
Les marchés du logement en Belgique : Évolution des prix et de l'abordabilité aux marchés

Auteur : Bedoret, Julie

Promoteur(s) : Halleux, Jean-Marie

Faculté : Faculté des Sciences

Diplôme : Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en développement territorial

Année académique : 2016-2017

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/3113>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

UNIVERSITÉ DE LIÈGE
Faculté des sciences -
Sciences géographiques

Les marchés du logement en Belgique : Évolution des prix et de l'abordabilité aux marchés



*Mémoire présenté par Julie BEDORET pour l'obtention du titre de **Master en sciences géographiques orientation générale, à finalité spécialisée en développement territorial***

Année académique : 2016 - 2017

Les marchés du logement en Belgique :

Évolution des prix et de l'abordabilité aux marchés

*Mémoire présenté par **Julie BEDORET** pour l'obtention du titre de **Master en sciences géographiques orientation générale, à finalité spécialisée en développement territorial***

Année académique : 2016 - 2017

Je tiens à remercier mon promoteur, le professeur Jean-Marie Halleux, pour le temps, l'aide et les conseils judicieux qu'il m'a accordés ainsi que pour sa disponibilité tout au long de ce mémoire.

Je remercie également mes deux lecteurs, les professeurs Yves Cornet et Serge Schmitz pour la lecture de mon travail.

J'adresse également mes remerciements aux différentes organisations ayant répondu positivement à mes différentes demandes de données, d'informations et d'articles : les agents de la Direction générale Statistique – Statistics Belgium, Monsieur Meel, conseiller pour l'organisme Febelfin, Monsieur Chamcham, conseiller économiste à la Confédération Construction et les constructeurs de maisons clé-sur-porte Maisons Paquet et Maisons Compère. Toute ma gratitude s'adresse également à Monsieur Franck, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier, pour ses réponses à mes questions concernant les constructions neuves.

Enfin, je remercie ma maman, Martine De Schepper, ainsi que Maxime Goffinet pour le temps qu'ils ont consacré à la relecture de mon mémoire et je remercie ma famille pour son soutien quotidien.

*Julie Bedoret
Août 2017*

Table des matières

1	Introduction	9
2	Etat de l'art	11
2.1	Le fonctionnement des marchés du logement	11
2.1.1	Introduction	11
2.1.2	Le marché immobilier résidentiel	11
2.1.3	Les biens échangés sur les marchés du logement	13
2.1.3.1	Les biens fonciers	13
a.	Le gradient décroissant des prix fonciers	14
b.	La marginalité décroissante du prix des parcelles en fonction de la superficie	15
2.1.3.2	Les biens immobiliers	16
2.1.3.3	Les constructions neuves	17
2.1.4	L'abordabilité aux logements	18
2.1.4.1	Le ménage	19
2.1.4.2	Le revenu des ménages	20
2.1.4.3	La capacité d'emprunt	21
2.1.4.4	Les aides au logement	22
2.1.4.5	L'influence des caractéristiques du logement dans l'abordabilité aux logements	22
2.1.5	Conclusion	25
2.2	La délimitation des zones de marchés	26
2.2.1	Introduction	26
2.2.2	Les bassins d'emploi	27
2.2.3	La méthode de délimitation des bassins d'emploi	28
2.2.4	Conclusion	30
2.3	Conclusion et hypothèses de recherche	31
3	Méthodologie et présentation des indicateurs	32
3.1	La démarche générale	32
3.1.1	L'étude de l'abordabilité aux logements à travers les prix des biens	32
3.1.2	Les prétraitements	34
3.2	Les sources des données et analyses des grands indicateurs	35
3.2.1	Le revenu de la population	35
3.2.1.1	La source de données	35
3.2.1.2	L'analyse évolutive des revenus	36
3.2.2	L'Indice des prix à la consommation	39
3.2.3	Les taux d'emprunt hypothécaire	39
3.2.3.1	Les sources de données	39
3.2.3.2	L'analyse évolutive des taux d'emprunt	40
3.2.4	Les prix des biens existants	42
3.2.4.1	La source de données	42
3.2.4.2	L'analyse évolutive des prix des terrains à bâtir	43
3.2.4.3	L'analyse évolutive des prix des logements existants	46
3.2.5	L'Indice Abex	48
3.2.5.1	La source de données	48
3.2.5.2	L'analyse évolutive de l'indice Abex	49
3.2.6	Les prix des logements neufs	51
3.2.6.1	Les sources de données	51
3.2.6.2	Les données utilisées dans l'analyse	52
3.3	Les limites méthodologiques	53

4	Étude de l'abordabilité aux logements à travers les prix des biens	54
4.1	L'échelle belge	55
4.1.1	L'abordabilité aux terrains à bâtir	55
4.1.2	L'abordabilité aux logements existants	56
4.1.2.1	L'abordabilité aux maisons ordinaires	57
4.1.2.2	L'abordabilité aux villas	58
4.1.2.3	L'abordabilité aux appartements	60
4.1.3	L'abordabilité aux constructions neuves	62
4.1.4	Confrontation des abordabilités aux terrains à bâtir, aux logements existants et aux constructions neuves	64
4.1.4.1	Analyse générale	64
4.1.4.2	Le cas particulier de la construction neuve	68
4.1.5	Conclusion	69
4.2	L'échelle des régions belges	71
4.2.1	L'abordabilité aux terrains à bâtir	71
4.2.1.1	Les prix des terrains à bâtir au sein des trois régions	71
4.2.1.2	L'abordabilité aux terrains à bâtir en Flandre	72
4.2.1.3	L'abordabilité aux terrains à bâtir en Wallonie	74
4.2.1.4	L'abordabilité aux terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale	75
4.2.1.5	L'abordabilité aux terrains à bâtir au sein des trois régions	77
4.2.2	L'abordabilité aux logements existants	78
4.2.2.1	L'abordabilité aux maisons ordinaires	78
a.	Les prix des maisons ordinaires au sein des trois régions	78
b.	L'abordabilité aux maisons ordinaires en Flandre	79
c.	L'abordabilité aux maisons ordinaires en Wallonie	80
d.	L'abordabilité aux maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale	82
e.	L'abordabilité aux maisons ordinaires au sein des trois régions	83
4.2.2.2	L'abordabilité aux villas	84
a.	Les prix des villas au sein des trois régions	84
b.	L'abordabilité aux villas en Flandre	85
c.	L'abordabilité aux villas en Wallonie	87
d.	L'abordabilité aux villas en région de Bruxelles-Capitale	89
e.	L'abordabilité aux villas au sein des trois régions	90
4.2.2.3	L'abordabilité aux appartements	92
a.	Les prix des appartements au sein des trois régions	92
b.	L'abordabilité aux appartements en Flandre	93
c.	L'abordabilité aux appartements en Wallonie	94
d.	L'abordabilité aux appartements en région de Bruxelles-Capitale	96
e.	L'abordabilité aux appartements au sein des trois régions	97
4.2.3	L'abordabilité aux constructions neuves	98
4.2.3.1	Les prix des constructions neuves au sein des trois régions	99
4.2.3.2	L'abordabilité aux constructions neuves en Flandre	100
4.2.3.3	L'abordabilité aux constructions neuves en Wallonie	101
4.2.3.4	L'abordabilité aux constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale	103

4.2.3.5	L'abordabilité aux constructions neuves au sein des trois régions _____	104
4.2.4	Confrontation des abordabilités aux terrains à bâtir, aux logements existants et aux constructions neuves _____	105
4.2.4.1	Les abordabilités en Flandre _____	105
4.2.4.2	Les abordabilités en Wallonie _____	108
4.2.4.3	Les abordabilités en région de Bruxelles-Capitale _____	110
4.2.5	Conclusion _____	112
4.3	L'échelle des bassins d'emploi _____	114
4.3.1	L'abordabilité aux terrains à bâtir _____	115
4.3.1.1	Cas du bassin d'emploi d'Overpelt en Flandre _____	115
4.3.1.2	Cas du bassin d'emploi d'Arlon en Wallonie _____	117
4.3.1.3	Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale _____	118
4.3.1.4	Ensemble des bassins d'emploi _____	120
4.3.2	L'abordabilité aux logements existants _____	122
4.3.2.1	L'abordabilité aux maisons ordinaires _____	122
a.	Cas du bassin d'emploi de Renaix en Flandre _____	122
b.	Cas du bassin d'emploi de Bastogne en Wallonie _____	123
c.	Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale _____	125
d.	Ensemble des bassins d'emploi _____	126
4.3.2.2	L'abordabilité aux villas _____	128
a.	Cas du bassin d'emploi de Malines en Flandre _____	129
b.	Cas du bassin d'emploi de Tournai en Wallonie _____	130
c.	Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale _____	132
d.	Ensemble des bassins d'emploi _____	133
4.3.2.3	L'abordabilité aux appartements _____	135
a.	Cas du bassin d'emploi de Gand en Flandre _____	135
b.	Cas du bassin d'emploi de Mons en Wallonie _____	137
c.	Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale _____	139
d.	Ensemble des bassins d'emploi _____	140
4.3.3	L'abordabilité aux constructions neuves _____	142
4.3.3.1	Cas du bassin d'emploi de Bruges en Flandre _____	142
4.3.3.2	Cas du bassin d'emploi de Saint-Vith en Wallonie _____	144
4.3.3.3	Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale _____	145
4.3.3.4	Ensemble des bassins d'emploi _____	147
4.3.4	Conclusion _____	149
5	Conclusion _____	151
	Bibliographie _____	154
	Annexes _____	160

Table des figures

Figure 1 : Les lois de l'offre et la demande _____	12
Figure 2 : Confrontation de l'offre et de la demande et formation du cône des prix du sol dans une agglomération urbaine _____	14
Figure 3 : Proportion du nombre de permis de bâtir autorisés pour un projet de logement unifamilial ou collectif en Belgique _____	18
Figure 4 : Abordabilité (% des ménages) à la construction neuve des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles) _____	23
Figure 5 : Abordabilité (% des ménages) à l'achat d'un bien existant des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles) _____	24
Figure 6 : Bassins d'emploi sur base du recensement de la population belge de 1991 _____	29
Figure 7 : Évolution 2004-2014 du découpage du territoire wallon en aires d'influence des pôles d'emploi tenant compte des flux transrégionaux _____	30
Figure 8 : Taux de croissance du revenu moyen par habitant (net imposable) en Belgique _____	38
Figure 9 : Taux de croissance du revenu moyen par habitant (net imposable) corrigé en Belgique _____	38
Figure 10 : Évolution relative du revenu moyen par habitant (net imposable) en Belgique _____	39
Figure 11 : Taux d'inflation, taux d'emprunt nominal et taux d'emprunt réel en Belgique _____	41
Figure 12 : Évolution relative de la capacité d'emprunt, du revenu moyen corrigé et du taux hypothécaire en Belgique _____	42
Figure 13 : Prix moyens des terrains à bâtir par unité de superficie en Belgique _____	44
Figure 14 : Évolution relative des prix moyens des terrains à bâtir par unité de superficie en Belgique _____	45
Figure 15 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir par unité de superficie et des terrains à bâtir par transaction en Belgique _____	46
Figure 16 : Prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements en Belgique _____	47
Figure 17 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements en Belgique _____	48
Figure 18 : Évolution relative de l'indice Abex et de l'IPC en Belgique _____	50
Figure 19 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Belgique _____	56
Figure 20 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Belgique _____	58
Figure 21 : Évolution relative des prix des villas en Belgique _____	60
Figure 22 : Évolution relative des prix des appartements en Belgique _____	61
Figure 23 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Belgique _____	63
Figure 24 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves Belgique _____	65
Figure 25 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Belgique _____	67
Figure 26 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves et évolution de la capacité d'emprunt en Belgique _____	67
Figure 27 : Prix des terrains à bâtir au sein des régions belges _____	72
Figure 28 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Flandre _____	73
Figure 29 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Wallonie _____	75

Figure 30 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale	76
Figure 31 : Prix des terrains à bâtir au sein des trois régions belges	77
Figure 32 : Prix des maisons ordinaires au sein des trois régions belges	78
Figure 33 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Flandre	80
Figure 34 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Wallonie	81
Figure 35 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale	83
Figure 36 : Prix des maisons ordinaires au sein des trois régions belges	84
Figure 37 : Prix des villas au sein des trois régions belges	85
Figure 38 : Évolution relative des prix des villas en Flandre	87
Figure 39 : Évolution relative des prix des villas en Wallonie	88
Figure 40 : Évolution relative des prix des villas en région de Bruxelles-Capitale	90
Figure 41 : Prix des villas au sein des trois régions belges	91
Figure 42 : Prix des appartements au sein des trois régions belges	92
Figure 43 : Évolution relative des prix des appartements en Flandre	94
Figure 44 : Évolution relative des prix des appartements en Wallonie	95
Figure 45 : Évolution relative des prix des appartements en région de Bruxelles-Capitale	97
Figure 46 : Prix des appartements au sein des trois régions belges	98
Figure 47 : Prix des constructions neuves au sein des trois régions belges	99
Figure 48 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Flandre	101
Figure 49 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Wallonie	102
Figure 50 : Évolution relative des prix des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale	104
Figure 51 : Prix des constructions neuves au sein des trois régions belges	105
Figure 52 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Flandre	107
Figure 53 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Flandre	107
Figure 54 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Wallonie	109
Figure 55 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Wallonie	109
Figure 56 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale	111
Figure 57 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale	111
Figure 58 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Flandre et dans le bassin d'emploi d'Overpelt	116
Figure 59 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Wallonie et dans le bassin d'emploi d'Arlon	118
Figure 60 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles	120
Figure 61 : Prix des terrains à bâtir en 1977 au sein des bassins d'emploi	121
Figure 62 : Prix des terrains à bâtir en 2014 au sein des bassins d'emploi	121

Figure 63 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Flandre et dans le bassin d'emploi de Renaix	123
Figure 64 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Bastogne	124
Figure 65 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles	126
Figure 66 : Prix des maisons ordinaires en 1977 au sein des bassins d'emploi	127
Figure 67 : Prix des maisons ordinaires en 2014 au sein des bassins d'emploi	128
Figure 68 : Évolution relative des prix des villas en Flandre et dans le bassin d'emploi de Malines	130
Figure 69 : Évolution relative des prix des villas en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Tournai	131
Figure 70 : Évolution relative des prix des villas en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles	133
Figure 71 : Prix des villas en 1977 au sein des bassins d'emploi	134
Figure 72 : Prix des villas en 2014 au sein des bassins d'emploi	134
Figure 73 : Évolution relative des prix des appartements en Flandre et dans le bassin d'emploi de Gand	136
Figure 74 : Évolution relative du prix des appartements en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Mons	138
Figure 75 : Évolution relative des prix des appartements en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles	140
Figure 76 : Prix des appartements en 1977 au sein des bassins d'emploi	141
Figure 77 : Prix des appartements en 2014 au sein des bassins d'emploi	141
Figure 78 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Flandre et dans le bassin d'emploi de Bruges	143
Figure 79 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Saint-Vith	145
Figure 80 : Évolution relative des prix de la constructions neuves à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles	146
Figure 81 : Prix des constructions neuves en 1977 au sein des bassins d'emploi	148
Figure 82 : Prix des constructions neuves en 2014 au sein des bassins d'emploi	148

Table des tableaux

Tableau 1 : Part des dépenses consacrées au logement dans le budget des ménages, selon les enquêtes sur le budget des ménages en Belgique	20
Tableau 2 : Indice des prix à la consommation en Belgique (1977 comme année de référence)	35
Tableau 3 : Taux de TVA dans la construction - Aperçu historique	50

1 Introduction

« La propriété est généralement considérée, d'un point de vue social, comme un objectif positif. Quasi tous les pays occidentaux ont dès lors une longue tradition dans la stimulation de la propriété privée » (Albrecht & Van Hoofstat, 2011, p.15).

En effet, depuis de nombreuses années, devenir propriétaire de son logement fait partie des désirs de la plupart des ménages belges dont l'idéal reste le modèle pavillonnaire (Van Reybroeck, 2013). Néanmoins, pour accéder à la propriété d'un logement, chaque ménage est limité par ses contraintes budgétaires. Ces contraintes l'obligent à définir et à sélectionner le bien qu'il souhaite acquérir selon les caractéristiques structurelles et de localisation du bien. Ces caractéristiques influencent alors fortement les prix de ventes des biens.

En Belgique, certaines zones du territoire, notamment proches des centres urbains, sont de plus en plus peuplées et recherchées. Les prix des biens fonciers et immobiliers (à qualité constante) y augmentent avec les années et y deviennent de moins en moins abordables financièrement pour un ménage moyen. L'abordabilité aux logements, ou autrement dit « l'accessibilité financière aux logements », est alors une problématique étudiée dans plusieurs recherches. La plupart de ces recherches se cantonnent à des délimitations des zones d'études, ou des zones de marchés, « classiques », à l'échelle des limites administratives. Cependant, il existe d'autres échelles délimitées par les comportements des individus dans l'espace qui peuvent faire l'objet de ce type d'analyses. Les bassins d'emploi, notamment, sont des territoires délimités par les migrations quotidiennes domicile-travail des individus. Ces bassins peuvent former les limites spatiales des marchés des logements au sein desquelles les biens y sont suffisamment substituables.

Dès lors, ce mémoire vise à étudier l'évolution de l'abordabilité aux logements existants, aux terrains à bâtir et aux constructions neuves entre les années 1977 et 2014 et au sein de trois échelles : la Belgique, les régions administratives et les bassins d'emploi belges. L'objectif principal de ce mémoire est d'analyser l'évolution de l'effort financier à l'achat d'un bien durant une période donnée, via les composantes principales de l'abordabilité aux logements (prix, revenus du ménage, capacité d'emprunt). Il permettra de définir si la proportion de ménages ayant accès à ce bien est plus ou moins élevée en 2014 qu'en 1977.

Pour ce faire, ce mémoire est divisé en plusieurs parties.

La première partie, l'état de l'art, est elle-même divisée en deux sections distinctes. La première section permet de poser des bases théoriques du fonctionnement des marchés du logement et de développer certains constats (gradient de prix, différence d'abordabilité aux logements) via notamment différentes études. La deuxième section permet de délimiter les marchés du logement selon les bassins d'emploi et d'étudier leurs délimitations au sein du territoire belge. Cette première partie permet d'aboutir à l'élaboration d'hypothèses de recherche.

La deuxième partie détaille la méthodologie utilisée afin d'infirmier ou confirmer les hypothèses de recherche et donc afin d'étudier l'abordabilité aux logements. Cette méthodologie consiste

en une analyse des évolutions des prix des biens fonciers et immobiliers entre les années 1977 et 2014 et de l'impact des composantes socio-économiques (revenus du ménages, capacité d'emprunt) sur ces prix. Cette deuxième partie décrit également les différentes sources de données utilisées et dresse des premières analyses des données brutes.

Enfin, la troisième et dernière partie vise à appliquer la méthodologie, à présenter les résultats de celle-ci et à répondre aux hypothèses de recherche. Elle se décompose en trois sections selon les trois échelles d'analyse : la Belgique, les régions administratives belges et les bassins d'emploi belges. Au sein de ces trois échelles, l'abordabilité est étudiée pour les biens suivants : les terrains à bâtir, les maisons ordinaires, les villas, les appartements et les constructions neuves.

2 Etat de l'art

2.1 Le fonctionnement des marchés du logement

2.1.1 Introduction

Cette première partie de l'état de l'art a pour objectif de préciser le fonctionnement des marchés du logement dans le but d'étudier l'abordabilité aux logements au sein de zones d'étude définies et délimitées. Elle peut se décomposer en trois sections différentes : le marché immobilier résidentiel, les biens échangés sur les marchés du logement et l'abordabilité aux logements.

Les deux premières sections rappellent les grands éléments théoriques d'un marché (offre, demande, prix) ainsi que les particularités des marchés de l'immobilier résidentiel. Elles mettent en évidence les caractéristiques des biens (biens fonciers, biens immobiliers et constructions neuves) qui influencent les composantes des marchés de l'immobilier résidentiel.

La troisième section s'intéresse aux composantes de l'abordabilité aux logements. Elle peut être également désignée comme « l'accessibilité financière » aux logements. En d'autres termes, elle concerne l'étude des dépenses annuelles consacrées à un logement, compte tenu des contraintes budgétaires d'un ménage. Les revenus du ménage influencent, d'une part, la part du logement dans le budget total et, d'autre part, leur capacité d'emprunt. Cette capacité est un des éléments principaux dans l'abordabilité aux logements car elle détermine la capacité de la demande sur les marchés. Enfin, une étude mettra en évidence l'importance des caractéristiques structurelles et de localisation des logements dans l'abordabilité aux logements.

Cette première partie de l'état de l'art est suivie d'une seconde partie qui étudiera la délimitation de la zone d'étude des marchés du logement.

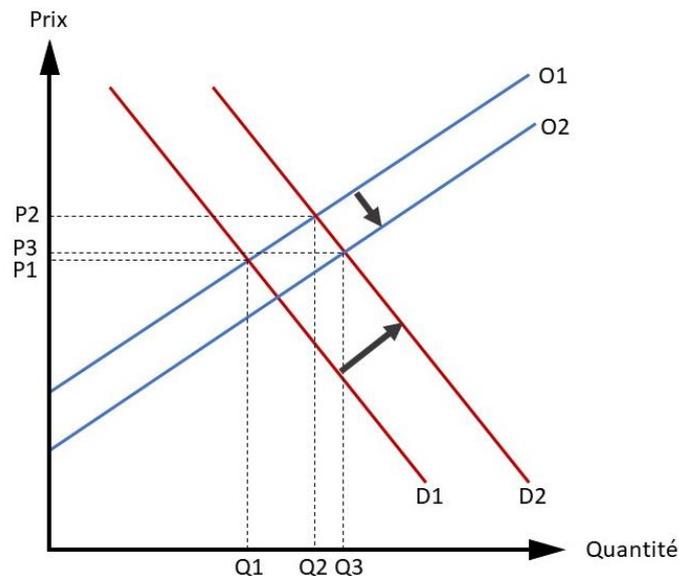
2.1.2 Le marché immobilier résidentiel

Le marché immobilier résidentiel, ou le marché du logement, est une institution au sein de laquelle les biens immobiliers s'échangent entre des producteurs et des consommateurs de ce bien pour un prix donné (Crevoisier *et al.*, 2014). Le prix d'un bien est défini comme étant « *une somme d'agent que le vendeur reçoit en échange d'un bien ou d'un service dans le cadre de l'évènement historique d'une transaction* » (Halleux, 2015, dia. 1.63).

Le prix d'un bien est fixé par l'offre et la demande de ce bien au sein du marché. Théoriquement, il se trouve à l'équilibre entre l'offre et la demande qui ne sont pas fixes et varient dans le temps. La figure 1 illustre l'offre et la demande sur un marché. À l'instant 1, à l'intersection de la demande D1 et de l'offre O1, c'est-à-dire à l'équilibre, se fixe le prix P1 pour une quantité Q1. Au sein du marché du logement, la demande (le besoin en logements) est influencée par un changement dans la démographie ou dans la manière dont se structurent les ménages. Lorsque la population ou le nombre de ménages augmentent, les besoins en logements se renforcent. À

l'instant 2, la demande pour un bien augmente (de D1 à D2) et, à offre égale (O1), le prix augmente (de P1 à P2) pour une quantité demandée Q2.

Figure 1 : Les lois de l'offre et la demande



Inspirée de Deceuse, 2005.

Auteur : J. Bedoret

Contrairement à un marché de biens de consommation courants, l'offre ne peut répondre directement à une demande augmentant. En effet, la production de nouveaux logements est un processus lent, qui met du temps à répondre à l'augmentation de la demande. Par exemple, la production d'un logement neuf nécessite un délai de deux à trois ans (Sélaudoux & Rioufol, 2005). Sur la figure 1, il faut un certain délai pour que l'offre O1 passe en O2, réponde à l'augmentation de la demande (D2) et s'élève à la quantité Q3. Par ailleurs, l'augmentation de la demande (et des besoins en logements) est également un processus lent. Il est induit par des mouvements de la population (par exemple des migrations) ou des phénomènes démographiques (par exemple des changements dans la structure des ménages). Dès lors, la rigidité de l'offre et la demande, influencée par des processus et phénomènes lents, permet une relative stabilité des prix (Sélaudoux & Rioufol, 2005).

Dans le cas des biens fonciers, l'augmentation du prix des biens due à une augmentation de la demande est observable également et notamment pour les terrains à bâtir. Cependant, leur quantité disponible sur un territoire influence directement les prix pratiqués. Dans les centres urbains, leur rareté ne permet pas de produire une offre infinie en réponse à une demande ce qui augmente les prix pratiqués.

La figure 1 est une illustration théorique du marché et de la fixation des prix des biens selon l'offre et la demande. Elle représente un marché parfaitement intégré au sein duquel, vendeurs et acheteurs sont parfaitement informés sur les biens et ne négocient pas. Cette situation est peu (ou pas) rencontrée en réalité et le prix pratiqué est rarement identique à celui d'équilibre

au sein des marchés immobiliers résidentiels. Par exemple, au sein d'un marché, une bulle spéculative peut se former et les prix pratiqués sont alors élevés et « *déconnectés de l'évolution des variables déterminantes de l'économie (prix, croissance, masse monétaire, revenus, taux d'intérêt etc.)* » (Renard, 2008, p.3). Ce phénomène peut apparaître lorsque « *les prix sur un marché (d'actifs financiers, de matières premières, immobilier) sont excessifs par rapport à la valeur déterminée par les fondamentaux de l'économie (ex. la capacité d'emprunt des ménages). Les bulles se forment lorsque les intervenants au marché acceptent de hausser les prix car ils considèrent qu'ils seront 'plus élevés demain'* » (Halleux, 2015, dia.2.178). La hausse des prix est alors induite par l'anticipation de l'évolution future des prix par les intervenants au marché.

La figure 1 renvoie également à une image unique du marché des biens immobiliers or il en existe une multitude : les marchés des biens immobiliers neufs ou secondaires, les marchés des biens unifamiliaux ou collectifs ou encore des marchés pour l'immobilier commercial, résidentiel ou industriel, etc. Les prix de l'immobilier sont donc très diversifiés (Sélaudoux & Rioufol, 2005).

Enfin, le prix d'un bien immobilier ne doit pas être confondu avec sa valeur. Cette valeur est déterminable de plusieurs manières. La valeur du terrain, les coûts de construction (main d'œuvre, matériaux, etc.), les aménagements extérieurs et de la dépréciation de la construction et des aménagements peuvent influencer la valeur d'un bien (Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières, 2010). Le prix auquel un bien est vendu peut différer de sa valeur. Un bien peut être vendu pour un montant supérieur à sa valeur dû à diverses raisons, notamment une offre en biens similaires trop faible par rapport à la demande sur un territoire ou encore une mauvaise information de la part de l'acheteur.

2.1.3 Les biens échangés sur les marchés du logement

2.1.3.1 Les biens fonciers

Le sol, les biens fonciers et *a fortiori* les terrains à bâtir sont des biens limités car ils sont non-reproductibles. Ils sont également répartis de manière hétérogène sur le territoire (Le Bris, 2016).

De plus, un terrain, pour pouvoir accueillir un bâtiment, doit être reconnu comme tel par les plans réglementaires. En Flandre et en Wallonie, le Plan de Secteur est un plan déterminant les différentes affectations du sol pour un territoire. Il indique quelles zones sont urbanisables et quelles fonctions elles peuvent accueillir (résidentielle, commerciale, industrielle, etc.). Au sein de la région de Bruxelles-Capitale, le Plan Régional d'Affectation du Sol, détermine également les différentes fonctions et affectations du sol à l'échelle des quartiers (Service public régional de Bruxelles, 2017). Le terrain doit donc être juridiquement urbanisable pour pouvoir accueillir une occupation résidentielle (Halleux, 2015).

Pour qu'il soit acheté au sein d'un marché, un terrain à bâtir doit être mis en vente et donc disponible sur ce marché. L'offre pour ce bien doit être effective. Cette disponibilité peut dépendre de plusieurs facteurs dont certains sont liés au propriétaire du bien : la volonté de céder le terrain pour non-usage actuel, le besoin d'argent rapidement, etc. L'offre potentielle en

terrains à bâtir est différente de l'offre effective et influence alors les prix au sein d'un territoire. Au sein d'un territoire recherché où l'offre potentielle est importante mais l'offre effective est faible, les prix pratiqués peuvent être plus élevés (Halleux, 2015).

a. Le gradient décroissant des prix fonciers

La figure 2 illustre la décroissance des prix du sol avec l'éloignement au centre sur une distance D linéaire selon Claval & Claval (1981). Cette décroissance des prix s'effectue en réalité au sein d'un modèle concentrique. Trois situations sont étudiées et sont à une distance linéaire A, B et C du centre urbain. Ces trois distances représentent 3 rayons différents de cercles concentriques, centrés sur le centre urbain. La décroissance des prix est donc déterminée par l'évolution au carré de la surface avec l'éloignement du rayon.

Les préférences résidentielles des individus ont un impact sur la formation des prix (Halleux, 2015). En effet, sur la figure 2, à la première situation A (au centre urbain), il y a une demande élevée mais peu d'offres en terrains à bâtir. Ce peu d'offres crée de la rareté en terrains et leurs prix sont alors très élevés. Dans la deuxième situation, le territoire est situé entre le centre et la périphérie. Avec l'augmentation de la distance par rapport au centre, la demande est moins forte que dans la situation A. Une quantité plus élevée de terrains y est disponible. L'offre y est donc plus élevée. Les prix pratiqués en situation B sont alors inférieurs à ceux en situation A. Dans la dernière situation, un territoire situé en périphérie de la ville, les mêmes observations peuvent être dressées qu'en situation B mais elles sont plus accentuées (une demande moins forte et une offre plus élevée). Les prix sont alors moins élevés que dans les deux autres situations A et B.

Figure 2 : Confrontation de l'offre et de la demande et formation du cône des prix du sol dans une agglomération urbaine

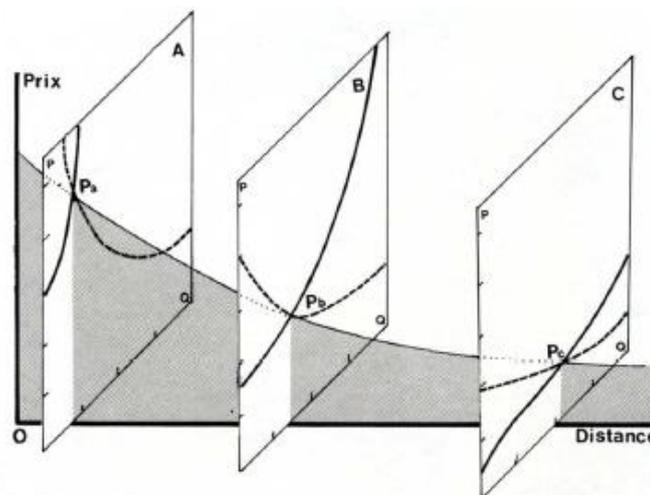


Fig. 4-11. — Confrontation de l'offre et de la demande et formation du cône des prix du sol dans une agglomération urbaine

En traits pleins : courbes d'offre
 En tiretés : courbes de demande
 A. Au centre
 B. En situation intermédiaire
 C. A la périphérie
 P_A, P_B, P_C. Prix en A, B et C.

Source : P. Claval, 1981, p. 135.

Source : Claval & Claval, 1981.

Selon les observations de cette figure, plus un terrain est à une distance D proche du centre, plus la demande est forte et son prix est élevé ; plus un terrain est à une distance D éloignée du centre, plus la demande est faible et son prix est faible. Cette figure illustre donc un gradient décroissant des prix des biens fonciers avec l'éloignement au centre urbain. Cependant, tous les terrains à bâtir n'ont pas les mêmes caractéristiques ni la même superficie au sein d'un territoire. Ce gradient est donc effectif pour des biens « à qualité » constante.

b. La marginalité décroissante du prix des parcelles en fonction de la superficie

Le prix d'un terrain à bâtir peut être exprimé sous deux formes différentes : par unité de surface (en €/m²) ou par transaction. Une théorie mène au constat qu'une réduction des superficies des terrains entraîne une diminution des prix par transaction mais une augmentation des prix par unité de surface. Ce phénomène, « la marginalité décroissante du prix des parcelles en fonction de la superficie » peut être expliqué par deux éléments.

Le premier élément vient du fait qu'il existe deux marchés des « terrains » : le marché des gisements fonciers (terrains non-viabilisés) et le marché des terrains viabilisés et constructibles. Le prix par unité de surface d'un terrain non-viabilisé est moins élevé que celui d'un terrain viabilisé. Le promoteur foncier qui assure la viabilisation du terrain (et ensuite sa vente) effectue un calcul préalable pour déterminer le prix maximal d'achat du gisement foncier. Ce calcul, le calcul à rebours, est basé sur une méthode d'estimation du prix auquel le promoteur veut vendre le terrain viabilisé. Il déduit ensuite de ce prix, les coûts de viabilisation, les coûts d'aménagements (et d'autres frais) et sa marge afin de connaître la valeur maximale à laquelle il peut acheter le gisement foncier. Le prix du gisement par unité de surface doit alors être inférieur à celui du terrain viabilisé pour que le promoteur en tire un profit (Halleux, 2005a ; Halleux, 2015 ; Maldague, 2014).

S'il est postulé qu'un ménage acquiert une plus grande utilité d'un grand terrain, alors le deuxième élément vient du fait que lorsque la superficie d'un terrain est plus petite, l'utilité du ménage diminue et le prix du terrain par transaction diminue également. Par contre, les coûts d'aménagement du terrain sont fixes (création de nouvelles voiries, raccordements et perte de superficie du terrain) et lorsque la taille de celui-ci diminue, les coûts fixes par unité de surface augmentent. Dès lors, une diminution de la surface d'un terrain diminue son prix par transaction mais augmente son prix par unité de surface (Halleux, 2005a ; Halleux, 2015 ; Maldague, 2014).

En Flandre, le *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* (RSV) a été créé en 1997. Il a pour but, d'une part, d'imposer la densification au sein des centres urbains et, d'autre part, de limiter la taille des terrains à bâtir destinés à la construction. Le RSV a haussé les prix des terrains à bâtir et a amplifié l'effet de la marginalité décroissante des prix en fonction de la superficie des parcelles. En effet, Halleux (2005a) constate que les prix des parcelles de grandes superficies augmentent plus fortement après l'instauration du RSV. Il met en évidence deux explications qui permettent de justifier ce constat. D'une part, la hausse des prix résulte d'une concurrence plus accrue entre les promoteurs fonciers. Ceux-ci, après la mise en place du RSV craignent une pénurie d'offre effective en terrains à bâtir. De plus, les promoteurs acceptent de hausser le prix maximal d'achat

du terrain (calculé sur base du calcul à rebours) en anticipant l'effet de la mise en place du RSV sur le marché des lots viabilisés. D'autre part, la réduction de la taille des terrains échangés s'explique par la crainte des promoteurs fonciers d'être en présence d'une pénurie de terrains juridiquement urbanisables. Avec cette crainte, les promoteurs fonciers ont tendance à produire des lots plus resserrés (Halleux, 2005a).

2.1.3.2 Les biens immobiliers

« *Les biens immobiliers sont de nature très diverse : sous le même vocable on trouve le terrain et le bâtiment, le pavillon, l'immeuble de rapport, l'appartement, les bureaux, les locaux professionnels ou commerciaux, les terres cultivables, la forêt...* » (Sélaudoux & Rioufol, 2005, p.23).

Un bien immobilier peut être considéré comme un actif financier, un élément de patrimoine c'est-à-dire comme un investissement à long terme dont la valeur pourrait augmenter avec le temps et qui peut donc être revendu avec une plus-value (Stavridis, 1973 ; Albrecht & Van Hoofstat, 2011).

Chaque bien immobilier possède des caractéristiques qui lui sont propres. Une méthode, la méthode hédonique, permet d'estimer le prix d'un bien sur la base de ses caractéristiques. Cette méthode met en évidence le caractère hétérogène des biens immobiliers. Les logements sont composés d'un ensemble de caractéristiques non dénouables qui peuvent être classées en deux grandes catégories : les caractéristiques structurelles (le confort, la qualité, le nombre de pièces et de mètres carrés, le caractère neuf ou ancien du bien, etc.) et les caractéristiques de localisation (accessibilité au centre, voisinage, etc.) (Halleux, 2009).

Deux biens immobiliers semblant en tous points identiques structurellement ne peuvent l'être réellement. Ils se différencient notamment par leur localisation spatiale au sein de laquelle les prix pratiqués varient. En effet, un bien immobilier est directement lié à son support physique, au terrain sur lequel il se trouve (Le Bris, 2016). Il ne peut donc satisfaire une demande que sur un marché local et cette caractéristique va influencer sa valeur vénale (Sélaudoux & Rioufol, 2005). A cause de cette contrainte, les demandes et les offres sont inégalement réparties au sein du territoire et les prix pour deux biens aux caractéristiques structurelles identiques peuvent varier.

Dès lors, les caractéristiques structurelles et de localisation des biens vont permettre de pouvoir délimiter des marchés. Comme l'a mentionné Halleux (2005a), les délimitations des différents marchés ne sont pas définies théoriquement. Néanmoins, cette délimitation peut être effectuée sur base du principe de substituabilité. « *L'idée centrale est ici que le marché est le lieu, pas nécessairement au sens spatial du terme, où les éléments qui le composent sont relativement substituables* » (Cornuel, cité par Halleux, 2005a, p. 180). Cela signifie qu'au sein d'un marché délimité spatialement, un bien présentant certaines caractéristiques structurelles doit pouvoir être substitué par un autre bien de ce marché présentant des caractéristiques similaires. Par exemple, un appartement à Bruxelles n'est pas compris au sein du même marché qu'une maison

4 façades à Bruxelles. Dans ce cas-ci, la caractéristique de localisation est « similaire » puisque les deux biens se trouvent sur le territoire bruxellois mais les caractéristiques structurelles sont différentes. Un appartement à Bruxelles n'est pas compris au sein du même marché qu'un appartement à Arlon. Dans ce cas-ci, les caractéristiques structurelles sont « similaires » puisque les deux biens recherchés sont des appartements mais les caractéristiques de localisation sont différentes. À nouveau, le critère de substituabilité n'est pas défini théoriquement mais tient compte des caractéristiques principales des biens du marché.

2.1.3.3 Les constructions neuves

Un logement neuf est une construction immobilière dont l'acheteur est le premier occupant du bien. Le terme « neuf » est un terme qui n'est que temporaire. En effet, même si le bien reste en état neuf, dès qu'il est remis en vente sur le marché du logement, il devient un bien secondaire.

Tous les ménages ne peuvent accéder à l'achat d'un logement ou d'une construction neuve. Dans le cas de la construction neuve, la composante « revenu » est déterminante. Bien qu'il puisse y avoir des exceptions, il s'agit principalement des ménages à deux revenus, économiquement actifs, qui peuvent y accéder. En effet, les personnes isolées ou les ménages vivant d'allocations n'ont généralement pas les moyens de faire construire leur logement et ne sont pas actifs sur ce marché (Albrecht & Van Hoofstat, 2011).

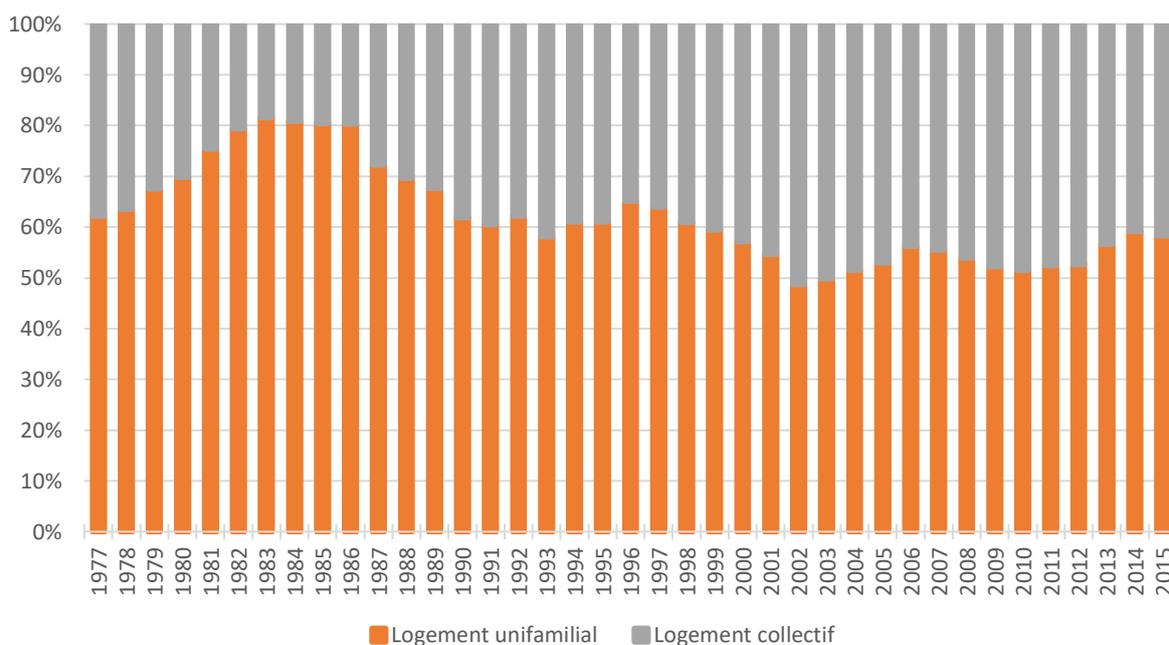
Entreprendre un projet de construction neuve permet d'accéder à un bien qui, en théorie, répond aux attentes du ménage dans leur contrainte budgétaire. En effet, chaque ménage possède ses propres préférences en ce qui concerne le logement et ceux achetant sur les marchés des biens immobiliers secondaires, doivent être flexibles quant à leur recherche et faire des concessions (Albrecht & Van Hoofstat, 2011). Il est rare qu'un ménage trouve exactement le bien qu'il souhaite sur le marché des biens secondaires, avec les caractéristiques structurelles et de localisation désirées. La construction neuve permet alors le choix de la caractéristique de localisation du futur logement. Le ménage choisit la limite spatiale du marché au sein duquel il sélectionnera un terrain pour y construire son futur logement. Au sein de ce marché, les terrains à bâtir à « qualités » constantes peuvent être substituables les uns aux autres.

Comme mentionné dans la section 2.1.2, l'offre en biens immobiliers résidentiels est limitée par le processus de production de ces biens, donc par la durée de construction. A priori, un bien est bâti pour une durée indéterminée, peu importe sa localisation (Le Bris, 2016). Cependant, sa construction n'est pas immédiate. Le délai entre l'introduction du permis de bâtir, indispensable pour toutes constructions au sol, et la production du logement fini peut varier. Les travaux de la construction peuvent osciller entre 9 et 12 mois (Consortium Immobilier, 2016a), auxquels il faut ajouter le délai entre la demande du permis de bâtir et l'obtention du permis. Sélaudoux & Rioufol (2005) mentionnent un délai de 30 mois entre la décision de construire par un individu ou un ménage et la vente du bien fini.

La figure 3 met en évidence les tendances des types de constructions neuves en Belgique : unifamiliales ou collectives. Entre les années 1977 et 2001, le nombre de permis de bâtir

autorisés était proportionnellement plus élevé pour le type de logement unifamilial. Après l'année 2002, les deux proportions tendent à rester proche des 50 %. Cela signifie que presque autant de permis de bâtir sont accordés pour du logement unifamilial que du collectif. Cependant, le nombre de permis de bâtir autorisés peut être différent du nombre de permis introduits. En effet, certains permis introduits ont pu être refusés. Des permis de bâtir peuvent également être autorisés sans que les constructions ne soient réalisées. Néanmoins, le nombre de permis de bâtir autorisés est déjà un bon indicateur d'une tendance à la construction de logement collectif en 2014 par rapport à l'année 1977.

Figure 3 : Proportion du nombre de permis de bâtir autorisés pour un projet de logement unifamilial ou collectif en Belgique



Source des données : SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2016a.

Auteur : J. Bedoret

2.1.4 L'abordabilité aux logements

Dans plusieurs articles francophones et anglophones, le terme « accessibilité financière » est remplacé par le terme « *affordability* » ou « abordabilité ». Il permet d'éviter les confusions avec le terme « accessibilité » qui peut traduire plusieurs réalités : une accessibilité financière, une accessibilité physique, une accessibilité de transport, etc.

« *Affordability expresses the challenge each Household faces in balancing the cost of its actual or potential housing, on the one hand, and its non-housing expenditure on the other, within the constraints of its income* » (Haffner & Heylen, 2010, p.4). L'abordabilité aux logements peut donc se résumer comme les dépenses consacrées au logement par rapport aux contraintes budgétaires du ménage.

L'abordabilité aux logements est influencée par plusieurs composantes démographiques du ménage (comme la taille et les âges des individus), des composantes économiques du ménage (comme le revenu des ménages) et par des composantes de l'économie en générale (comme la capacité d'emprunt et les aides au logement). Elle est également influencée par les caractéristiques structurelles et de localisation du logement lui-même.

2.1.4.1 Le ménage

« Un ménage se définit comme l'ensemble des personnes occupant habituellement un même logement et vivant en commun. Le ménage est constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par deux ou plusieurs personnes qui sont unies ou non par des liens de parenté » (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2013, para. 1).

En Belgique, la taille des ménages a évolué et a diminué depuis quelques décennies. En 1970, un ménage était composé de 2,98 personnes en moyenne (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie & Politique scientifique fédérale, 2009) alors qu'en 2013, il n'est plus composé que de 2,26 personnes en moyenne (Bureau fédéral du Plan, 2014).

Cette diminution influence la demande en logement. En effet, bien que la taille des ménages diminue, la population belge, quant-à-elle, augmente. Il y a donc plus de petits ménages et une demande plus élevée en logements (Centre d'observation de la société, 2015). Les caractéristiques des logements demandés peuvent alors varier selon la modification de la taille des ménages et selon la richesse de ces derniers.

Les facteurs de cette diminution ont été mis en évidence par Albrecht & Van Hoofstat (2011) et par Louvot (2011). Celle-ci peut être principalement expliquée par des changements dans la composition des ménages tels que :

- L'augmentation de jeunes adultes vivant seuls et leur retardement de mise en ménage, ce qui augmente le nombre de petits ménages ;
- La décohabitation entre les générations ;
- La diminution du nombre d'enfants par ménage ;
- La modification des idéologies quant à la vision classique du mariage qui influence la mise en ménage de personnes non-mariées ;
- Le vieillissement de la population augmentant le nombre de personnes âgées vivant seules.

Le mouvement de décohabitation s'est intensifié en Belgique depuis les années 1970. En effet, la cohabitation de plusieurs générations au sein d'une même famille et sous un même toit diminue. La décohabitation vient de la prise d'indépendance des jeunes générations qui quittent le logement familial plus précocement. Ce phénomène augmente le nombre de petits ménages et la demande en logements. Ce mouvement s'est accompagné dans toute l'Europe par des développements de constructions neuves (Louvot, 2001).

2.1.4.2 Le revenu des ménages

Le revenu des ménages est une composante essentielle pour l'achat d'un logement ou sa construction. Il représente la somme des revenus de chacun des membres du ménage perçus durant une année. Il comprend les revenus issus des éléments suivants : salaires, indemnités de chômage, retraites, pensions, prestations familiales, revenus issus d'investissements immobiliers ou mobiliers et d'autres sources de revenus éventuelles (Lacroix, 1995).

L'évolution du revenu d'un ménage influence l'achat d'un logement ou sa construction. Pour un revenu donné, un ménage devra faire un choix entre les caractéristiques structurelles et de localisation du bien selon ses préférences. Si le revenu du ménage augmente, ce dernier sera susceptible de faire moins de concessions pour accéder au bien idéal. A l'inverse, lors d'une baisse de revenu, à moins que le ménage ne soit déjà propriétaire, on s'attend à ce que celui-ci doive faire des concessions pour accéder à la propriété de leur logement (Didderen, 2007).

En Belgique, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses au logement varie avec les prix des biens lors de l'achat, le prix des loyers et les prix des charges (eau, gaz, électricité, etc.). Le tableau 1 montre que les dépenses au logement occupent une place de plus en plus importante au sein du budget des ménages. Elle s'élevait à 24,18 % en 1978-1979 et à 29,05 % en 2014. Ce tableau permet de constater que la part des dépenses consacrées aux charges du logement dans le budget des ménages diminue et que la part des dépenses consacrées aux loyers bruts¹ dans le budget des ménages augmente.

En 2014, 11,4 % de la population de l'Union européenne dépassaient plus de 40 % de leur revenu pour se loger et étaient en surcharge de coûts du logement (Eurostat, 2015).

Tableau 1 : Part des dépenses consacrées au logement dans le budget des ménages, selon les enquêtes sur le budget des ménages en Belgique

Année	Part des dépenses consacrées au logement dans le budget total (%)	Part des autres dépenses dans le budget total (%)	Part des charges dans les dépenses consacrées au logement (%)	Part des loyers bruts dans les dépenses consacrées au logement (%)
78-79	24,18	75,82	26,70	73,30
87-88	26,78	73,22	21,94	78,06
95-96	26,40	73,60	19,68	80,31
96-97	28,10	71,90	19,91	80,09
97-98	26,90	73,10	19,51	80,49
1999	26,07	73,93	18,68	81,32
2000	26,12	73,88	20,28	79,72
2001	26,49	73,51	20,59	79,41
2002	26,31	73,69	20,21	79,79

¹ Les loyers bruts expriment les loyers payés par les locataires et les remboursements d'emprunt des propriétaires.

2003	25,78	74,22	18,71	81,29
2004	25,68	74,32	18,88	81,12
2005	25,18	74,82	21,14	78,86
2006	24,98	75,02	23,48	76,52
2007	24,40	75,60	22,30	77,70
2008	24,46	75,54	23,62	76,38
2009	26,12	73,88	24,73	75,27
2010	25,63	74,37	24,71	75,29
2012	28,66	71,34	19,99	80,01
2013	28,85	71,15	19,10	80,90
2014	29,05	70,95	18,21	81,79

Sources des données initiales : SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2012 ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016d.

Auteur : J. Bedoret

2.1.4.3 La capacité d'emprunt

La capacité d'emprunt influence directement l'abordabilité aux logements. Bien que les revenus d'un ménage soient déterminants dans l'achat d'un logement, la capacité d'emprunt permet de déterminer la capacité de la demande sur le marché du logement.

La plupart des ménages aux revenus moyens doivent avoir recours à un emprunt pour effectuer l'achat ou la construction de leur logement et pour devenir propriétaire. Les organismes prêteurs sont alors en mesure d'avancer le montant nécessaire pour l'acquisition du bien, selon la quotité d'emprunt. La quotité est « *le rapport entre le montant emprunté et la valeur de l'habitation selon l'évaluation effectuée par l'institution financière* » (Service Public Fédéral Belge, 2016b, para.6). Il indique le fond propre dont le ménage doit disposer pour pouvoir contracter le crédit et il détermine le montant prêté par la banque. L'acheteur de son logement doit alors rembourser le capital emprunté ainsi que les intérêts calculés comme un pourcentage du capital via les taux de crédit hypothécaire. Le taux hypothécaire influence l'abordabilité aux logements des ménages. Au plus il est élevé, au plus les ménages devront rembourser une plus grande somme d'argent en plus du montant emprunté.

Depuis le 19^{ème} siècle, en Belgique, l'accès au crédit hypothécaire s'est de plus en plus démocratisé. En ce qui concerne les constructions neuves particulièrement, c'est avec l'impulsion des sociétés d'assurances, des caisses d'épargne et des sociétés immobilières que le crédit a commencé à se démocratiser afin de soutenir l'accès à la propriété pour les ménages moins fortunés. De manière générale, des incitants sous forme d'aides directes aux particuliers ont permis la contraction de crédit pour la construction neuve et le développement d'initiatives de constructions privées (Dubois, 2002).

Avant les années 1980, les crédits étaient octroyés sous certaines conditions et la quantité de crédits était très restreinte. Après cette période, les contraintes d'accès aux crédits hypothécaires se sont allégées et une libéralisation des marchés financiers s'est opérée. Ce mouvement a créé une compétition entre les institutions bancaires et de crédits hypothécaires

aux bénéficiaires des demandeurs de crédits. Cette compétition a notamment obligé les banques à revoir leurs quotités de financement. Cette compétition a permis une diminution des taux hypothécaires et les ménages ayant peu de fonds propres ont vu leurs opportunités d'emprunt augmenter (Didderen, 2007). Enfin, les taux de crédits hypothécaires n'ont pas été touchés par la crise de 2008 car les banques ont effectué plusieurs mesures afin d'éviter une limitation du crédit hypothécaire (Zachary, 2009).

2.1.4.4 Les aides au logement

Il existe trois types d'aides au logement fournis par la collectivité : les « aides à la pierre », représentées sous la forme de subventions ou bonifications des intérêts, les « aides à la personne », représentées sous forme de versements, et les aides fiscales, représentées par une diminution d'impôts. Elles permettent toutes d'aider les ménages soit en diminuant les coûts d'investissements soit en apportant un supplément à leur budget consacré au logement (Louvot, 2001).

En Belgique, les aides publiques au logement sont principalement représentées par les aides fiscales ainsi que les déductibilités, et donc des réductions d'impôts sur l'emprunt hypothécaire (Halleux & Lambotte, 2004).

2.1.4.5 L'influence des caractéristiques du logement dans l'abordabilité aux logements

Comme mentionné précédemment, les caractéristiques structurelles et de localisation d'un bien déterminent son prix et donc l'abordabilité aux logements. Deux biens aux caractéristiques structurelles identiques mais localisés en deux territoires différents, auront deux prix différents.

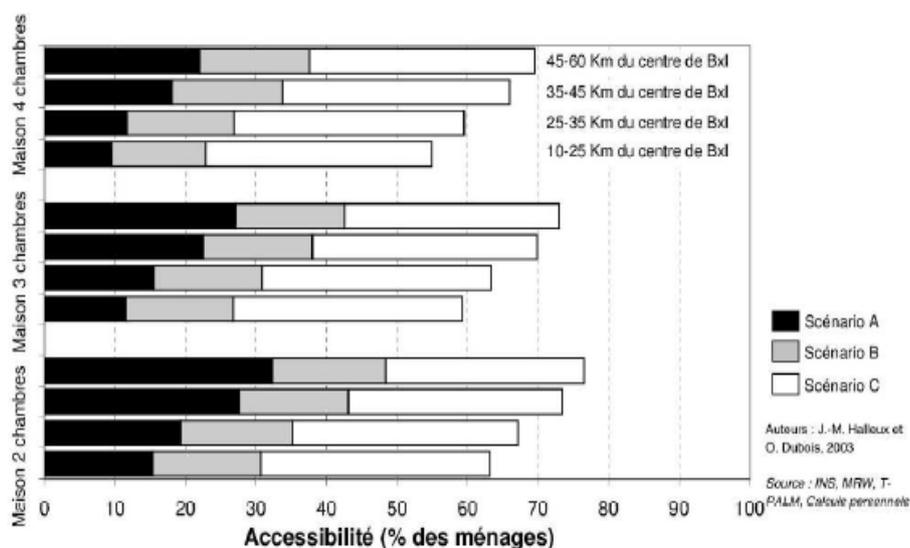
Une étude de Dubois et Halleux (2003a) met en évidence l'importance des caractéristiques de localisation de différents biens autour de la ville de Bruxelles. Ils ont étudié l'abordabilité aux constructions neuves et aux biens existants autour de cette ville représentée comme la part des ménages ayant accès financièrement à ces biens. Ils ont utilisé comme données : des annonces immobilières de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers de la Région wallonne entre les années 1998 et 2000 pour obtenir le prix des parcelles et le prix des biens existants, un catalogue d'une société de maisons clé-sur porte en 2000 pour obtenir les prix des maisons neuves et enfin l'enquête de 2000 sur le budget des ménages pour déterminer la capacité d'emprunt potentielle des ménages. Ils ont défini 3 scénarios de conditions d'emprunt en faisant varier la quotité d'emprunt d'un ménage (100 %, 80 % et 50 % de la somme) et le taux d'emprunt (6 %, 5,5 %, 5 %). Ils ont ensuite appliqué ces 3 scénarii en fonction de 3 biens différents (2, 3 ou 4 chambres) et de 4 couronnes (10-25 km, 25-35 km, 35-45 km, 45-60 km) autour de Bruxelles.

La figure 4 illustre les résultats de leur recherche concernant l'abordabilité aux logements neufs. En étudiant le scénario C, le meilleur des trois en termes de conditions d'emprunt (quotité d'emprunt de 50 % et taux d'emprunt de 5 %), l'abordabilité à une construction de 4 chambres à proximité directe de Bruxelles (entre 10 et 25 km) est d'environ 23 % à 55 %. Pour ce même bien situé à 45-60 km de Bruxelles, l'abordabilité est d'environ 37 % à 70 %. Dès lors, la part des

ménages financièrement aptes à acquérir une construction de 4 chambres est plus grandes au sein des territoires plus éloignés de Bruxelles qu’au sein de ceux à proximité directe de Bruxelles. En étudiant le scénario A (quotité d’emprunt de 80 % et taux d’emprunt de 6 %) pour ce bien de 4 chambres, l’abordabilité à proximité directe de Bruxelles est d’environ 0 % à 9 %. Toujours pour ce même bien situé à 45-60 km de Bruxelles en scénario A, l’abordabilité est d’environ 0 % à 22 %. Pour une maison de 2 chambres dans les conditions d’emprunt du scénario C, l’abordabilité est d’environ 31 % à 63 % à une distance de 10-25 km du centre de Bruxelles et d’environ 48 % à 76 % à une distance de 45-60 km de ce dernier.

Cet exemple révèle deux points. Premièrement, à conditions d’emprunt différentes (scénarios différents) mais pour un bien identique, l’abordabilité aux logements neufs varie significativement au sein des différentes couronnes. Deuxièmement, pour des biens aux caractéristiques structurelles différentes (2 chambres à 4 chambres) mais aux conditions d’emprunt identiques (même scénario), l’abordabilité aux logements neufs ne présente pas une grande différence. Comme l’ont résumé les auteurs « *la taille du logement n’est pas un facteur fortement discriminant quant à l’accès à la construction neuve* » (Dubois & Halleux, 2003a, p.14). Cette étude montre donc que les conditions d’emprunt jouent un rôle clé dans l’accès à un logement. Elle montre également que, pour le cas de la région métropolitaine de Bruxelles, le gradient décroissant de prix (du centre vers les périphéries) est plus important dans l’abordabilité aux logements que les caractéristiques du logement. En d’autres termes, les caractéristiques de localisation du logement priment sur ses caractéristiques structurelles.

Figure 4 : Abordabilité (% des ménages) à la construction neuve des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles)



Source : Dubois & Halleux, 2003.

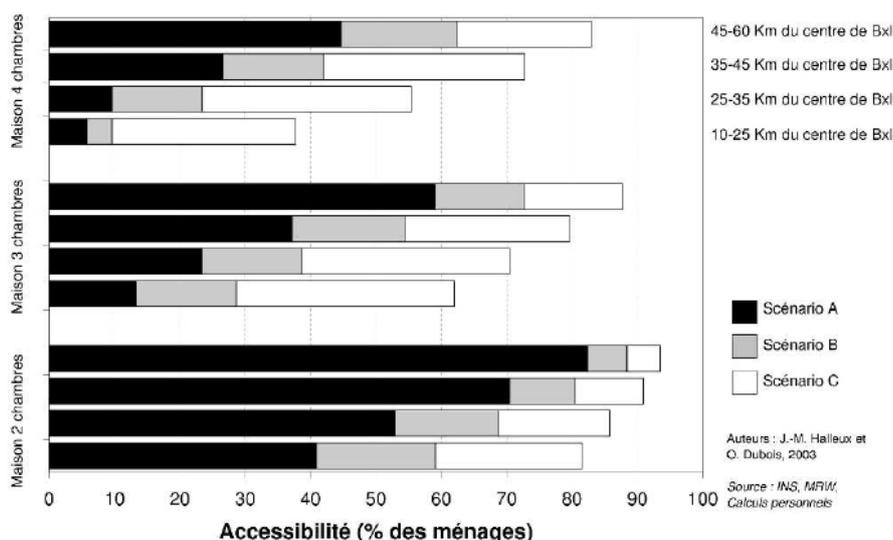
La figure 5 illustre les résultats de la recherche de Dubois et Halleux (2003a) concernant l’abordabilité aux biens existants. En étudiant le scénario C, l’abordabilité pour une maison existante de 4 chambres à proximité directe de Bruxelles (entre 10 et 25 km) est d’environ 10 % à 38 %. Pour ce même bien situé à 45-60 km de Bruxelles, l’abordabilité est d’environ 62 % à 38 %.

82 %. La part des ménages financièrement aptes à acquérir une maison de 4 chambres est beaucoup plus grande au sein des territoires plus éloignés de Bruxelles qu’au sein des territoires à proximité directe de Bruxelles. Pour une maison de 2 chambres dans les mêmes conditions d’emprunt que celle citées ci-avant, l’abordabilité est d’environ 59 % à 81 % à une distance de 10-25 km du centre de Bruxelles et d’environ 88 % à 92 % à une distance de 45-60 km de ce dernier.

Pour le cas de l’abordabilité aux biens existants, les auteurs constatent que le gradient décroissant des prix des biens s’accompagne d’un gradient décroissant des caractéristiques structurelles des logements. En effet, lorsqu’ils étudient les 3 scénarios différents avec les 3 biens différents par rapport aux 4 distances au centre de Bruxelles, ils constatent que l’abordabilité aux logements existants diminue au plus il y a rapprochement au centre. L’abordabilité diminue également au plus le bien gagne en qualité (plus de chambres notamment). Dès lors, les caractéristiques structurelles du bien existant sont aussi importantes que le gradient décroissant des prix.

Cette étude a donc permis de mettre en évidence l’importance des caractéristiques des biens. D’une part, dans le cas des constructions neuves, les caractéristiques de localisation priment sur les caractéristiques structurelles. D’autre part, dans le cas des biens existants, les caractéristiques structurelles et de localisation ont toutes deux un poids important dans l’abordabilité aux logements.

Figure 5 : Abordabilité (% des ménages) à l’achat d’un bien existant des ménages wallons (communes wallonnes de la région métropolitaine de Bruxelles)



Source : Dubois & Halleux, 2003a.

Ces différents gradients sont une des causes de l’étalement urbain sur le territoire belge, c’est-à-dire, la périurbanisation. Comme le montre l’étude précédente, sous contraintes budgétaires (revenus du ménage et capacité d’emprunt) et pour un bien donné, un ménage est financièrement plus apte à acquérir un logement au sein d’un territoire éloigné du centre urbain.

Comme l'a mentionné Brück (2002) dans son texte dans lequel il rassemble plusieurs avis d'auteurs, la périurbanisation est un processus dont il n'existe pas une définition universelle. Elle peut être définie comme étant un étalement de la ville vers ses périphéries, présentant parfois des discontinuités entre les espaces urbanisés. Elle est liée à des migrations des populations urbaines voulant acquérir un bien plus abordable financièrement ou ayant la volonté d'accéder à un meilleur environnement qu'en centre urbain. La périurbanisation est donc renforcée par une image positive des périphéries rurales aérées, saines, abondantes en terrains à bâtir et plus abordables financièrement qu'un habitat de « même qualité » en centre urbain. Cette image contraste avec celle du centre urbain dont l'environnement est de moindre qualité, dont les prix des biens immobiliers (à qualité égale par rapport à ceux de la périphérie) sont plus élevés, dont l'espace des logements proposés ne répond pas aux attentes des familles et dont l'accès à la propriété est plus difficile (Halleux, 1999 ; Devisme *et al.*, 2007).

2.1.5 Conclusion

Cette première partie de l'état de l'art a permis, d'une part, de déterminer les grands concepts des marchés des logements et, d'autre part, d'étudier les déterminants de l'abordabilité aux logements.

Premièrement, les marchés sont donc des « institutions » au sein desquelles s'échangent des biens, à des prix donnés, selon l'offre et la demande.

Trois types de biens différents ont été étudiés : les biens fonciers, les biens immobiliers et les constructions neuves. Les biens fonciers sont des biens dont la production est limitée et dont les prix dépendent de la quantité disponible et des caractéristiques de localisation du terrain. Une figure proposée par Claval & Claval (1981) a permis de démontrer que les prix des terrains à bâtir décroissaient depuis les centres urbains vers les périphéries. Les biens immobiliers sont liés à leur support physique qui détermine le positionnement de ces biens sur les marchés. Les prix sont donc dépendants des caractéristiques de localisation de des biens mais également de leurs caractéristiques structurelles. Enfin, les constructions neuves sont également liées à leur support physique mais permettent aux ménages d'accéder à un bien aux caractéristiques structurelles et de localisation répondant à leurs attentes (dans leur contrainte budgétaire).

Cependant, tous les biens d'un même type ne s'échangent pas sur les mêmes marchés et ceux faisant partie d'un même marché doivent pouvoir être substituables les uns aux autres. En effet, les marchés ne sont pas théoriquement définis et peuvent être déterminés sur la base du principe de substituabilité. Le critère de substituabilité permet alors de délimiter des marchés sur la base des caractéristiques structurelles et de localisation des biens.

Deuxièmement, l'abordabilité aux logements se définit comme « l'accessibilité financière aux logements ». Elle représente la part des dépenses consacrées au logement dans le budget total d'un ménage. Elle dépend alors des caractéristiques des logements (qui influencent les prix) mais également des revenus des ménages (influençant directement la capacité d'emprunt) et des caractéristiques économiques du pays (taux d'emprunt).

Le revenu du ménage est une condition importante pour l'achat d'un logement. Pour un revenu donné, un ménage voulant accéder à la propriété devra faire un choix entre les caractéristiques structurelles et de localisation d'un bien. Si le revenu est modifié, la consommation de ces caractéristiques peut également être modifiée. L'étude du budget des ménages met en évidence que la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses pour le logement a augmenté depuis la fin des années 1970.

La capacité d'emprunt dépend de plusieurs caractéristiques : des taux d'emprunt, des revenus du ménage et de la quotité d'emprunt de celui-ci. Elle permet de financer une partie du montant nécessaire pour l'achat d'un bien. L'étude « historique » de la capacité d'emprunt a mis en évidence que la compétition entre les différents organismes prêteurs a permis la démocratisation de l'emprunt et une amélioration de ces conditions via une baisse des taux d'emprunt notamment.

Troisièmement, l'étude de Dubois et Halleux (2003a) a mis en évidence que les caractéristiques structurelles et de localisation d'un bien sont des facteurs majeurs de l'abordabilité aux logements. Les caractéristiques de localisation déterminent, en majeure partie, l'abordabilité aux constructions neuves. Dans le cas des biens existants, les caractéristiques structurelles ont un rôle tout aussi important que les caractéristiques de localisation dans l'abordabilité aux logements existants. Ils ont démontré que, dans le cas de la région bruxelloise, la part des ménages aptes financièrement à acquérir un bien est plus élevée au sein des territoires éloignés du centre. À l'inverse, cette part diminue avec le rapprochement au centre urbain.

Dès lors, l'abordabilité aux logements peut être appréhendée au sein des différents marchés. Pour les délimiter, les biens doivent y être suffisamment substituables. De ce fait, la section 2.2 vise à étudier et à définir les délimitations spatiales de ces marchés via les caractéristiques de localisation des biens.

2.2 La délimitation des zones de marchés

2.2.1 Introduction

Comme mentionné précédemment, les biens possèdent des caractéristiques structurelles qui leurs permettent d'être substituables à d'autres biens au sein d'un marché. Pour un même bien donné, il est nécessaire de définir les limites spatiales des marchés à partir desquelles, deux biens « similaires » ne sont plus substituables.

Cette deuxième partie de l'état de l'art a alors pour objectif de définir, au sein du territoire belge, les limites spatiales des marchés afin d'y étudier l'abordabilité aux logements.

Les recherches classiques s'intéressant au logement, les étudient généralement aux échelles administratives belges. Or, en Belgique, le territoire peut être délimité en plusieurs zones ou bassins de vie. Ces derniers ne sont pas définis administrativement mais sur base des comportements des ménages. Dès lors, la section 2.2.2 illustre le fait que les bassins d'emploi peuvent constituer les limites spatiales des marchés du logement.

Cette deuxième partie de l'état de l'art est divisée en deux sections : la première visant à définir la notion de « bassins d'emploi » et la deuxième visant à étudier la méthode de délimitation de ces derniers. Elle aboutit enfin à l'élaboration des hypothèses de recherche.

2.2.2 Les bassins d'emploi

Un bassin d'emploi est un espace structuré par les déplacements quotidiens des individus vers un centre d'emploi. Un centre d'emploi a donc une zone d'influence plus ou moins vaste qui comprend un certain nombre de territoires ou, dans le cas de la Belgique, un certain nombre de communes (Marissal *et al.*, 2008). Les bassins d'emploi belges et leur délimitation dépendent donc de l'emploi et de la mobilité quotidienne des individus au sein du territoire.

La mobilité quotidienne peut être représentée sous la forme de déplacements effectués quotidiennement et de manière régulière comme le déplacement domicile-travail. Un tel déplacement est caractérisé, d'une part, par le lieu de résidence de l'individu et, d'autre part, par son lieu d'emploi.

Le lieu de résidence d'un ménage est déterminé par la volonté du ménage de s'établir en un lieu ou de le quitter. Il est donc déterminé par les migrations résidentielles du ménage. En France, une étude menée par Gobillon (2001) a permis de différencier les migrations résidentielles de courtes distances au sein d'une même commune et les migrations de longues distances entre deux communes différentes. L'auteur s'est basé sur les données du panel européen des ménages de 1994 et de 1996 et il a pu en tirer plusieurs observations. De manière générale, les migrations de courtes distances ne sont pas motivées par un changement d'emploi. En effet, lors de ce type de migrations, le ménage reste au sein de la même commune et au sein du même bassin d'emploi. Une telle migration n'influence que de très peu les déplacements quotidiens domicile-travail. Plus de trois quarts des répondants à l'enquête ont mentionné des raisons liées au logement en ce qui concerne les migrations de courtes distances. À l'inverse, les migrations de longues distances sont motivées par des raisons liées à l'emploi (les raisons liées au logement ne concernant plus qu'un tiers des réponses). Dès lors, les migrations de courtes distances, au sein du même bassin d'emploi, sont motivées par des changements de logement. Le bassin forme alors une limite spatiale au sein de laquelle, les individus recherchent un nouveau logement et migrent résidentiellement afin de trouver un bien aux caractéristiques structurelles désirées.

En Belgique, une étude de l'IWEPS, menée par Charlier *et al.* (2016) sur la base des données du Registre National belge de 1994 à 2014, a étudié la population vivant dans des bassins de vie wallons en 2014 (Arlon, Bastogne, Bruxelles, Charleroi, Eupen, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Saint-Vith, Tournai). Elle montre que le choix du lieu de résidence d'un ménage dépend du lieu d'emploi, des déplacements quotidiens et du coût de ces déplacements. La majorité des mouvements quotidiens réalisés par un individu est principalement due au fait que le territoire est polarisé. Ces mouvements sont réalisés au sein de l'aire appelée bassin (entre le lieu de résidence et la commune au cœur du bassin). Les auteurs ont également mentionné que « *les individus qui migrent sans pour autant changer d'emploi restent donc dans une aire comprise*

autour du centre d'emploi ou de scolarité » (Charlier *et al.*, 2016, p.72). Ce constat est le même que celui dressé par l'étude de Gobillon (2011) en France.

Dans le cas d'une construction neuve « *les ménages à la recherche d'un lot constructible sont souvent spatialement contraints par les lieux devant être quotidiennement rejoints dans le cadre de leurs activités professionnelles* » (Halleux, 2005a, p.200). À nouveau, ce constat est identique à celui dressé par les deux études mentionnées précédemment.

Ces différentes études permettent donc de délimiter spatialement les marchés du logement selon les bassins d'emploi. Elles mettent en évidence que, s'il n'y a pas de changement d'emploi, les migrations résidentielles sont motivées par la recherche d'un nouveau logement au sein du bassin. Les bassins constituent alors des périmètres spatiaux au sein desquels les biens sont recherchés et deux biens similaires devraient alors y être suffisamment substituables.

2.2.3 La méthode de délimitation des bassins d'emploi

Différentes méthodologies peuvent être appliquées pour délimiter les bassins d'emploi. Elles tendent à montrer que le découpage du territoire belge en bassins d'emploi est un découpage de fait et variable selon les données utilisées et la temporalité de ces données. Bien que le territoire soit un espace continu, les méthodologies présentées se basent sur différentes données à l'échelle des limites administratives communales.

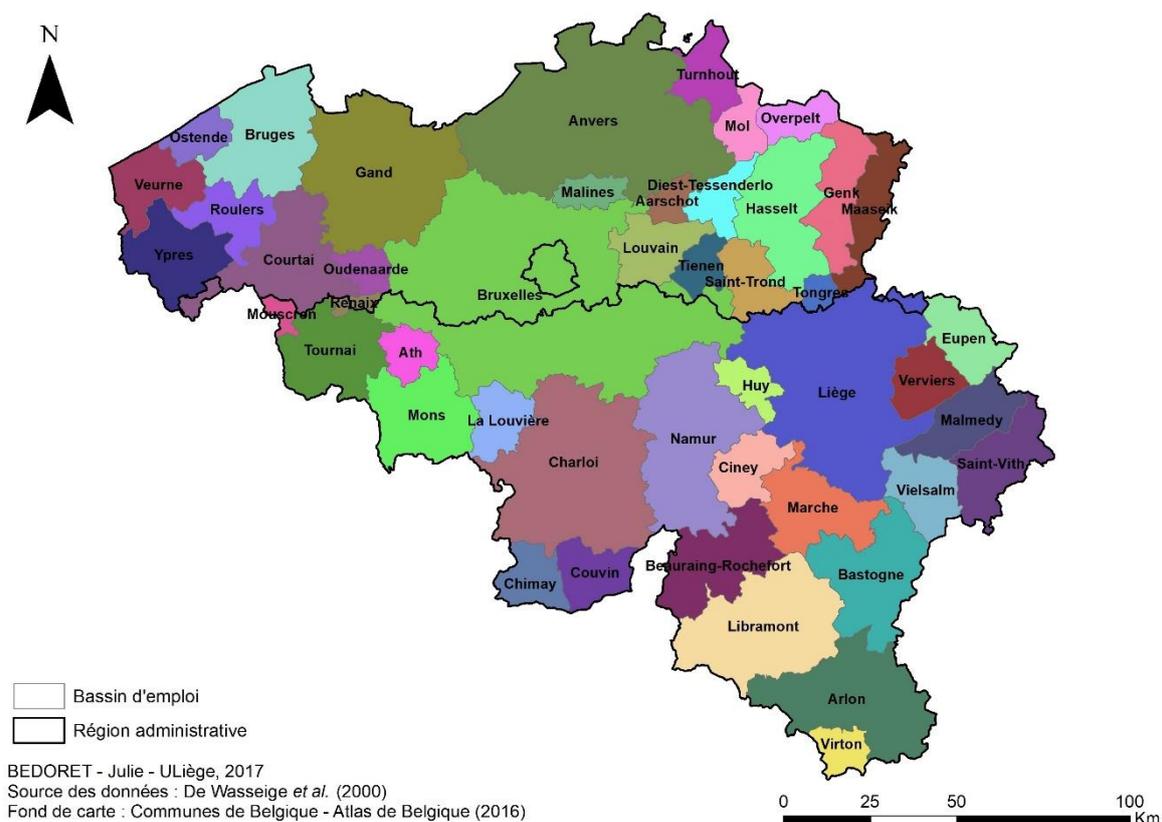
Dans leur étude, Marissal *et al.* (2008) ont d'abord défini la notion de pôle d'emploi. Une commune est considérée comme un pôle d'emploi si elle possède 1,25 fois plus d'emplois sur son territoire que de résidents, si son volume d'emploi s'élève au minimum à 15 000 emplois et si elle possède au moins 600 emplois/ha. Les auteurs ont ensuite utilisé deux méthodologies pour délimiter les bassins en utilisant les données d'emploi de l'enquête socio-économique de 2001 en Belgique. Leur première méthodologie se base sur les navettes : « *chaque commune appartient à la zone d'influence du centre d'emploi vers lequel il envoie le plus de navetteurs* » (Marissal *et al.*, 2008, p.116). Leur deuxième méthodologie se base sur le nombre de résidents actifs d'une commune allant travailler vers un centre d'emploi prédéfini. Le seuil minimum de population active allant travailler dans un centre par rapport à la population totale active d'une commune est fixé à 10 %. Les auteurs concluent que les résultats des deux méthodes sont similaires et que la délimitation des bassins est semblable.

Une autre étude menée par De Wasseige *et al.* (2000) a permis de dénombrier 47 pôles d'emploi en Belgique en 1991. Pour ce faire, ils se sont basés sur les mouvements domicile-travail provenant des données du recensement général de la population de 1991. Ces données permettent de tenir compte des fuites de population active vers les pays limitrophes mais pas les flux inverses. Ils ont utilisé une méthode de classification hiérarchique ascendante pour constituer les relations (navettes domicile-travail) entre les communes du pays. Chaque commune est classée selon son taux de dépendance en matière d'emploi à une autre commune (considérée comme noyau d'emploi) et selon son degré d'autonomie en matière d'emploi vis-à-vis d'elle-même. Un noyau est une commune initiale à laquelle d'autres communes s'agrègent.

Des autres noyaux peuvent également s'agréger à un noyau initial si celui-ci est plus important. Les auteurs ont alors différencié les pôles à un seul noyau (les pôles primaires) ou ceux à plusieurs noyaux (les pôles secondaires). À ces deux types de pôles un troisième se rajoute : les pôles locaux qui n'ont pas été agrégés dans la classification des communes. Ces derniers se rattachent directement à d'autres pôles importants tels que Bruxelles, Hasselt, Anvers, Liège et Namur.

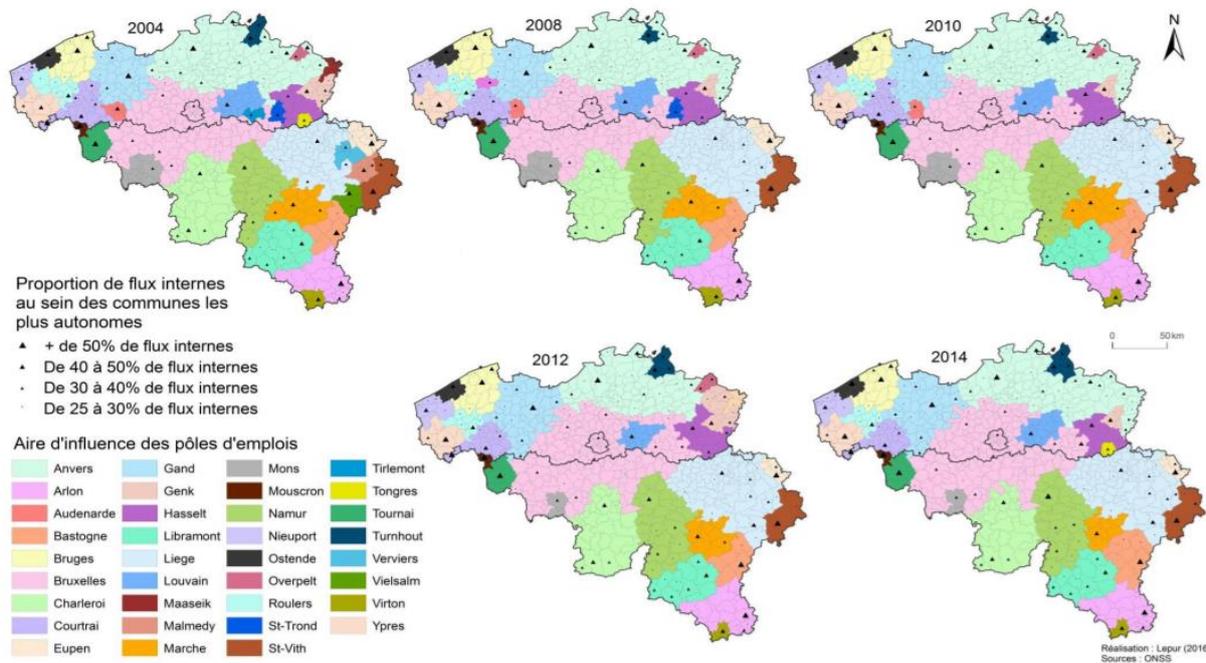
La figure 6 illustre ces bassins d'emploi. En 1991, la Belgique comptait 28 pôles primaires, 9 pôles secondaires et 10 pôles locaux (liste complète en annexe 1).

Figure 6 : Bassins d'emploi sur base du recensement de la population belge de 1991



D'autres auteurs (Bianchet *et al.*, 2016) se sont également basés sur la méthodologie adoptée par De Wasseige *et al.* (2000) en utilisant des données de l'Office nationale de sécurité sociale de 2004 à 2014 afin d'observer l'évolution des limites des bassins d'emploi entre ces deux dates. La figure 7 illustre le résultat de leur recherche. Leur analyse temporelle met en évidence que les délimitations des bassins d'emploi évoluent (s'agrandissent ou se rapetissent) mais de manière générale, les communes en tant que pôles d'emploi restent identiques.

Figure 7 : Évolution 2004-2014 du découpage du territoire wallon en aires d'influence des pôles d'emploi tenant compte des flux transrégionaux



Source : Bianchet et al., 2016.

2.2.4 Conclusion

La première section de cette partie de l'état de l'art a mis en évidence que l'abordabilité aux logements pouvait être étudiée au sein d'entités définies par les comportements migratoires des ménages. Elle a mis en évidence que les bassins d'emploi représentaient des zones au sein desquelles les migrations résidentielles étaient motivées par un changement de logement tout en restant proche du centre d'emploi. Au sein de ces bassins d'emploi, les biens aux caractéristiques structurelles « similaires » peuvent alors être suffisamment substituables, et les bassins d'emploi peuvent alors former les limites spatiales des marchés du logement.

La deuxième section s'est intéressée aux méthodes de délimitations des bassins d'emploi. Elle a mis en évidence qu'il n'existait pas une méthode unique. Globalement, ces méthodes se basent sur les pôles d'emploi présents sur le territoire belge et les migrations quotidiennes domicile-travail effectuées par les individus belges. Néanmoins, les délimitations des bassins d'emploi varient peu selon les années d'étude et les méthodologies utilisées.

2.3 Conclusion et hypothèses de recherche

L'état de l'art a mis en évidence différents constats.

Premièrement, il n'existe pas un marché unique du logement mais une multitude de marchés, définissables sur base des caractéristiques structurelles et de localisation des logements. Pour qu'un marché soit défini comme tel, les biens doivent y être suffisamment substituables. La première partie de l'état de l'art a également mis en évidence l'importance des caractéristiques des biens dans la formation des prix. La section 2.1.3.1.a a notamment mis en évidence l'importance des caractéristiques de localisation des biens fonciers sur la formation des prix de ceux-ci. Elle a montré l'existence d'un gradient de prix de ces biens avec l'éloignement au centre urbain.

Deuxièmement, les différentes composantes de l'abordabilité aux logements ont été étudiées. L'abordabilité aux logements est un terme illustrant les dépenses consacrées au logement selon la contrainte budgétaire d'un ménage (revenus, capacité d'emprunt). Elle a mis en évidence que cette contrainte budgétaire évoluait dans le temps et que les conditions d'emprunt se sont améliorées en Belgique. La section 2.1.4.5 a également mis en évidence qu'au sein de la région bruxelloise, les caractéristiques de localisation étaient déterminantes pour l'abordabilité aux constructions neuves. Elle a également mis en évidence que tant les caractéristiques de localisation que les caractéristiques structurelles étaient déterminantes pour l'abordabilité aux logements existants.

Pour étudier l'abordabilité aux logements, il est nécessaire de délimiter les zones d'études, c'est-à-dire, les zones de marchés. Pour faire partie d'un marché, les biens (fonciers ou immobiliers) doivent être suffisamment substituables. Ils doivent donc présenter des caractéristiques structurelles et de localisation suffisamment « similaires » que pour être substituables. La dernière partie de l'état de l'art a mis en évidence que les bassins d'emploi belges étaient délimités selon les migrations quotidiennes effectuées par les individus. Elle a démontré qu'ils pouvaient constituer les limites spatiales des marchés sur la base des caractéristiques de localisation des biens.

L'objectif de ce mémoire est donc d'étudier les marchés du logement en Belgique à travers l'évolution des prix des biens et de l'abordabilité à ces biens au sein des différents marchés. Ce mémoire visera à répondre à deux hypothèses de recherche :

1. L'abordabilité aux logements a évolué entre les années 1977 et 2014 en Belgique, au sein des régions administratives et au sein des bassins d'emploi belges.
2. L'abordabilité aux logements s'est détériorée en comparaison avec l'année 1977 et ce, en Belgique, au sein des régions administratives et au sein des bassins d'emploi belges. Une plus grande proportion de ménages doit fournir plus d'efforts financiers à l'achat d'un bien en 2014 qu'en 1977 au sein de ces 3 échelles.

3 Méthodologie et présentation des indicateurs

3.1 La démarche générale

3.1.1 L'étude de l'abordabilité aux logements à travers les prix des biens

Cette analyse s'effectue à une échelle temporelle de 38 ans. L'année 1977 marque la fusion effective des communes belges dont le nombre s'élève aujourd'hui à 589 (Service Public Fédéral Belge, 2016a). Les données statistiques sont donc disponibles à partir de cette date. L'analyse est effectuée jusqu'aux données les plus récentes. Certaines sont disponibles jusqu'à l'année 2014, d'autres jusqu'à l'année 2015 et celles de l'année 2016 n'étaient encore que des données provisoires au début de la rédaction de ce travail. Afin de garder une cohérence d'analyse, l'étude portera donc sur les données des années 1977 à 2014.

L'abordabilité aux logements est étudiée au sein de trois délimitations spatiales (en territoires institutionnels ou basés sur des statistiques) des marchés :

- Une analyse à l'échelle belge ;
- Une analyse à l'échelle des régions belges (Flandre, Wallonie, Bruxelles-Capitale) ;
- Une analyse au sein des bassins d'emploi tels que définis par De Wasseige *et al.* (2000) de 1991.

Les prix des logements sont étudiés pour cinq biens : les terrains à bâtir par transaction², les appartements, les maisons ordinaires, les villas (le terme « villas » regroupe les villas, les bungalows, les maisons de campagne, *etc.*) et enfin les constructions neuves.

Le prix de la construction neuve est représenté par le prix d'un bien neuf additionné au prix d'un terrain à bâtir. Les autres prix sont des prix moyens annuels, disponibles à l'échelle belge, régionale et communale.

Le prix moyen d'un bien au sein d'un bassin est calculé à partir d'une moyenne des prix de ce bien au sein des communes composant le bassin d'emploi (il en va de même pour les revenus moyens par habitant).

Afin d'évaluer l'abordabilité aux logements d'un point de vue évolutif entre les années 1977 et 2014, l'approche développée par Halleux (2005a) va être prolongée et réitérée. Elle a pour but d'étudier l'évolution du prix d'un bien entre les années 1977 et 2000, et de relativiser cette évolution par l'évolution des revenus des ménages et de la capacité d'emprunt.

² Le prix des terrains à bâtir est étudié par transaction et non pas par unité de superficie (€/m²). L'étude du prix par transaction permet de tenir compte des prix réels des terrains à bâtir pratiqués sur les marchés belges.

Dès lors, quatre paramètres vont être étudiés entre les années 1977 et 2014 :

- Les prix en euros courants ;
- Les prix en euros constants³ ;
- Les prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus⁴ par habitant (en euros constants) ;
- Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt⁵ (en euros constants).

La pondération des prix se fait via le calcul suivant :

$$\left(\frac{P1}{I1}\right) * 100$$

Où :

P_1 = le prix du bien en euros constants pour une année 1, postérieure à 1977

I_1 = la valeur de l'indicateur (capacité d'emprunt ou revenu) en euros constants pour une année 1 postérieure à 1977

Les prix en euros constants d'un bien sont donc pondérés par l'évolution de deux indicateurs (les revenus et la capacité d'emprunt). Ces prix et leurs pondérations sont étudiés pour chaque bien et pour chaque échelle d'analyse, de deux manières différentes : une évolution réelle et une évolution relative. L'évolution réelle des prix permet de définir le bien étant le plus abordable financièrement en comparaison à d'autres biens, celui dont l'effort financier pour son achat est le moins élevé, *etc.* L'évolution relative des prix d'un bien, avec l'année 1977⁶ comme base 100, permet de voir si l'abordabilité à ce bien par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt s'est améliorée ou détériorée en comparaison à l'année 1977. L'année 1977 est alors l'année de référence dans l'analyse. Il s'agit de l'année à laquelle l'abordabilité à un bien à une date donnée est comparée. L'année 1977 a alors une valeur relative de 100 et les valeurs relatives des prix d'un bien considéré sont comparées à cette valeur 100.

Pour une année donnée, lorsque le prix du bien considéré en euros constants pondérés par l'évolution de l'indicateur étudié a une valeur relative supérieure à la valeur 100, cela indique que l'abordabilité au bien considéré pour cette année s'est détériorée au regard de l'indicateur étudié et de l'année 1977. En prenant comme exemple le prix d'un bien en euros constants pondérés par l'évolution des revenus, une valeur supérieure à 100 indique que le prix du bien a fortement augmenté et que l'augmentation des revenus n'a pas été suffisamment importante que pour limiter totalement l'effort financier à l'achat de ce bien. L'augmentation des revenus a été moins forte que celle des prix durant la période étudiée. L'abordabilité au bien considéré par rapport aux revenus s'est donc détériorée par rapport à l'année 1977 (Jacquet, 2011).

³ La méthodologie utilisée pour calculer les prix en euros constants est détaillée en section 3.1.2.

⁴ Il est à préciser que les revenus moyens utilisés dans la méthodologie ont été corrigés pour les années 1982 et 1992. Les détails et les raisons de cette correction sont mentionnés en section 3.2.1.2.

⁵ Les détails du calcul de la capacité d'emprunt sont mentionnés en section 3.2.3.2.

⁶ La méthodologie utilisée pour ramener les prix en base 100 est détaillée en section 3.1.2.

Cette analyse permet, d'une part, de déterminer si l'abordabilité aux logements a évolué entre les années 1977 et 2014, et d'autre part, si l'abordabilité aux logements s'est détériorée pour un ménage moyen.

3.1.2 Les prétraitements

Dans cette méthodologie, deux traitements préalables ont été effectués : l'unification des valeurs en une base 100 commune et la transformation des valeurs d'euros courants en euros constants.

Puisque cette analyse débute à l'année 1977, la base 100 a été appliquée à cette date. Ramener les différents indicateurs en une base 100 commune permet de faciliter leur interprétation et leur comparaison. Le calcul des valeurs des prix et des indicateurs, avec en base 100 l'année 1977, est effectuée via cette formule :

$$\left(\frac{V_1}{V_{1977}} \right) * 100 = V_{100; 1}$$

Où :

V_{1977} = la valeur de l'indicateur en 1977

V_1 = la valeur de l'indicateur pour l'année 1 (année postérieure à 1977)

$V_{100; 1}$ = la valeur de l'indicateur pour l'année 1, ramenée en base 100

Les valeurs en euros courants ont été calculées en euros constants via l'indice des prix à la consommation (abréviation IPC). L'IPC détermine annuellement les différences de prix de l'ensemble des biens et services consommés par les ménages. Il permet de tenir compte de l'inflation, c'est-à-dire, la hausse généralisée des prix et donc de l'évolution du coût de la vie pour les ménages (OCDE, 2017a ; Service Public Fédéral Belge, 2017). Cette transformation permet de tenir compte de la valeur réelle des biens et non plus de la valeur nominale. Le tableau 2 reprend les IPC fournis par l'OCDE et transformés via la formule ci-dessus, pour que l'année 1977 soit la base 100. Une moyenne des 12 mois de l'année a été effectuée pour n'obtenir qu'un indice unique par an. L'annexe 2 renvoi à la progression des IPC avec l'année 1977 comme base 100. L'ensemble des valeurs exprimées en euros constants dans cette analyse sont transformées avec les IPC dont l'année 1977 a été ramenée en base 100.

Le calcul de la transformation des valeurs d'euros courants à euros constants est effectué via cette formule (Herry, 2017) :

$$\left(\frac{V_1}{IPC_1} \right) * 100 = VR_1$$

Où :

V_1 = la valeur de l'indicateur pour l'année 1 (année postérieure à 1977)

IPC_1 = l'indice des prix à la consommation pour l'année 1 (année postérieure à 1977)

VR_1 = la valeur réelle (soit en euros constants) de l'indicateur pour l'année 1

Le calcul de la transformation des prix d'euros courants à euros constants, avec en base 100 l'année 1977, est effectué via cette formule :

$$V_{100;1} * \left(\frac{IPC_{1977}}{IPC_1} \right) = VR_{100;1}$$

Où :

$V_{100;1}$ = la valeur de l'indicateur pour l'année 1 (année postérieure à 1977) où les valeurs ont déjà été ramenées en base 100 = 1977

IPC_{1977} = l'indice des prix à la consommation pour l'année 1977

IPC_1 = l'indice des prix à la consommation pour l'année 1 (année postérieure à 1977)

$VR_{100;1}$ = la valeur réelle (soit en euros constants) de l'indicateur pour l'année 1, où les valeurs ont déjà été ramenées en base 100 = 1977

Tableau 2 : Indice des prix à la consommation en Belgique (1977 comme année de référence)

Année	IPC								
1977	100,0	1985	163,5	1993	197,2	2001	227,9	2009	267,3
1978	104,5	1986	165,6	1994	201,9	2002	231,7	2010	273,2
1979	109,1	1987	168,2	1995	204,8	2003	235,4	2011	282,8
1980	116,4	1988	170,2	1996	209,1	2004	240,3	2012	290,9
1981	125,3	1989	175,5	1997	212,5	2005	247,0	2013	294,1
1982	136,2	1990	181,5	1998	214,5	2006	251,4	2014	295,1
1983	146,6	1991	187,3	1999	216,9	2007	256,0	2015	296,6
1984	155,9	1992	191,9	2000	222,4	2008	267,5	2016	/

Sources des données initiales : OCDE, 2017a.

Auteur : J. Bedoret

3.2 Les sources des données et analyses des grands indicateurs

3.2.1 Le revenu de la population

3.2.1.1 La source de données

Les données du revenu moyen net imposable par habitant proviennent de l'organisme *Statistics Belgium* (SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique) pour les données entre les années 2004 et 2014. Celles entre les années 1977 et 2004 ont fait l'objet d'une demande particulière auprès de ce même organisme.

Ces données proviennent des déclarations fiscales des ménages. Une déclaration fiscale doit être remplie annuellement pour chaque personne belge à l'exception des couples mariés ou en cohabitation légale qui remplissent une déclaration commune. La déclaration commune a été

mise en place en 2004 et est indisponible pour les années antérieures à 2004 (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2012).

Pour une commune et une année donnée, le revenu moyen net imposable par habitant correspond au quotient du revenu total net imposable de tous les habitants de cette commune par la population au 1^{er} janvier de l'année d'exercice de cette commune (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2012). Le revenu moyen net imposable par habitant représente les revenus immobiliers, les revenus mobiliers, les revenus professionnels et les revenus divers (FILO-FISC, 2016). Il n'inclue donc pas les revenus non-imposables (aides au logement, revenu de solidarité active, revenu temporaire d'activité, allocations familiales, allocation aux adultes handicapés, allocations d'invalidité, ...) (Hello Life, 2014).

Pour les déclarations fiscales antérieures à l'année 2000, une transformation des valeurs en francs belges vers les valeurs en euro a été effectuée pour obtenir des valeurs comparables pour chaque année. La formule suivante a été utilisée : 40,3399 BEF = 1 € (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2012).

Utiliser le revenu moyen net imposable par habitant disponible à l'échelle communale est une alternative au revenu moyen par habitant, non disponible à cette échelle.

3.2.1.2 L'analyse évolutive des revenus

Utiliser le revenu net imposable nécessite de prendre en compte les éventuelles modifications de l'impôt sur les revenus, survenues entre les années 1977 et 2014, influant donc sur l'évolution de ceux-ci.

Depuis l'année 1977, les revenus de remplacement, c'est-à-dire les revenus délivrés par la sécurité sociale, sont taxés et donc soumis à l'impôt dans certains cas. Les personnes recevant un revenu de remplacement inférieur au maximum de la prépension ou de l'allocation de chômage, ont joui d'abattements⁷ fiscaux. En 1982, la technique de réduction d'impôt remplace la technique de l'abattement. La réduction d'impôt est proportionnelle au revenu et bénéficie donc aux allocataires sociaux dont les revenus fiscaux s'élèvent artificiellement (Defeyt & Reman, 1987). En 1992, une deuxième réforme fiscale touche les étudiants et supprime leur déclaration fiscale. Cette réforme a provoqué la suppression de plusieurs bas revenus dans les données fiscales et la hausse artificielle des indicateurs permettant de calculer l'impôt sur les personnes physiques. Durant cette même année, le revenu imposable des classes plus aisées (moyenne et supérieure) a augmenté à cause du « *remplacement des déductions fiscales en faveur de l'épargne à long terme et de l'investissement immobilier par des réductions d'impôts* » (Halleux, 2005a, p. 269). Cette modification fiscale a également haussé les mêmes indicateurs. Les deux modifications fiscales de 1982 et 1992 se sont traduites par une hausse du revenu moyen net imposable et sont visibles sur la figure 8.

Afin de corriger ces deux modifications fiscales, la méthodologie proposée par Halleux (2005a) a été appliquée à savoir la correction des progressions aberrantes du revenu moyen net imposable

⁷ L'abattement revient à ne pas taxer une partie du revenu imposable (Defeyt & Reman, 1987).

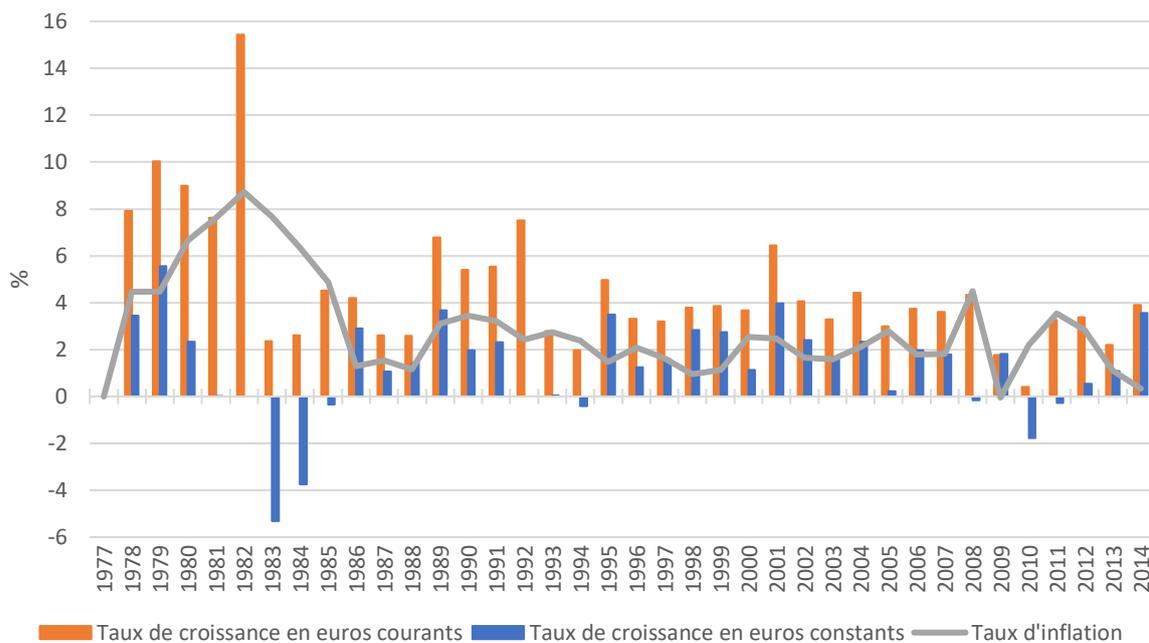
par habitant en les considérant comme nulles. La figure 8 présente donc les taux non-corrigés et la figure 9 présente les taux corrigés. Ces deux figures présentent le taux d'inflation, le taux de croissance du revenu moyen net imposable par habitant en euros courants et en euros constants. Le taux en euros constants a été obtenu en soustrayant le taux d'inflation au taux en euros courants. Les détails de ces taux sont disponibles en annexe 3.

Sur la figure 9, les années entre 1980 et 1985, celles entre 2010 et 2011, ainsi que l'année 1994 et l'année 2008 sont marquées par des taux de croissance en euros constants négatifs. Ces périodes correspondent à des crises économiques. Les années entre 1980 et 1985 sont marquées par un choc pétrolier caractérisé par une forte augmentation des prix des produits pétroliers. Ce choc a causé une hausse du taux d'inflation et une baisse des revenus (Dubois & Halleux, 2003a ; Halleux, 2005a). Les années 2008, 2010 et 2011 sont, quant à elles, marquées par la crise financière de 2008. Entre ces crises économiques, les taux de croissance du revenu en euros constants sont relativement stables et oscillent entre -0,41 % et 3,68 % dépendant principalement des évolutions du revenu moyen net imposable en euros courants.

La figure 10 représente l'évolution relative du revenu moyen net imposable en Belgique entre les années 1977 et 2014, en utilisant les données brutes (revenu moyen en euros courants), en tenant compte de l'inflation (revenu moyen en euros constants) et en tenant compte des modifications de l'impôt sur les revenus (revenu moyen en euros constants corrigé). Le revenu moyen en euros courants net imposable augmente fortement entre les années 1977 et 2014, avec une progression de 518 %. En prenant en compte l'inflation, le revenu moyen net imposable augmente dans une moindre mesure de 175 % par rapport à 1977.

Cette figure met également en évidence l'importance de la correction du taux de croissance du revenu moyen en euros constants pour les années 1982 et 1992. Avec la correction des taux de croissance pour ces deux années, la progression du revenu moyen est moins importante que celle du revenu non-corrigé, leurs progressions étant, respectivement, de 147 % et 175 % en 2014.

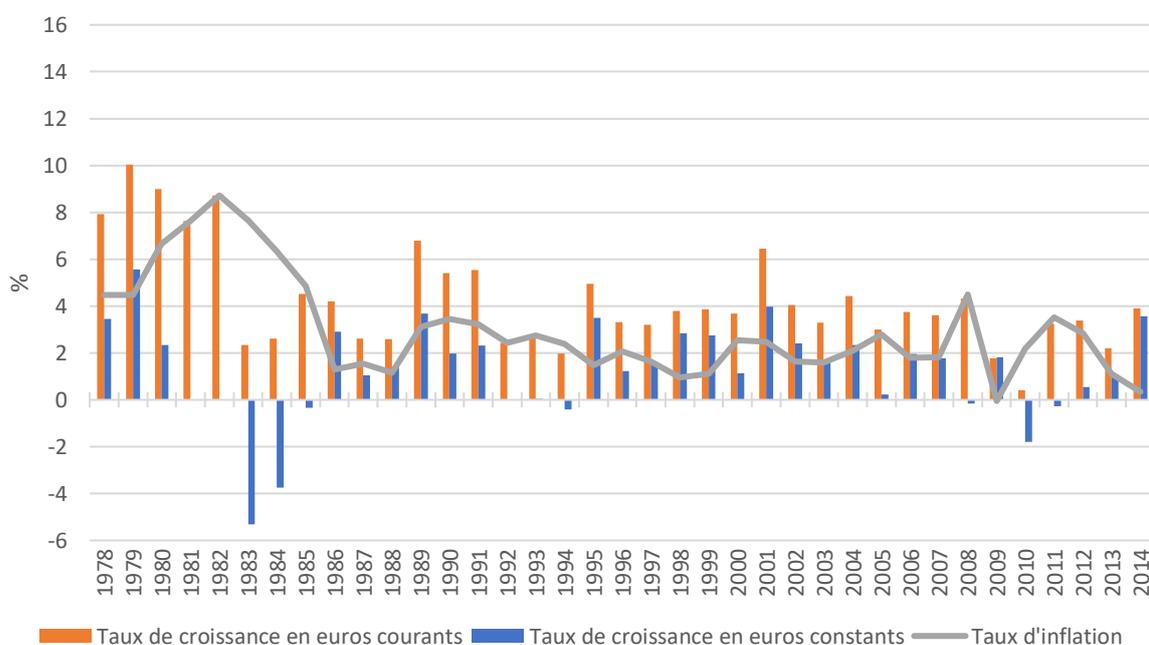
Figure 8 : Taux de croissance du revenu moyen par habitant (net imposable) en Belgique
Euros courants et euros constants



Source des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

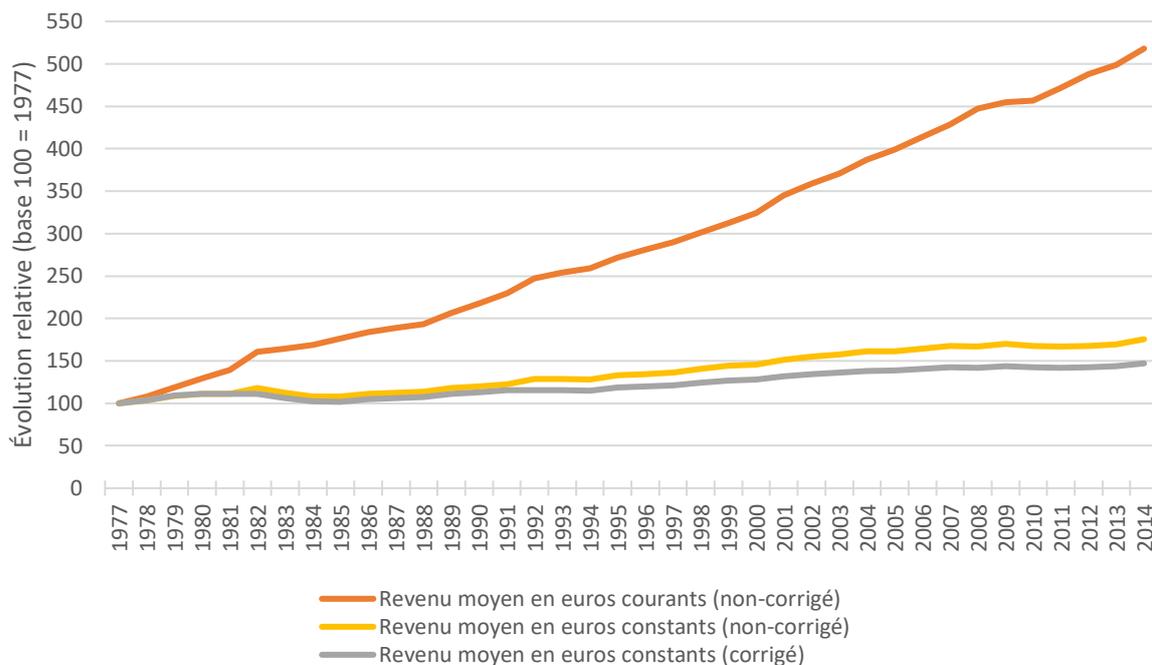
Figure 9 : Taux de croissance du revenu moyen par habitant (net imposable) corrigé en Belgique
Euros courants et euros constants



Source des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Figure 10 : Évolution relative du revenu moyen par habitant (net imposable) en Belgique
Euros courants, euros constants et euros constants corrigés



Source des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

3.2.2 L'Indice des prix à la consommation

Les données d'Indice des Prix à la Consommation (IPC) proviennent du site de l'OCDE pour les années entre 1977 et 2014. Elles sont disponibles sous le format d'une table interactive, pour plusieurs pays européens et par année. L'OCDE a ramené les IPC en base 100 pour l'année 2010.

3.2.3 Les taux d'emprunt hypothécaire

3.2.3.1 Les sources de données

Les données des taux d'emprunt hypothécaires ont été récoltées via différentes sources et sont disponibles en annexe 4.

Pour les années entre 1977 à 1994, l'organisme Febelfin a fourni un document (sans références) reprenant les taux hypothécaires belges depuis l'année 1935 jusqu'à 1994. Pour les années de 1994 à 2003, l'organisme Febelfin a fourni un document (sans références) reprenant les taux hypothécaires belges depuis 1994 jusqu'à 2003. Dans les deux documents envoyés par Febelfin, lorsque plusieurs taux étaient disponibles à des mois différents au sein d'une même année, une moyenne a été effectuée afin de n'obtenir qu'un seul taux moyen pour une année donnée.

Les taux fournis par Febelfin sont valables dans l'hypothèse suivante :

- Taux fixe ;
- Taux strictement applicables pour les prêts au logement (achat, construction, transformation) ;
- Quotité d'emprunt de 60 à 80 pourcent de la valeur vénale du bien immeuble ;
- Périodicité de versements mensuelle et trimestrielle.

Pour les années de 2003 à 2014, les taux hypothécaires ont été récoltés via les différentes publications de l'organisme *European Mortgage Federation*.

3.2.3.2 L'analyse évolutive des taux d'emprunt

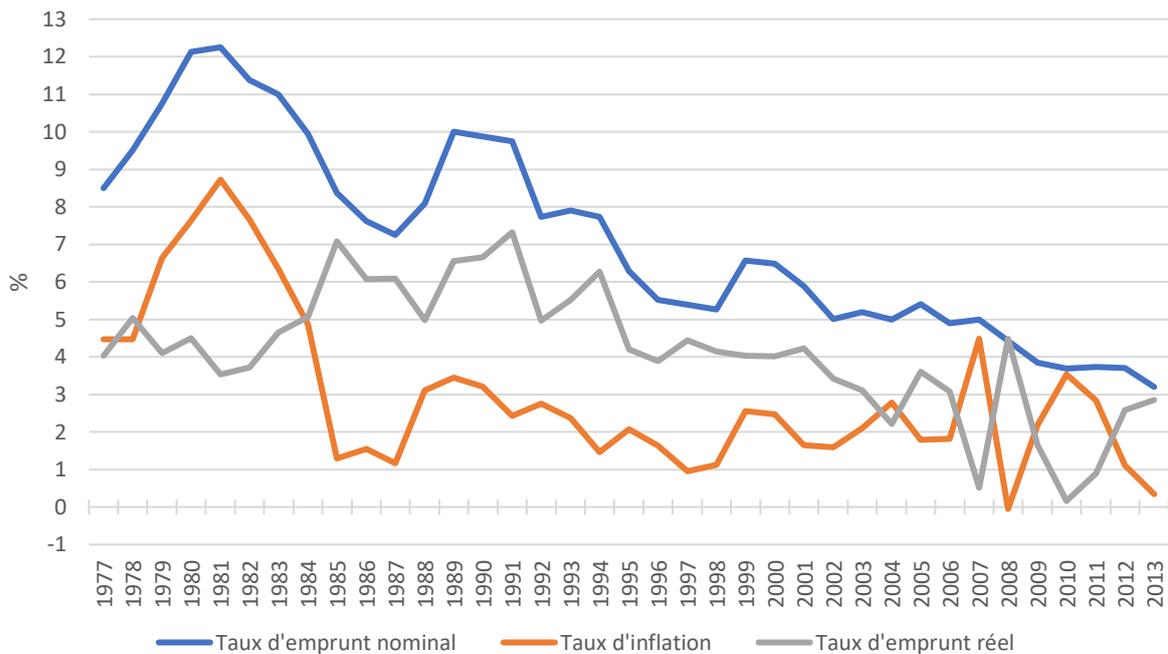
La figure 11 met en évidence l'évolution des taux d'emprunt nominaux et réels et du taux d'inflation entre les années 1977 et 2014. Le taux d'emprunt nominal représente l'évolution des taux auxquels les emprunteurs sont soumis. Le taux d'emprunt réel représente les taux d'emprunt nominal dont le taux d'inflation a été soustrait (ces taux sont repris en annexe 4).

L'écart entre le taux d'emprunt nominal et le taux d'inflation reste relativement stable entre les années 1977 et 1984. Comme l'a démontré Halleux (2005a), il se produit une forte augmentation des prix des produits pétroliers durant cette période, ce qui a fortement renforcé l'inflation. Le secteur immobilier subit une hausse générale des taux d'emprunt nominaux. Néanmoins, le taux d'emprunt réel oscille alors entre 3,53 % et 5,03 %.

Entre les années 1984 et 2000, les taux d'emprunt réels oscillent toujours. Ils sont plus élevés que durant la période précédente et oscillent plus fortement entre 3,8 % et 7,32 %. Cela est dû aux fluctuations des taux d'inflation et d'emprunt nominal. Après l'année 2000, et à cause de la concurrence grandissante entre les organismes prêteurs, les fluctuations du taux d'emprunt nominal ont été moins fortes et, de manière générale, ce taux a diminué (Didderen, 2007). En parallèle, le taux d'inflation a fortement fluctué annuellement induisant ainsi une fluctuation du taux d'emprunt réel. La crise financière de 2008 (forte augmentation des prix des produits pétroliers) a provoqué une progression du taux d'inflation (4,49 %) supérieure à celle observée durant l'année précédente (1,82 %). À taux d'emprunt nominal égal, cette progression du taux d'inflation durant l'année 2008 a provoqué une baisse du taux d'emprunt réel. Une seconde augmentation du taux d'inflation durant l'année 2011 a provoqué une baisse du taux d'emprunt réel.

Le taux d'emprunt réel en 2014 est inférieur à celui de 1977, respectivement, de 2,86 % et 4,03 %. Il a atteint un maximum de 7,32 % durant l'année 1992 et un minimum de 0,16 % durant l'année 2011.

Figure 11 : Taux d'inflation, taux d'emprunt nominal et taux d'emprunt réel en Belgique



Sources des données initiales : Febelfin, 2016a ; Febelfin, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; OCDE, 2017a.

Auteur : J. Bedoret

La figure 12 confronte l'évolution de la capacité d'emprunt entre les années 1977 et 2014 avec ses deux composantes principales à savoir les revenus par habitant et les taux hypothécaires. Cette capacité d'emprunt a été calculée sur base de la formule proposée par Halleux (2005a) :

$$30\% \text{ Revenu annuel} = 5\% \text{ Valeur empruntable} + (\text{Valeur empruntable} * \text{Taux annuel})$$

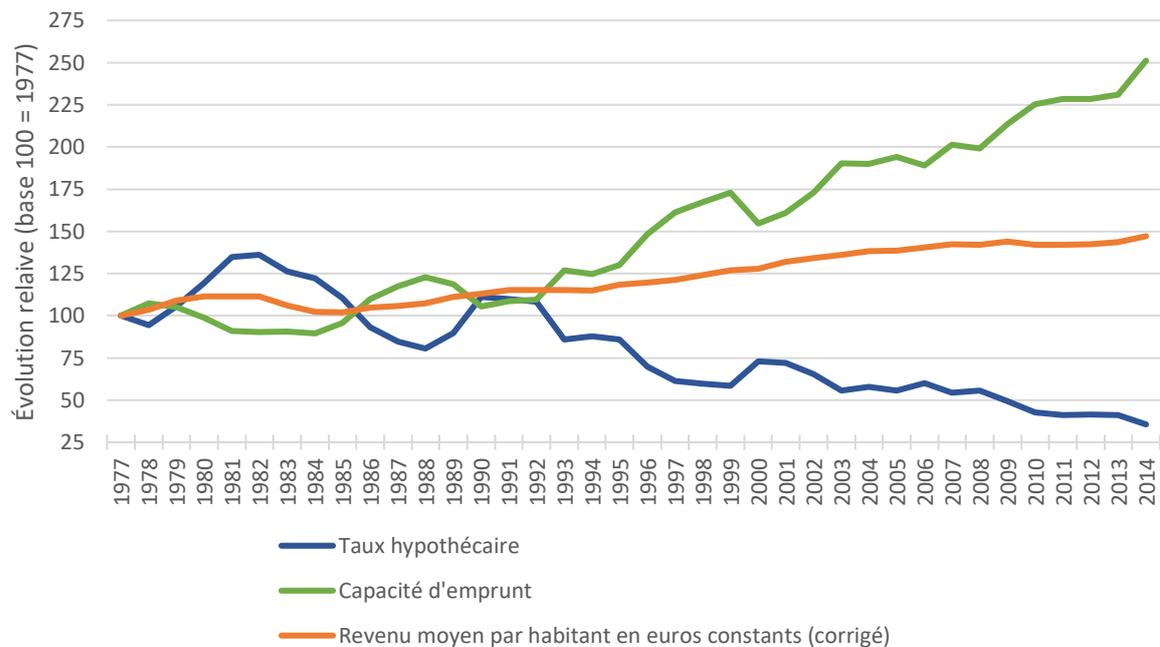
$$30\% \text{ Revenu annuel} = \text{Valeur empruntable} * (5\% + \text{Taux annuel})$$

$$\text{Valeur empruntable} = \frac{30\% \text{ Revenu annuel}}{5\% + \text{Taux annuel}}$$

La valeur de 30% du revenu annuel représente la part annuelle du budget du ménage destinée au remboursement du prêt. De manière générale, les organismes financiers ne prêtent pas si les mensualités de remboursement dépassent 30 % du revenu du ménage (Halleux, 2005a).

Comme mentionné précédemment et comme l'indique la figure 12, le taux d'emprunt fluctue mais tend, de manière générale, à diminuer. Le revenu moyen par habitant en euros constants tend à augmenter de manière régulière et présente en 2014 une valeur relative de 147 % par rapport à la valeur de 1977. La capacité d'emprunt tend à augmenter malgré quelques fluctuations induites par l'évolution des taux hypothécaires. Quand ces derniers augmentent, la capacité d'emprunt diminue et, à l'inverse, quand les taux hypothécaires diminuent, la capacité d'emprunt augmente.

Figure 12 : Évolution relative de la capacité d'emprunt, du revenu moyen corrigé et du taux hypothécaire en Belgique
Euros constants



Source des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin, 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

3.2.4 Les prix des biens existants

3.2.4.1 La source de données

Les données des prix moyens des ventes de logements proviennent de l'organisme *Statistics Belgium* (SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique) pour les années entre 1990 et 2014. Les données entre les années 1977 et 1990 ont fait l'objet d'une demande particulière auprès de ce même organisme.

Pour chaque commune, les prix moyens des biens contiennent le prix de vente du bien mais également les droits d'enregistrement payés pour le bien. Ces prix sont classés selon la typologie des bâtiments fixée dans le plan cadastral (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2017) :

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

Le droit d'enregistrement est une taxe payée à l'Etat lors d'une transaction immobilière. Les taux du droit peuvent varier. Par exemple, en Wallonie, le taux est de à 12,5 % mais en fonction du revenu cadastral, ce taux peut être rabattu à 6 %. En région bruxelloise, ce taux est fixe et est de

12,5 %. Enfin, en Flandre, ce taux est de 10 % (Fédération Royale du Notariat Belge, 2017). Ces taux n'ont pas été fixes dans le temps et sont variables selon plusieurs caractéristiques des biens vendus.

3.2.4.2 L'analyse évolutive des prix des terrains à bâtir

Comme mentionné précédemment, les prix des terrains à bâtir varient selon les caractéristiques du territoire et leur localisation. La figure 13 illustre l'évolution et les variations des prix moyens des terrains à bâtir en euros courants par unité de surface au sein des trois régions belges. La figure 14 illustre l'évolution relative de ces mêmes prix par rapport à l'année de référence 1977.

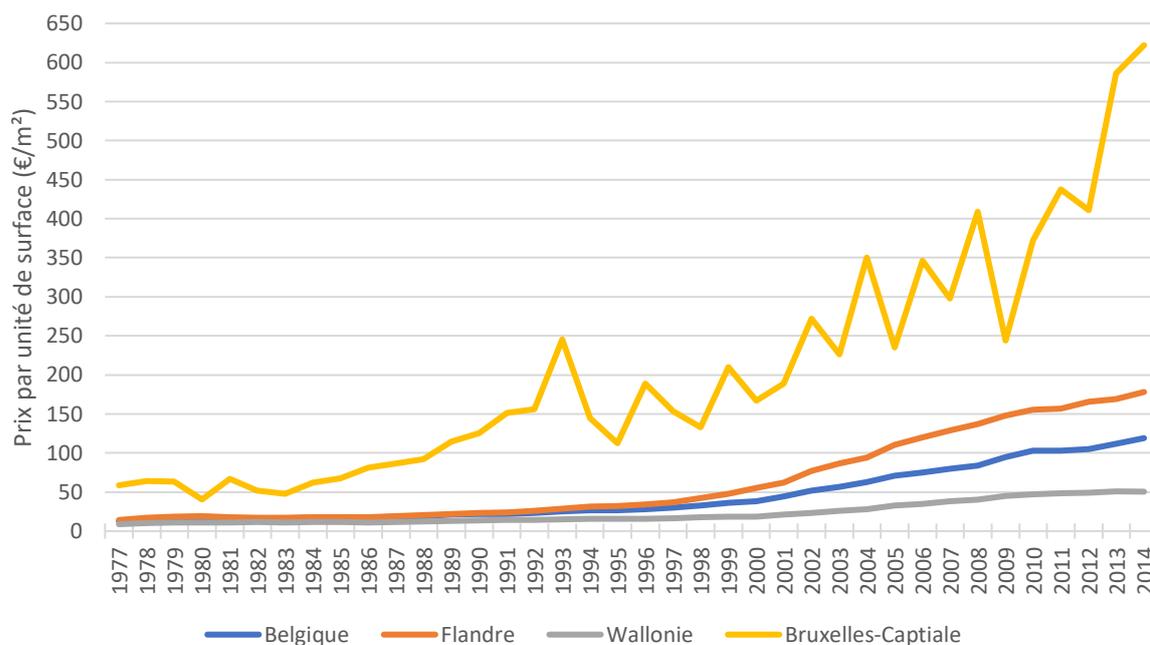
Les prix moyens des terrains à bâtir en Belgique tiennent compte du prix et du nombre de transactions effectuées au sein du territoire belge. La figure 13 indique ce prix était de 13 €/m² en 1977 et de 119 €/m² en 2014. Elle indique que les prix moyens des terrains à bâtir en Wallonie ont toujours été inférieurs à ceux de la Flandre et ceux-ci toujours inférieurs aux prix de Bruxelles-Capitale. Les prix moyens flamands et wallons augmentent de manière relativement linéaire par opposition à ceux à Bruxelles-Capitale qui oscillent fortement pour atteindre les 622 €/m² en 2014. En 2014, les prix moyens des terrains à bâtir en Flandre avoisinaient les 180 €/m² tandis que ceux de la Wallonie dépassaient légèrement les 50 €/m².

Les fluctuations des prix moyens à Bruxelles-Capitale influencent peu les prix moyens à l'échelle belge. Cela est dû au faible nombre de transactions sur son territoire. Entre les années 1977 et 2014, les transactions effectuées sur le territoire de Bruxelles-Capitale représentaient seulement entre 2,59 % et 7,77 % des transactions totales du pays.

La figure 14 indique que les prix moyens des terrains à bâtir en euros courants en Flandre sont ceux ayant eu l'évolution la plus importante. En effet, entre les deux années d'étude, ils ont augmenté de 1151 %, affichant une différence de 321 % avec la progression des prix moyens à l'échelle belge. L'évolution des prix dans cette région a commencé à devenir plus marquée à partir de l'année 1997 avec des progressions supérieures à 10 % par an. Cette hausse des prix peut être notamment expliquée par l'offre en terrains à bâtir en Flandre, moindre qu'en Wallonie. En effet, bien que l'offre potentielle en terrains urbanisables devrait être suffisante, les propriétaires terriens effectuent une rétention de leurs biens ce qui diminue l'offre effective qui, à demande égale, induit une augmentation des prix (Dubois & Halleux, 2003b).

Les prix moyens des terrains à bâtir en Wallonie ont subi une augmentation moindre que les deux autres régions avec une augmentation totale de 473 % par rapport à l'année 1977. Il existe en Wallonie une offre effective en terrains à bâtir suffisante pour répondre à la demande. En effet, le nombre de zones d'habitat au plan de secteur, et donc l'abondance en offres potentielles, permet une offre effective suffisante. Dès lors, malgré la rétention de certains propriétaires, l'augmentation des prix des terrains à bâtir en euros courants est moindre qu'en Flandre (Dubois & Halleux, 2003b).

Figure 13 : Prix moyens des terrains à bâtir par unité de surface en Belgique
Euros courants

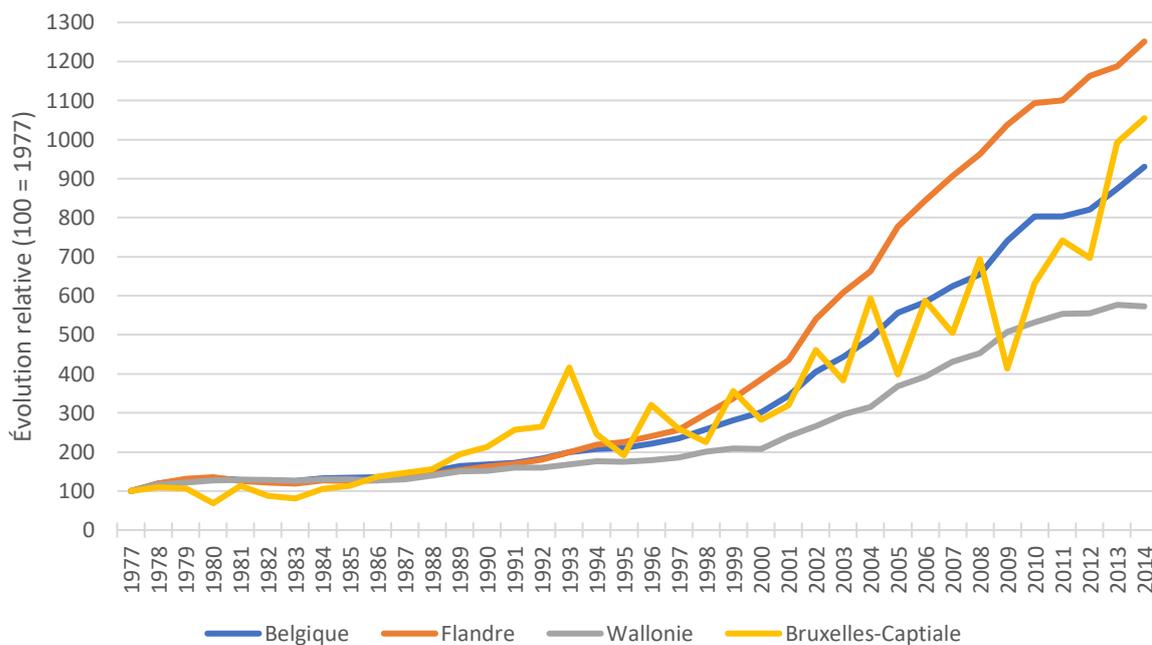


Source des données initiales : SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Les figures 13 et 14 montrent des évolutions fortes et positives des prix moyens des terrains à bâtir au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Ces prix présentent une évolution moins linéaire que ceux en Flandre et en Wallonie. Ce phénomène peut être expliqué, d'une part, par le fait que Bruxelles-Capitale s'étend sur un territoire moindre que les deux autres régions et offre moins de terrains à bâtir. D'autre part, il peut être expliqué par la production urbaine qui ne se concentre plus sur la production de logements unifamiliaux mais sur des bureaux ou des appartements. L'offre potentielle en terrains urbanisables déjà faible est également diminuée par la rétention foncière des propriétaires qui attendent le meilleur prix pour la vente de leurs terrains. Cela provoque une baisse de l'offre effective et une augmentation des prix moyens des terrains. Les prix moyens au sein de cette région sont donc principalement dictés par l'offre effective. Par rapport à l'année 1977, ils ont augmenté de 955 %, se rapprochant un peu plus de la progression belge qui est de 830 %.

Figure 14 : Évolution relative des prix moyens des terrains à bâtir par unité de surface en Belgique
Euros courants



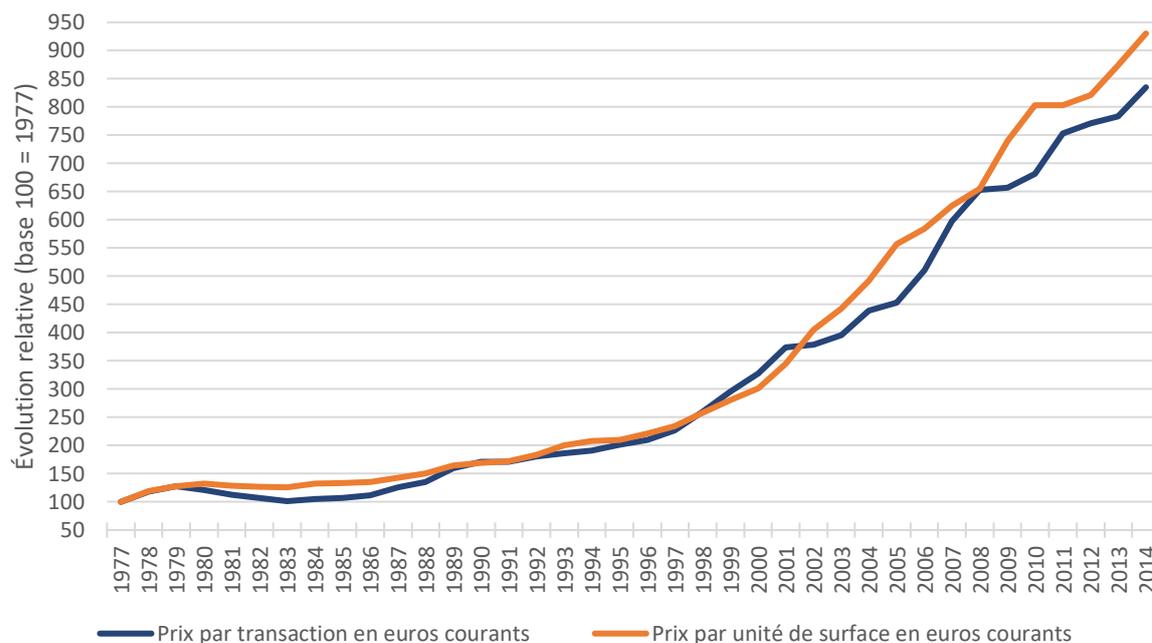
Source des données initiales : SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

La figure 15 illustre l'évolution relative des prix des terrains à bâtir en euros courants par transaction et par unité de surface (€/m²) en Belgique. Elle permet de constater une évolution similaire entre les deux évolutions des prix, présentant néanmoins un décalage entre leurs progressions.

De manière générale, les prix par unité de surface affichent une progression plus importante que les prix par transaction. En 2014, le prix par unité de surface en euros courants présente une valeur relative de 930 % de celle de 1977 et le prix par transaction présente une valeur relative de 835 % de celle de 1977. Nous pouvons postuler que ce décalage entre les deux progressions pourrait être expliqué par le phénomène de marginalité décroissante. Pour rappel, il mettrait en évidence que lorsque la superficie d'un terrain à bâtir diminue, son prix par transaction diminue mais son prix par unité de surface augmente. Dès lors, nous pourrions postuler que le décalage entre les deux évolutions du prix par transaction et du prix par unité de surface proviendrait d'une diminution de la taille des terrains à bâtir achetés (et donc des prix par transaction) à cause de l'augmentation des prix par unité de surface.

Figure 15 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir par unité de surface et des terrains à bâtir par transaction en Belgique
Euros courants



Source des données initiales : Service Public Fédéral Belge, 2017 ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

3.2.4.3 L'analyse évolutive des prix des logements existants

La figure 16 illustre l'évolution des prix en euros courants des différents logements existants (maisons ordinaires, villas, appartements). Durant toute la période d'étude, les prix des villas sont les plus élevés de Belgique. Ce prix s'élevait à 79 653 € en 1977 et à 333 339 € en 2014. Les prix des appartements et ceux des maisons ordinaires sont relativement similaires mais les prix des appartements sont, durant toute la période d'étude, légèrement plus élevés. Ces prix s'élevaient, respectivement, à 28 522 € et à 37 119 € en 1977 et à 200 536 € et à 209 731 € en 2014.

Malgré une diminution des prix des maisons ordinaires, des appartements et des villas au début des années 1980, ces trois courbes présentent ensuite une tendance générale à la hausse.

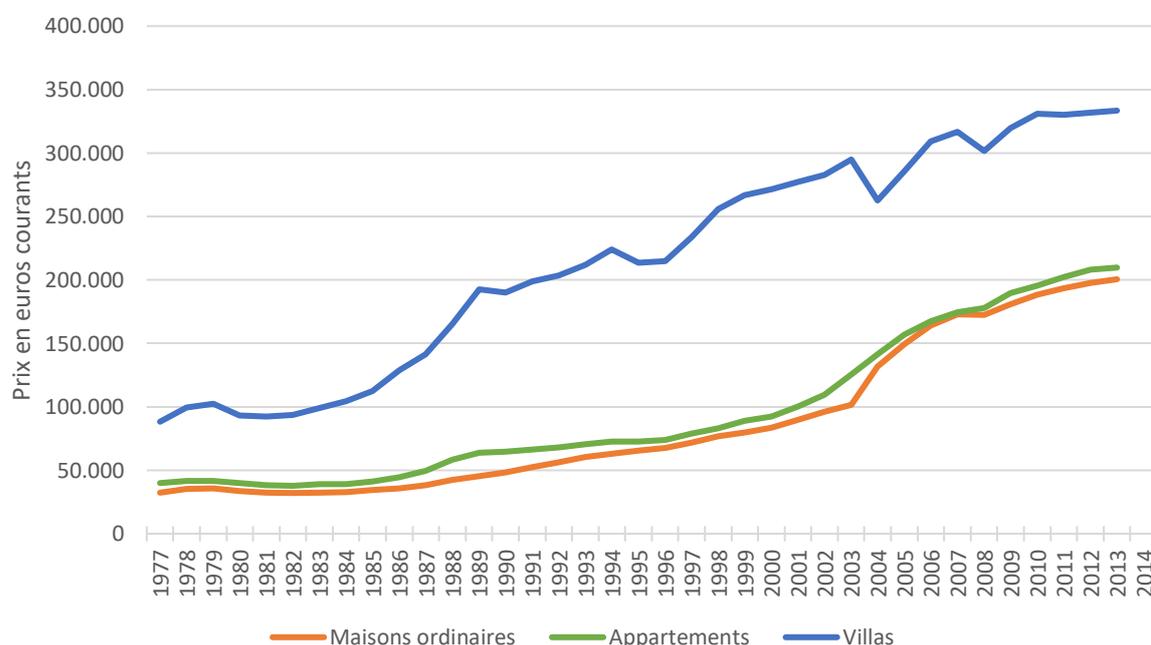
La figure 17 illustre l'évolution relative des prix moyens en euros courants des biens par rapport à l'année 1977. Les prix des maisons ordinaires sont ceux ayant marqués l'évolution la plus importante entre les années 1977 et 2014. Ils marquent une évolution progressive entre 1977 et 2003, suivie d'une évolution plus marquée à partir de l'année 2004. L'année 2009 est marquée par la crise financière de 2008 et est marquée par une baisse de valeur relative des prix courants des maisons ordinaires. Enfin, en 2014, la valeur relative de ces prix s'élève à 703 %.

Les appartements sont le deuxième type de biens dont les prix ont subi une évolution prononcée. L'évolution des prix présente une tendance générale à l'augmentation et augmente plus fortement à partir des années 2000. En 2014, la valeur relative de ces prix s'élève à 565 %.

Enfin, les prix des villas ont marqué l'évolution la moins importante depuis l'année 1977. La valeur relative en 2014 s'élève à 418 %. L'évolution des prix courants des villas présente une tendance générale à l'augmentation des valeurs relatives mais est marquée par plusieurs variations. Nous postulons que ces variations pourraient être induites par le fait que les biens mentionnés sous le terme « villas » regroupent les villas, les maisons de campagne, les bungalows. Il existe peu de prix servant de référence pour estimer le prix de biens dits « exceptionnels » ou de biens aux caractéristiques particulières lors d'une transaction. Les prix pratiqués se forment alors sur base d'une estimation de la valeur du bien et via les négociations entre le vendeur et l'acheteur (Halleux, 2015). Le prix lors de la transaction peut être alors différent de « la valeur estimée ». Dès lors, les prix des « villas » sont plus variables que les prix des maisons ordinaires.

Dès lors, bien que les villas présentent des prix les plus élevés de Belgique, leur progression a été la moins importante durant les années étudiées. À l'inverse, les maisons ordinaires qui présentaient les prix moyens les moins élevés de Belgique, présentent les évolutions les plus importantes durant cette même période.

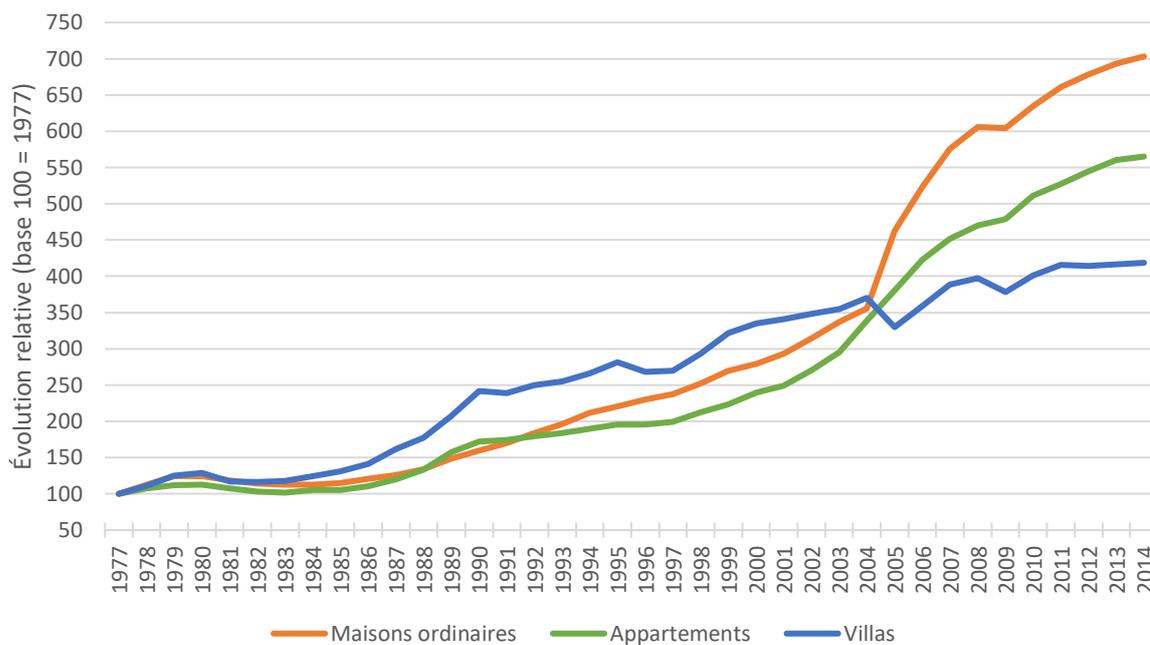
Figure 16 : Prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements en Belgique
Euros courants



Source des données initiales : SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Figure 17 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements en Belgique
Euros courants



Source des données initiales : SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

3.2.5 L'Indice Abex

3.2.5.1 La source de données

Les données de l'indice ABEX proviennent du site de l'Association Belge des Experts (ABEX). Les valeurs de l'indice sont disponibles depuis 1914 jusqu'à l'année 2016 et deux valeurs par an sont disponibles (en mai et en novembre). Une moyenne a été effectuée pour n'obtenir qu'un indice par an.

L'indice ABEX est un indice mesurant l'évolution du coût de la construction des habitations et des logements privés. Il représente une moyenne bi-annuelle d'observations à l'échelle nationale, à partir de données régionales. L'indice prend en compte le prix des matériaux de base (productions des groupes importants fabriquant et commercialisant des constructions neuves), le coût de la main d'œuvre, la TVA, la marge de l'entrepreneur et les honoraires d'architecte. L'évolution de cet indice prend comme année de référence, l'année 1914 où l'indice vaut alors la valeur de 1 (Didderen, 2007 ; SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2009 ; Association Belge des Experts, 2016a).

3.2.5.2 L'analyse évolutive de l'indice Abex

La figure 18 présente les évolutions de l'indice Abex en euros courants, en euros constants et l'évolution de l'Indice des prix à la consommation. Afin de simplifier cette analyse, ces indices sont appelés « indice Abex courant » et « indice Abex constant ». La progression de ces indices est disponible en annexe 5.

L'IPC augmente premièrement de 4 % à 9 % annuellement entre les années 1977 et 1985 et ensuite après 1985, il augmente de manière relativement régulière entre 0 % et 4 %.

De manière générale, l'indice Abex courant augmente entre les années 1977 et 2014 et plusieurs fluctuations peuvent être observées. Etant donné que l'indice Abex tient compte de la TVA, ces fluctuations peuvent être en partie induites par le changement de la TVA au cours du temps (Halleux, 2005a). Les changements de TVA sont affichés dans le tableau 3.

Entre les années 1977 et 1983, l'indice Abex courant et l'IPC augmentent. Leurs progressions sont relativement similaires. L'indice Abex courant est marqué par une diminution au début des années 1980. Il affichait une progression de 8 % en 1982, une progression diminuant à 4 % en 1983 et une progression de - 5 % en 1984. Cette baisse peut être expliquée par la baisse de la TVA sur la construction neuve. En effet, en février 1982, la TVA s'élevait à 17 % et en mars 1982, elle diminue à 6 %. À partir de l'année 1983, les évolutions de l'indice Abex courant et de l'IPC évoluent toujours de manière similaire mais avec un écart entre les deux évolutions dû à la progression négative de l'indice Abex durant l'année 1984.

Entre les années 1993 et 1998, l'augmentation de l'indice Abex courant est moindre que durant les années précédentes, voire stable. Il affiche des progressions de 0 % à 3 %. Lors des années 1990, « *la faible progression de l'indice Abex s'explique notamment par la modération salariale et par la baisse des marges bénéficiaires qu'induit la concurrence entre firmes* » (Halleux, 2005a, p.90).

Après l'année 1998 et jusqu'à la fin de l'année 2008, l'indice Abex courant augmente de 2 % à 5 % annuellement et dépasse l'IPC en 2008 (qui augmente seulement de 1 % à 4 % durant cette période). L'augmentation de l'indice Abex courant s'explique notamment par la hausse des coûts des matériaux qui constituent 40 % du prix total d'une construction neuve. Sa progression est encore plus marquée lors des années 2007 et 2008 à la suite d'une hausse mondiale des prix des matières premières (SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie, 2009).

En 2009, l'indice Abex courant et de l'IPC diminuent avec des progressions, respectivement, de - 2 % et 0 % en raison de la crise financière de 2008. Cette crise a notamment créé une tendance générale de ralentissement de l'inflation et de baisse des prix à la production industrielle. Cela a induit une baisse du prix de certains matériaux de construction de base tel que le bois, le verre, ou les métaux (Confédération Construction, 2009). La crise a également fortement touché l'IPC en causant notamment la baisse du prix de l'énergie et des denrées alimentaires (Bureau fédéral du Plan, 2009).

Après l'année 2009, l'ICP et l'indice Abex courant ont tous deux repris des progressions, respectivement, de 0 % à 4 % et de 0 % à 3 %. En 2014, l'indice Abex courant marque une progression totale de 189 % par rapport à l'année 1977 et l'ICP marque une progression totale de 195 % par rapport à l'année 1977.

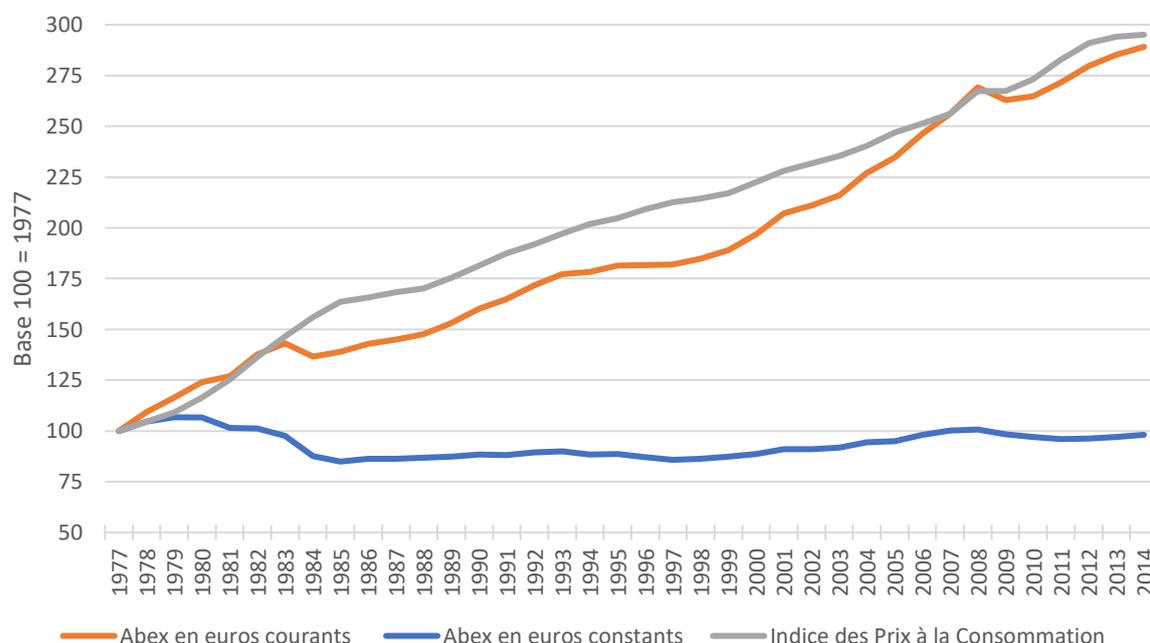
Tableau 3 : Taux de TVA dans la construction - Aperçu historique

Période	Taux (TVA) normal pour la construction
Jusque fin février 1982	17 %
1 ^{er} mars 1982 – 31 juillet 1986	6 %
1 ^{er} août 1986 – 31 mars 1992	19,5 %
1 ^{er} avril 1992 – 31 décembre 1995	20,5 %
1 ^{er} janvier 1996 – ...	21 %

Source des données initiales : Confédération Construction, 2016.

Auteur : J. Bedoret

Figure 18 : Évolution relative de l'indice Abex et de l'ICP en Belgique
Euros courants et euros constants



Sources des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; OCDE, 2017a.

Auteur : J. Bedoret

L'indice Abex constant permet d'étudier l'évolution de cet indice en soustrayant l'inflation. Comme l'indique la figure 18, l'indice Abex constant varie entre les valeurs relatives de 85 et 107 durant la période d'étude. Il augmente donc très peu. Il peut donc en être déduit que l'indice Abex courant (qui, à l'inverse de l'indice Abex constant, augmente fortement) est nettement influencé par l'inflation. Néanmoins, l'indice Abex constant marque certaines variations. Ces dernières mettent en évidence des fluctuations sous-jacentes de l'indice Abex (changement de

marge du constructeur, changement des coûts de main-d'œuvre, changement de frais d'architecte, etc.).

Entre les années 1977 et 1980, l'indice Abex constant augmente et enregistre des progressions annuelles jusqu'à 5 %. À cause de la crise touchant le secteur de la construction en 1981, il diminue ensuite annuellement de 0 % à -10 % jusqu'en 1985 (Savage, 2004). Entre les années 1986 et 2002, l'indice Abex constant est marqué par une période de relative stabilité, avec de moindres fluctuations. Durant cette période, les progressions annuelles oscillent entre 3 % et -2 %. Cette relative stabilité est, comme mentionné précédemment, induite par une baisse des marges bénéficiaires des constructeurs due à la concurrence accrue et à une modération des coûts de la main-d'œuvre durant les années 1990 (Halleux, 2005a).

Entre les années 1998 et 2008, l'indice Abex constant est marqué par une période de croissance avec des progressions annuelles de 0 % à 3 %. Cette augmentation peut être en partie expliquée par l'augmentation du coût de la main-d'œuvre avec des progressions fluctuant entre 1 % et 5 %, (à l'exception de l'année 2004 qui marque une progression négative). Les évolutions du coût de la main d'œuvre sont disponibles à l'annexe 6. Après l'année 2008, les valeurs de l'indice diminuent de -1 % à -2 % pendant 3 ans. Cette diminution peut être mise en relation avec le coût de la main-d'œuvre qui évolue négativement à partir de la crise financière de 2008. Par la suite, l'indice Abex constant est relativement stable et passe par une légère augmentation annuelle de 1 % jusqu'en 2014. À nouveau, ce constat peut être dû à une légère augmentation du coût de la main-d'œuvre.

Pour conclure, l'analyse de l'indice Abex constant permet de mettre en évidence une évolution progressive depuis l'année 1985 des autres frais entrant dans la composition des coûts de la construction. L'indice Abex courant a augmenté de 189 % entre 1977 et 2014 alors que l'indice Abex constant montre une évolution négative de -2 % entre ces mêmes années.

3.2.6 Les prix des logements neufs

3.2.6.1 Les sources de données

Les données des prix moyens des ventes des biens neufs proviennent de plusieurs sources, sur la base de plusieurs catalogues de constructeurs de maisons clé-sur-porte. Ces données ont fait l'objet de demandes particulières auprès de ces constructeurs.

Le constructeur « Maisons Paquet » a fourni les tarifs en vigueur en 2014 (voir annexe 7) des différents modèles de maisons clé-sur-porte selon 3 finitions différentes version « pré-équipée », « zen » et « prêt à vivre ».

Le catalogue 2017 du constructeur « Maisons Compère » a été encodé manuellement, et recense les modèles de maisons clé-sur-porte.

Les prix proposés par les deux catalogues des constructeurs de maisons clé-sur-porte incluent un taux de TVA de 21 % et les frais d'architecte de 5%.

3.2.6.2 Les données utilisées dans l'analyse

L'analyse de l'abordabilité aux constructions neuves nécessite de connaître le prix d'une construction de référence, le choix de la taille de celle-ci et le choix de la superficie du terrain à bâtir.

Une enquête d'Immoweb en 2011 interrogeant 15 085 individus belges a démontré que 60 % des propriétaires d'habitation vivaient dans un bien d'une surface habitable comprise entre 100 m² et 200 m² et que dans 76 % de ces cas, ils vivaient dans un bien de 3 chambres ou plus (Immoweb, 2011). Cette enquête permet de justifier le choix de l'utilisation d'une construction neuve de 3 chambres dans notre analyse. Son prix, calculé sur base d'une moyenne des biens de seulement 3 chambres présentés dans le catalogue du constructeur Maisons Compère de 2017 est de 139 483,37 €. Nous l'avons calculé pour l'année 2014 via l'indice Abex et il s'élevait à 135 391,62 €. Une moyenne des superficies des biens de 3 chambres a permis de déterminer une surface moyenne totale de 133,44 m² pour ce type de bien. Le choix de la superficie du terrain à bâtir s'est porté sur une surface de 250 m². Cependant, des analyses préalables ont permis de constater que le choix de la surface du terrain à bâtir n'influence pas la tendance générale de l'évolution du prix de la construction neuve. Le choix d'une autre surface de terrain à bâtir présenterait seulement un décalage d'évolution avec celle du terrain de 250 m².

Le choix des prix des biens du constructeur de maisons clé-sur-porte s'est donc porté sur le constructeur Maisons Compère. Le constructeur Maisons Paquet dont les prix ont également été analysés, proposait des biens avec des pièces supplémentaires (garage, bureau, dressing). Il proposait également trois formules de finitions pour un même bien. Cela impliquait un choix supplémentaire (en plus du choix du nombre de chambres) faisant varier les prix moyens. Le constructeur Maisons Compère proposait plusieurs biens avec seulement 3 chambres et une seule finition. Le choix du constructeur Maisons Compère a permis de faire une moyenne des prix des biens de 3 chambres, sans choix supplémentaire de finitions.

Les détails des prix de la construction neuve (bien neuf de 3 chambres et terrain de 250 m²) sont disponibles en annexe 8.

3.3 Les limites méthodologiques

Afin d'étudier l'abordabilité aux logements pour la population moyenne belge, il aurait fallu disposer des revenus moyens par habitant. Avec un tel type de données, nous aurions pu effectuer nos analyses et les interpréter de la manière suivante : « en 2014, l'abordabilité à un bien est détériorée pour un ménage moyen belge en comparaison à l'année 1977 ». Or, ces données ne sont pas disponibles à l'échelle de l'individu. Nous devons donc utiliser les données de revenu moyen net imposable par habitant.

Puisque la population belge est hétérogène et qu'il existe une grande diversité entre les ménages belges, l'abordabilité à un bien via les données du revenu net imposable ne doit alors pas être interprétée à l'échelle du ménage moyen. Elle doit être interprétée comme de la part de la population apte à acquérir un bien considéré. Par exemple, plus l'abordabilité à un bien est détériorée en comparaison à l'année de référence, plus chaque segment de la population devra fournir un effort financier plus élevé pour le même bien. Dès lors, une plus grande proportion de ménages doit fournir plus d'efforts financiers à l'achat de ce bien que l'effort fourni en 1977.

4 Étude de l'abordabilité aux logements à travers les prix des biens

L'étude de l'abordabilité aux logements s'effectue au sein de trois échelles d'analyse et pour cinq biens donnés. Cette section 4 se divise donc en trois grandes sections représentant les trois échelles d'analyse : la Belgique, les régions administratives belges et les bassins d'emploi belges.

Cinq biens sont étudiés : les terrains à bâtir (par transaction), les maisons ordinaires, les villas, les appartements et les constructions neuves. Le prix d'un bien considéré est étudié en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Les prix en euros constants ont été calculés sur la base des prix en euros courants et via l'indice des prix à la consommation de 1977 tel que mentionné en section 3.1.2. Les revenus et la capacité d'emprunt sont également exprimés en euros constants. Pour rappel, l'évolution des revenus moyens a été corrigée pour les années 1982 et 1992. La section 3.2.1.2 exprime les détails de cette correction ainsi qu'une analyse préalable du revenu par habitant. Dans cette section, la figure 10 illustre notamment l'évolution du revenu moyen par habitant en euros constants en Belgique. La capacité d'emprunt est elle-même composée des revenus en euros constants corrigés et des taux d'emprunt. Les détails du calcul de la capacité d'emprunt ainsi qu'une analyse préalable de son évolution sont disponibles en section 3.2.3.2. Dans cette section, la figure 11 illustre notamment l'évolution des taux d'emprunt.

Plusieurs analyses préalables ont été effectuées. Elles montraient les grandes tendances des prix des biens et des indicateurs les influençant. L'évolution des prix des terrains à bâtir a été étudiée pour les prix des terrains par unité de surface et est disponible en section 3.2.4.2. Les prix des maisons ordinaires, des appartements et des villas ont été étudiés en section 3.2.4.3. Une étude de l'évolution de l'indice Abex (qui influence les prix des constructions neuves) a été effectuée en section 3.2.5.2.

Afin de ne pas alourdir cette analyse et son interprétation, différentes abréviations sont utilisées :

- Les prix en euros courants est appelé « prix courants » ;
- Les prix en euros constants est appelé « prix constants » ;
- Les prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus est appelé « prix constants/revenus » ;
- Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt est appelé « prix constants/emprunt ».

Lors des analyses des évolutions relatives des prix des biens, l'année 1977 constitue l'année de référence. Elle permet de définir si, pour une année donnée, l'abordabilité à un bien s'est dégradée ou améliorée. Dès lors, à nouveau afin de ne pas alourdir cette analyse, les termes « abordabilité améliorée » et « abordabilité détériorée ou dégradée » sont utilisés. Ils indiquent une amélioration ou une détérioration de l'abordabilité en comparaison à l'année de référence (l'année 1977).

4.1 L'échelle belge

La première échelle d'analyse est l'échelle belge. Avant des analyses approfondies à des échelles plus précises, il est nécessaire de dresser les grandes tendances de l'abordabilité aux logements au sein de la Belgique. Elle permet d'effectuer des constats généraux et des comparaisons entre les abordabilités de chaque bien.

4.1.1 L'abordabilité aux terrains à bâtir

La figure 19 présente l'évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus moyens et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Les prix constants des terrains ont augmenté durant la période d'étude. En 2014, la valeur relative des prix constants représente 282 % de celle de 1977.

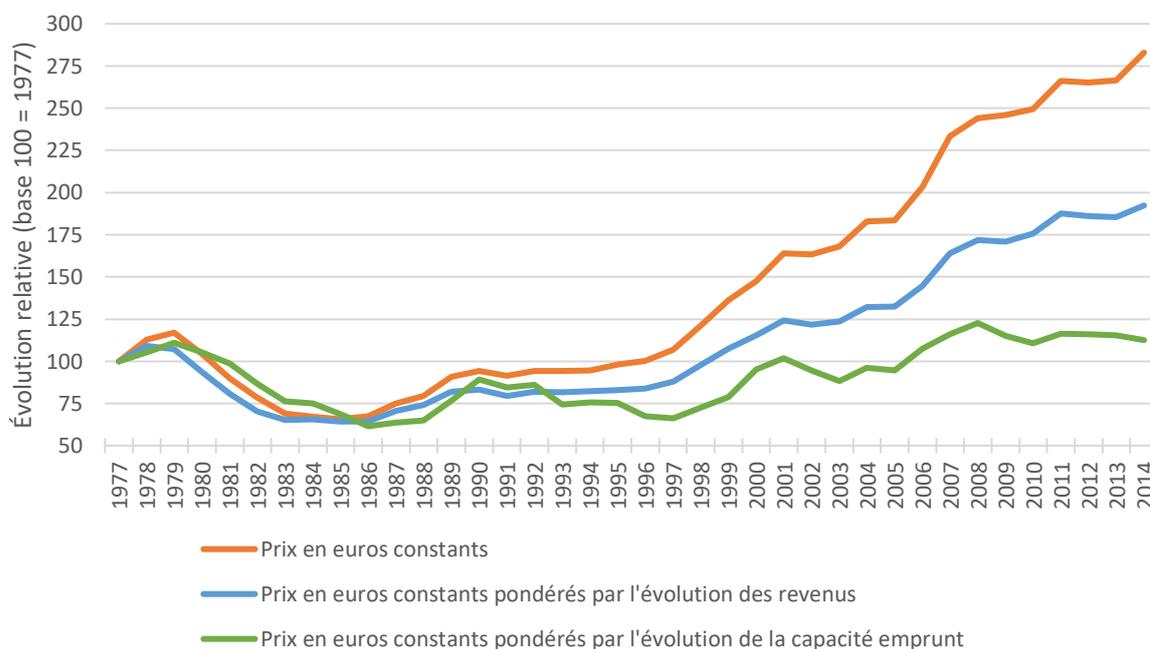
Les prix des terrains à bâtir en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives toujours inférieures à celles des prix constants. Entre les années 1980 et 1998, les valeurs relatives des prix constants/revenus sont inférieures à celle de 1977. Durant cette période, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus est améliorée. À partir de l'année 1999 et jusqu'en 2014, les valeurs relatives des prix constants/revenus des terrains sont supérieures à celle de 1977. Les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus présentent alors un décalage. Celui-ci est expliqué par l'augmentation progressive des revenus moyens par habitant au sein du pays (voir figure 10) qui permet de limiter en partie l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir. Cependant, en 2014, l'effort financier à l'achat d'un terrain est supérieur à celui de 1977. L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus est alors détériorée.

Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives qui fluctuent. Ces valeurs relatives sont fortement marquées par les variations des taux d'emprunt (voir figure 11). Entre les années 1980 et 2000, lorsque les taux d'emprunt augmentent (et donc réduisent la capacité d'emprunt), les valeurs relatives des prix constants/emprunt augmentent. À l'inverse, lorsque les taux d'emprunt diminuent, ces valeurs relatives diminuent. Néanmoins, durant toute cette période, ces valeurs relatives sont inférieures à celle de 1977. Dès lors, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. Après l'année 2000 et jusqu'en 2014, bien que la capacité d'emprunt s'améliore de manière générale, les valeurs relatives des prix constants/emprunt augmentent à cause de l'augmentation des valeurs relatives des prix constants. En 2014, la capacité d'emprunt permet de limiter l'effort financier à l'achat d'un terrain mais cet effort reste supérieur à celui de 1977. L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est alors moins détériorée que l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus.

L'étude des prix constants des terrains à bâtir au sein de la Belgique indique que les abordabilités aux terrains à bâtir par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt passent par deux phases successives. Elles se sont améliorées jusqu'à la fin des années 1990 (date variable

selon la prise en compte de l'évolution des revenus ou de la capacité d'emprunt). Cette première phase s'est enchaînée d'une phase « d'abordabilité détériorée » induite par la hausse des valeurs relatives des prix constants. L'augmentation de la capacité d'emprunt ainsi que l'augmentation des revenus par habitant en 2014 n'ont pas été suffisants pour rendre l'effort financier à l'achat d'un terrain inférieur à ce même effort en 1977.

Figure 19 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Belgique
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus, euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.1.2 L'abordabilité aux logements existants

L'abordabilité aux logements existants se décompose en 3 sections. Elles sont consacrées à l'étude de l'abordabilité aux maisons ordinaires, aux villas et aux appartements. Ces trois parties permettent d'étudier les variations d'abordabilité entre les biens composants les logements existants.

4.1.2.1 L'abordabilité aux maisons ordinaires

En Belgique, l'étude préalable en section 3.2.4.3 et particulièrement la figure 16 avaient mis en évidence que les prix en euros courants des maisons ordinaires étaient les moins élevés du pays (en comparaison avec les prix des appartements et des villas en euros courants). Par ailleurs, la figure 17 indiquait que l'évolution relative des prix courants des maisons ordinaires était la plus élevée des trois biens étudiés entre les années 1977 et 2014.

Comme l'indique la figure 20, les valeurs relatives des prix constants des maisons ordinaires est marquée par une progression plus forte à partir de l'année 2004. Ces valeurs relatives ont augmenté entre 1977 et 2014. En 2014, cette valeur représente 238 % de celle de 1977.

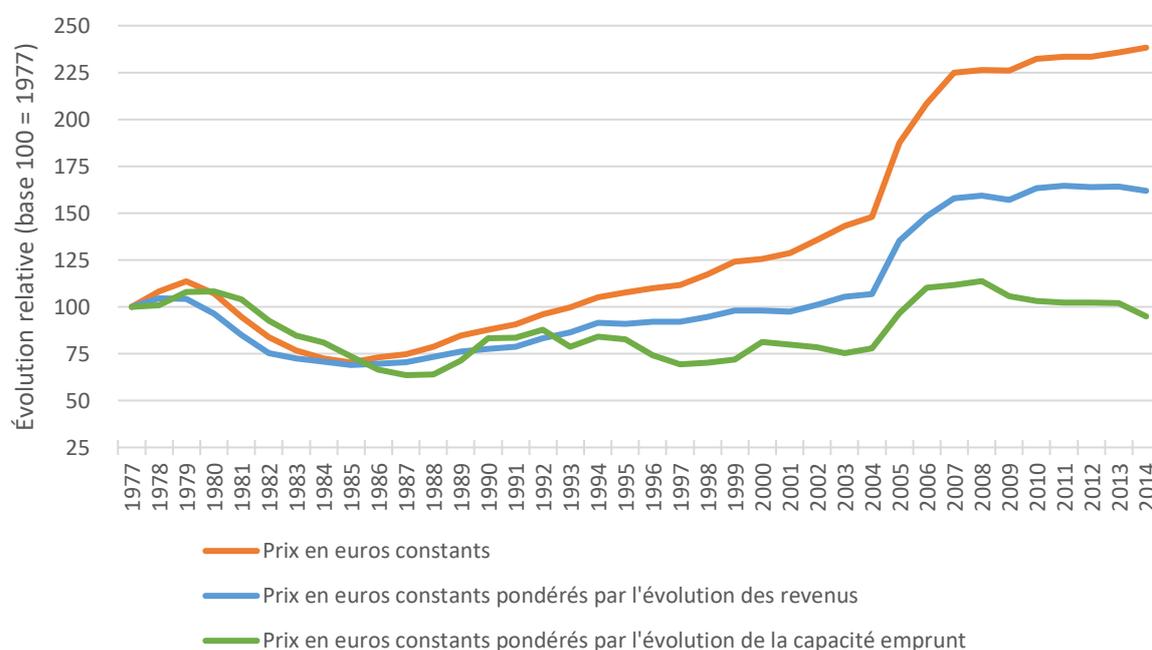
Les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 entre les années 1980 et 2001. Durant cette période, la hausse des revenus moyens par habitant (voir figure 10) ainsi que la baisse des valeurs relatives des prix constants améliorent l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. À partir de l'année 2002 et jusqu'en 2014, les valeurs des prix constants/revenus deviennent supérieures à celle de 1977. Malgré la hausse des revenus par habitant, l'augmentation des valeurs relatives des prix constants induit une détérioration de l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. Néanmoins, en 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un décalage de 76 %. Ce décalage signifie que la hausse des revenus par habitant parvient à limiter en partie l'effort financier pour l'achat d'une maison ordinaire. Cependant, cet effort financier en 2014 est plus élevé que l'effort en 1977.

Les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives peu élevées par rapport à celle de l'année 1977. En effet, bien qu'elles fluctuent avec les variations des taux d'emprunt, ces valeurs relatives sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1982 et 2005. Durant cette période, la tendance générale à la baisse des taux d'emprunt permet d'augmenter la capacité d'emprunt. Les années antérieures et postérieures à cette période présentent des valeurs relatives des prix constants supérieures à celle de 1977. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont alors également plus élevées que la valeur de 1977 mais proches de celle-ci. Néanmoins, l'amélioration des conditions d'emprunt limite l'effort financier à l'achat d'un tel bien. L'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire en 2014 est presque similaire à celui fourni en 1977. L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt s'est légèrement détériorée durant la période d'étude.

L'étude des prix constants des maisons ordinaires en Belgique indique que les abordabilités aux maisons ordinaires par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt passent par plusieurs phases. Une phase d'abordabilité améliorée jusqu'au début des années 2000 (légèrement plus longue pour l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt). Cette phase est suivie d'une phase d'abordabilité détériorée. Enfin, en 2014, seule l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. Dès lors, l'amélioration des conditions d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en

2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire que la proportion de ménages en 1977.

Figure 20 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Belgique
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.1.2.2 L'abordabilité aux villas

En Belgique, l'étude préalable en section 3.2.4.3 (les figures 16 et 17) avait mis en évidence que les prix en euros courants des villas étaient les plus élevés (en comparaison à ceux des maisons ordinaires et des appartements). Cependant, leur évolution relative entre les années 1977 et 2014 était la plus faible. Comme mentionné également dans cette section, les prix des villas varient annuellement dû au fait qu'il existe peu de prix servant de référence pour estimer le prix d'une villa ou d'un bien exceptionnel. Les prix sont alors fortement influencés par les négociations entre le vendeur et l'acheteur. Les prix des « villas » sont alors plus variables que les prix des maisons ordinaires.

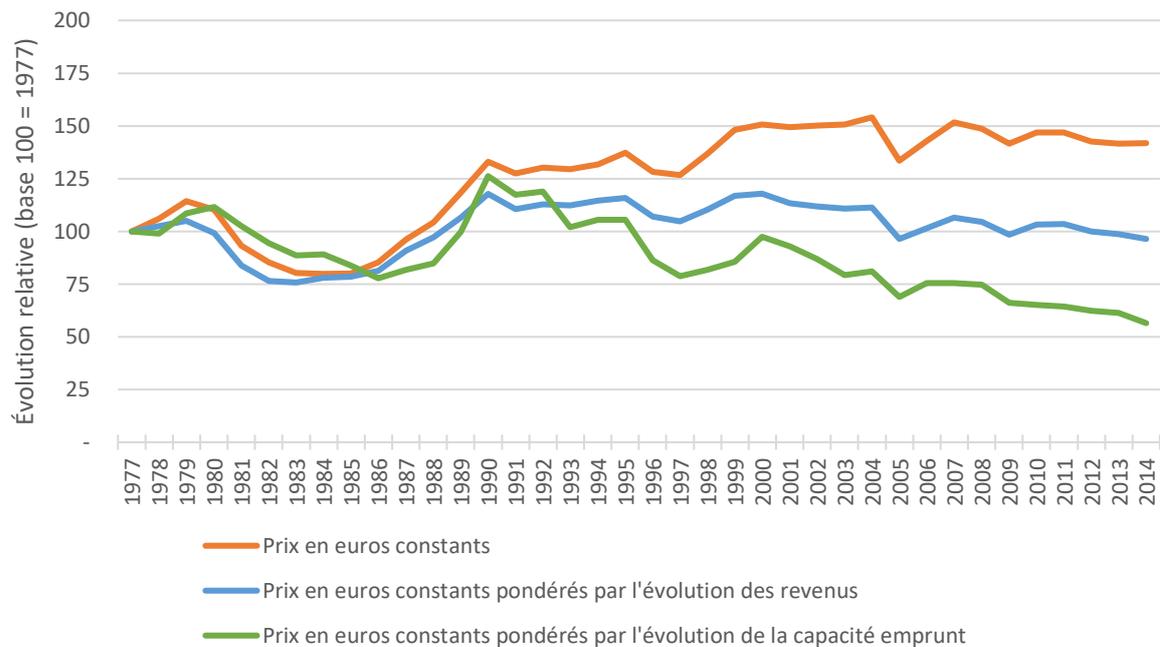
La figure 21 présente les évolutions des prix des villas en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Entre les années 1980 et 1987, les valeurs relatives des prix constants des villas présentent une diminution et sont inférieures à celle de 1977. Cette diminution est suivie d'une faible augmentation des valeurs relatives jusqu'en 2014. En 2014, cette valeur représente 141 % de celle de 1977.

Les valeurs relatives des prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent les mêmes variations que celles des prix constants des villas. Entre le début de la période d'étude et l'année 1990, ces prix présentent des valeurs relatives similaires avec un faible décalage. Ce décalage signifie que, durant cette période, la hausse des revenus moyens influence peu les prix constants/revenus. Ces derniers sont alors principalement induits par la diminution des prix constants. Durant cette période et particulièrement entre les années 1980 et 1988, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est améliorée. Après l'année 1990, les valeurs relatives des prix constants/revenus présentent toujours les mêmes variations que celles des prix constants mais avec un décalage plus important. En effet, en 2014, la valeur relative des prix constants est de 141 % et celle des prix constants/revenus est de 96,4 % par rapport à l'année de référence. Ce décalage est induit, d'une part, par le fait que les valeurs relatives des prix constants progressent peu (+ 6 % entre les années 1990 et 2014). D'autre part, ce décalage est induit par l'augmentation progressive des revenus moyens par habitant durant la période d'étude (voir figure 10). Cette hausse permet de limiter l'effort financier à l'achat d'une villa. Après l'année 1990, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus varie mais se détériore peu. Enfin, en 2014, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est améliorée en comparaison avec l'année 1977.

Les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives peu élevées par rapport à celle de 1977. Avant l'année 1990, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont inférieures à celle de 1977, malgré une hausse des taux d'emprunt qui diminue la capacité d'emprunt. Ce constat est expliqué par une baisse des valeurs relatives des prix constants. Dès lors, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. Entre les années 1990 et 1995, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont supérieures à celle de l'année de référence. Ce constat est induit, d'une part, par les taux d'emprunt qui augmentent durant cette période ce qui en réduit la capacité d'emprunt et, d'autre part, par les valeurs relatives des prix constants des villas qui augmentent. Dès lors, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt se détériore. Après l'année 1995, les valeurs relatives des prix constants progressent peu tandis que les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la baisse. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont alors inférieures à celle de 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 56,5 % de celle de 1977. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est fortement améliorée. L'amélioration des conditions d'emprunt permet donc de limiter fortement l'effort financier à l'achat d'une villa en 2014. Cet effort financier est moindre que celui de 1977.

L'étude des prix constants des villas au sein de la Belgique indique que l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus passe par trois phases successives. Une courte phase d'abordabilité améliorée est observée entre le début et la fin des années 1980. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité détériorée jusqu'en 2012. Celle-ci est alors suivie de deux années où l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est améliorée. De manière générale, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est, à l'exception de la période entre les années 1990 et 1995, toujours améliorée en comparaison à l'année 1977. La capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une villa que la proportion de ménages en 1977.

Figure 21 : Évolution relative des prix des villas en Belgique
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.1.2.3 L'abordabilité aux appartements

En Belgique, l'étude préalable en section 3.2.4.3 (figures 16 et 17) avait mis en évidence que les prix en euros courants des appartements étaient similaires mais légèrement supérieurs à ceux des maisons ordinaires. Cette étude a également montré que l'évolution des prix courants des appartements était plus faible que celle des maisons ordinaires entre les années 1977 et 2014.

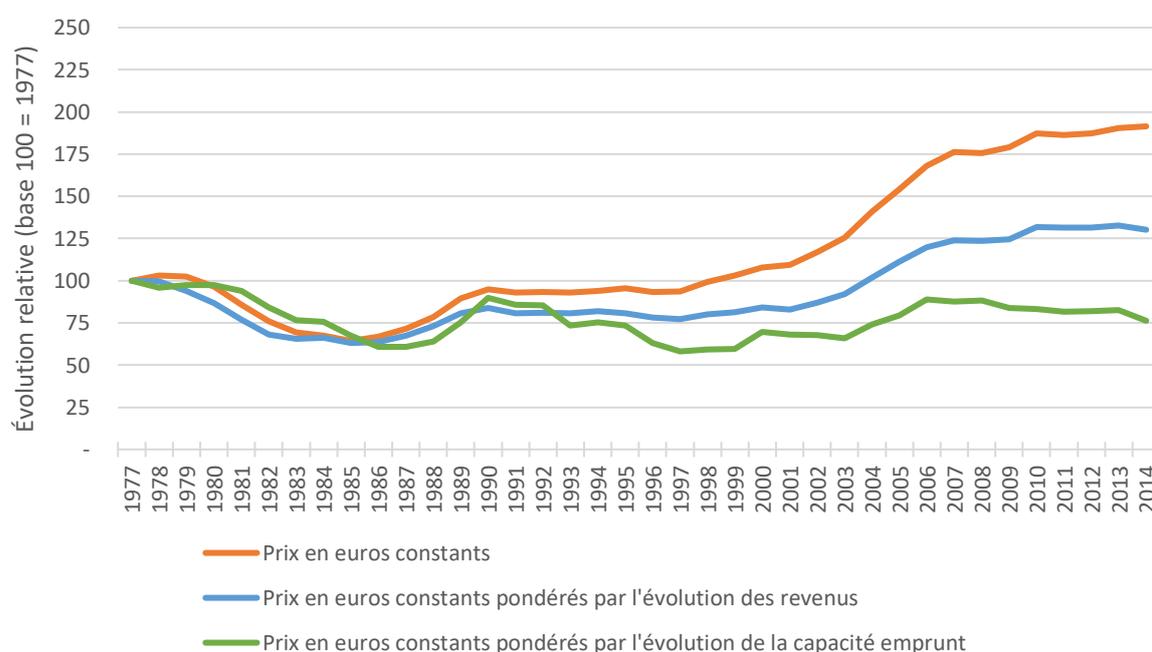
La figure 22 illustre les évolutions des prix des appartements en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et par l'évolution de la capacité d'emprunt. Entre les années 1980 et 1998, les valeurs relatives des prix constants des appartements sont inférieures à la valeur relative de 1977. Après l'année 1998, ces valeurs sont supérieures à cette dernière. En 2014, la valeur des prix constants représente 191 % de celle de 1977.

Les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives toujours inférieures à celles des prix constants. Les valeurs relatives des prix constants/revenus sont inférieures à celle de l'année de référence entre les années 1978 et 2003. Durant cette période, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus est améliorée. Comme l'indique le faible décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus, cette abordabilité est principalement due à la baisse des valeurs relatives des prix constants. À partir de l'année 2004 et jusqu'en 2014, les valeurs des prix constants/revenus

deviennent supérieures à celle de 1977. L'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus est alors détériorée en comparaison à l'année 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus des appartements s'élève à 130 % de celle de l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un décalage qui signifie que la hausse des revenus par habitant parvient à limiter partiellement l'effort financier à l'achat d'un appartement.

Durant toute la période d'étude, les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives inférieures à celle de l'année 1977. Elles sont néanmoins marquées par plusieurs variations correspondant aux variations des taux d'emprunt. Bien qu'à partir de l'année 2004, la hausse des prix constants soit plus marquée, les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la baisse (ce qui améliore la capacité d'emprunt). En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 76 % de celle de 1977. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée en comparaison avec l'année de référence. La hausse de la capacité d'emprunt parvient à fortement limiter l'effort financier à l'achat d'un appartement. Cet effort financier en 2014 est inférieur à l'effort financier à un tel achat en 1977.

Figure 22 : Évolution relative des prix des appartements en Belgique
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

L'étude des prix des appartements en euros constants au sein de la Belgique indique que l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus passe par deux phases successives. L'abordabilité est améliorée depuis le début des années 1980 jusqu'au début des années 2000. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est pour l'ensemble des années d'étude, améliorée. La capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts à l'achat d'un appartement que la proportion de ménages qu'en 1977.

4.1.3 L'abordabilité aux constructions neuves

Sous le terme « construction neuve », nous entendons le prix d'un bien neuf (de 3 chambres) et le prix d'un terrain à bâtir (de 250 m²). Les prix du bien neuf ont été calculés annuellement via l'indice Abex. Les prix du terrain de 250 m² ont été calculés sur base des prix annuels des terrains à bâtir par unité de surface (€/m²). Le détail de ces prix est disponible en annexe 8. Si ces deux paramètres changent, l'évolution du prix de la construction neuve pourrait présenter des valeurs relatives différentes.

Les prix des constructions neuves en euros courants n'ont pas fait l'objet d'une étude préalable. Dès lors, la figure 23 illustre l'évolution des prix des constructions neuves en euros courants, en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. La valeur relative des prix courants en 2014 représente 330 % de celle de 1977. L'évolution des prix courants est relativement similaire à celle de l'indice Abex courant (voir figure 18).

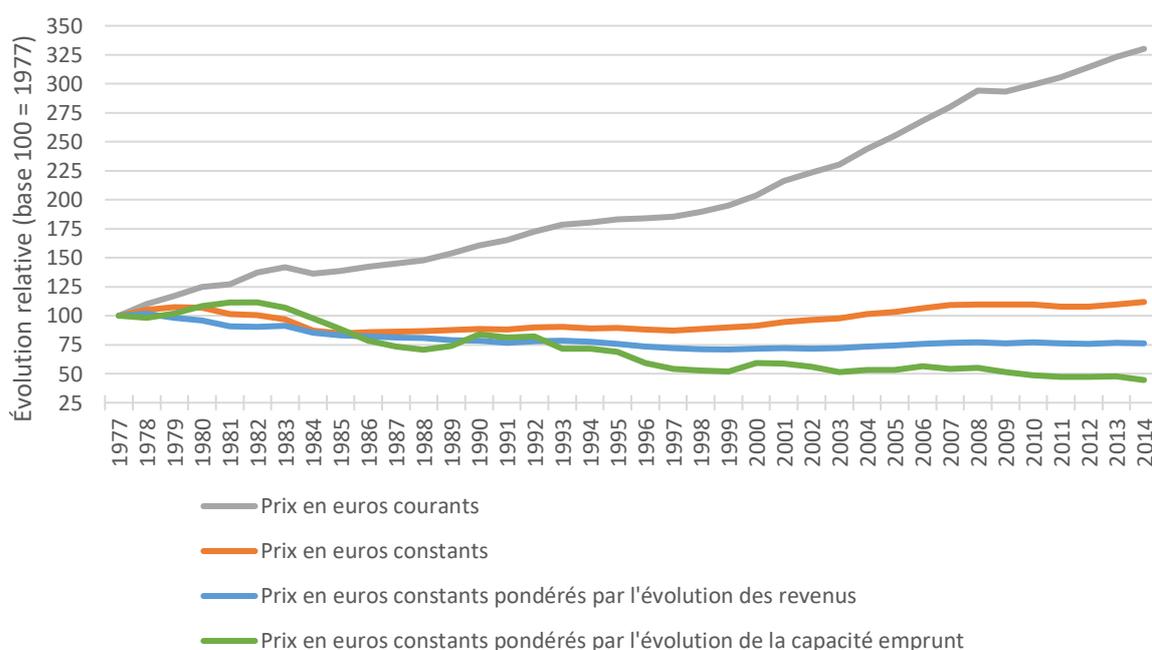
Entre l'année 1977 et la fin des années 1990, les prix constants des constructions neuves et l'indice Abex constant présentent des évolutions relatives identiques (voir figure 18 en section 3.2.5.2 pour l'étude préalable de l'évolution de l'indice Abex et voir annexe 9 pour la comparaison graphique des prix constants et de l'indice Abex constant). Par exemple, en 1990, la valeur relative des prix constants représente 88,5 % de la valeur de 1977 et la valeur relative de l'indice Abex constant représente 88,2 % de la valeur de 1977. À partir de la fin des années 1990, leurs deux évolutions relatives présentent un décalage plus marqué, avec des valeurs relatives des prix constants des constructions neuves plus élevées. Nous pouvons postuler que ce décalage est induit par l'augmentation des prix des terrains à bâtir. Nous pouvons également postuler que, à partir de cette période, la part du prix du terrain augmente au sein du prix total de la construction neuve. En effet, l'étude préalable des prix des terrains à bâtir en section 3.2.4.2 et particulièrement la figure 15 ont mis en évidence une augmentation plus importante des prix des terrains à bâtir par unité de surface à partir de l'année 1997. Néanmoins, la figure 23 permet de déduire que, malgré l'augmentation des prix des terrains à bâtir, les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves progressent peu. En 2014, l'indice Abex constant présente une valeur 97 % par rapport à celle de 1977 et les prix constants présentent une valeur de 111 % par rapport à celle de 1977. Ce constat signifierait donc qu'une grande partie du prix de la construction neuve dépend de l'indice Abex et donc des coûts de construction que cet indice mesure (coûts de construction, coût de la main d'œuvre, marge de l'entrepreneur, TVA, honoraires d'architecte).

Sur la figure 23, durant toute la période d'étude, les valeurs relatives des prix des constructions neuves en euros constants pondérés par l'évolution des revenus sont inférieures à celles des prix constants et à celle de l'année 1977. En présentant de telles valeurs, les prix constants/revenus présente une abordabilité améliorée en comparaison avec l'année de référence.

Les prix des constructions neuves en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives fortement influencées par les variations des taux d'emprunt qui influencent la capacité d'emprunt. Entre les années 1979 et 1983, ces taux augmentent fortement et réduisent la capacité d'emprunt. Dès lors, durant cette période, l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt se détériore. Après l'année 1983, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont inférieures à celle de 1977. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est donc améliorée. L'amélioration de la capacité d'emprunt en 2014 limite fortement l'effort financier à l'achat d'une construction neuve. Celui-ci est alors inférieur à l'effort financier à un tel achat en 1977.

L'étude des prix des constructions neuves en euros constants au sein de la Belgique indique que l'abordabilité aux constructions neuves est, pour la quasi-totalité des années étudiées, améliorée en comparaison avec l'année 1977. La hausse des revenus ainsi que la hausse de la capacité d'emprunt permettent à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une construction neuve que la proportion de ménage en 1977.

Figure 23 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Belgique
Euros courants, euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017 ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.1.4 Confrontation des abordabilités aux terrains à bâtir, aux logements existants et aux constructions neuves

4.1.4.1 Analyse générale

La figure 24 illustre les évolutions des prix constants des trois grandes catégories de biens étudiés précédemment : les terrains à bâtir (par transaction), les logements existants et les constructions neuves. Rappelons que sous le terme « construction neuve », nous entendons le prix d'un bien neuf et le prix d'un terrain dont nous avons fixé la superficie. Les prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements ont été groupés au sein d'un même terme commun « le logement existant ». Le prix d'un logement existant pour une année donnée est alors obtenu en effectuant une moyenne du prix des maisons ordinaires, du prix des villas et du prix des appartements pour cette année donnée. Les détails de ce calcul est disponible en annexe 10.

De manière générale, l'évolution des prix des terrains à bâtir ainsi que l'évolution des prix des logements existants présentent une tendance à la hausse. Ces deux biens présentent les hausses des valeurs relatives des prix constants les plus élevées en 2014.

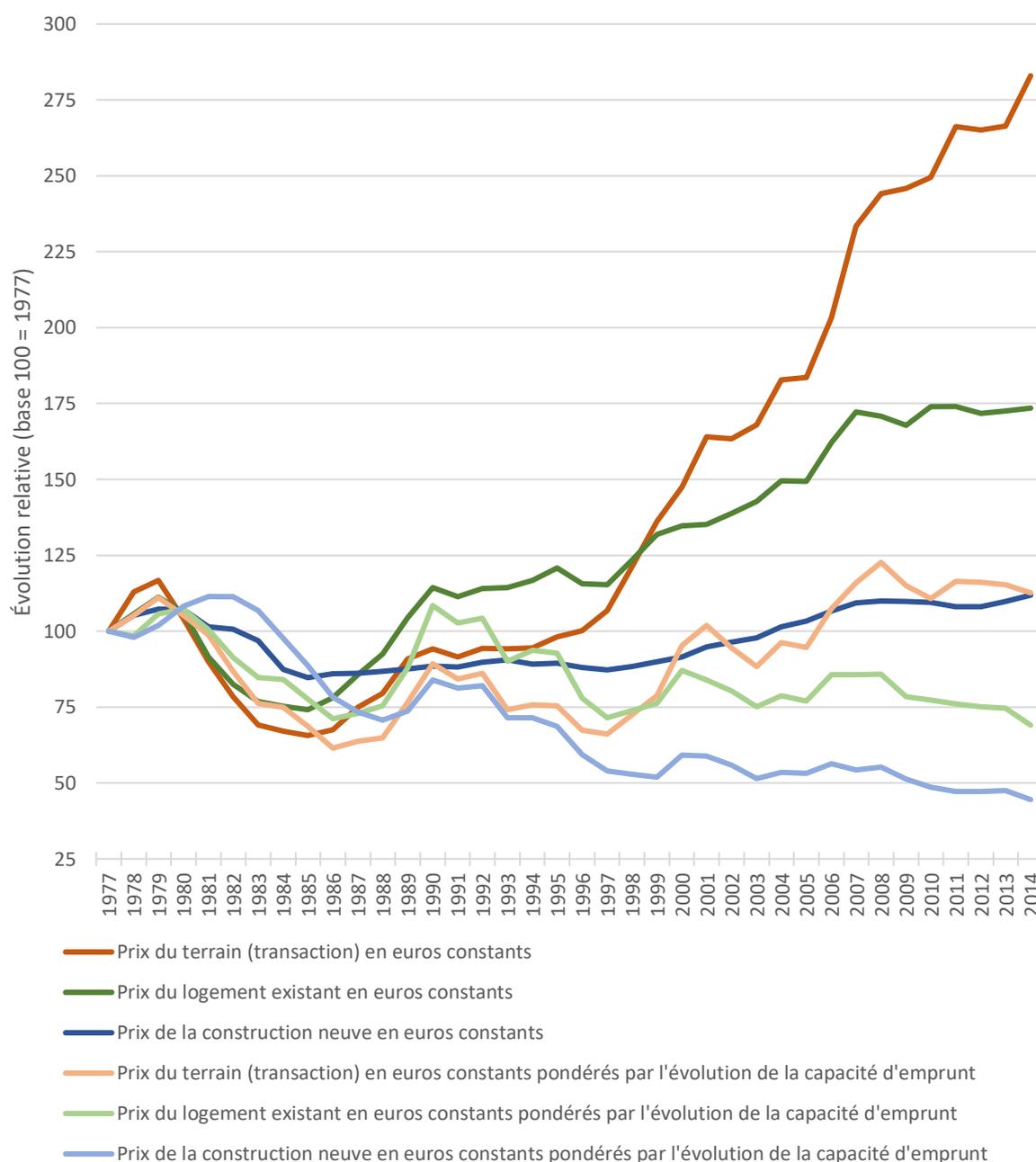
L'évolution des prix des constructions neuves présente une tendance générale « stable », sans fortes variations. Comme mentionné en section 4.1.3, les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves sont fortement similaires à celles de l'indice Abex constant. Il faut attendre la fin des années 1990 pour observer un décalage plus marqué entre ces valeurs. Nous avons postulé que ce décalage était induit par la part accrue du prix du terrain dans le prix total de la construction neuve. La figure 24 permet d'appuyer ce constat et montre que les variations (une diminution suivie d'une forte augmentation des valeurs relatives) des prix constants des terrains à bâtir sont peu répercutées dans les prix constants des constructions neuves.

La figure 25 illustre les mêmes évolutions des prix constants des trois grandes catégories de biens étudiés mais les valeurs n'ont pas été ramenées en une base commune. Cette figure permet de constater que les prix constants des logements existants et des constructions neuves sont similaires en 1977. Entre les années 1980 et 1988, les prix des constructions neuves sont supérieurs à ceux des prix des logements existants. Les prix constants des terrains à bâtir (en transaction) sont inférieurs aux prix des logements existants et des constructions pour l'ensemble des années étudiées.

La figure 25 renforce le constat dressé en section 4.1.3 selon lequel les prix des constructions neuves est majoritairement justifié par l'indice Abex. En effet, les prix constants des terrains à bâtir augmentent durant la période d'étude, avec une progression plus marquée à partir de l'année 1998 (+ 21 % entre les années 1977 et 1998 et + 133 % entre les années 1998 et 2014). Le prix constant des terrains à bâtir était de 18 683 € en 1977 et de 46 808 € en 2014. À l'inverse, le prix constant des constructions neuves progresse peu. Il était de 50 025 € en 1977 et de 55 962 € en 2014. L'écart entre le prix constant des constructions neuves et le prix constant des terrains à bâtir était donc de 31 342 € en 1977 et de 9 154 € en 2014. Durant la période d'étude, l'écart des prix s'est donc fortement réduit et les prix constants des constructions neuves n'augmentent pas autant que les prix constants des terrains. Nous pouvons cependant

remarquer que les prix des constructions neuves augmentent légèrement à partir de l'année 1997. Cette année marque également une hausse plus prononcée des prix constants des terrains. Dès lors, la figure 25, permet à nouveau d'observer qu'à partir de l'année 1997, la part du prix des terrains à bâtir augmente dans le prix total des constructions neuves.

Figure 24 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves Belgique
Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Comme il l'a été constaté au cours des analyses, c'est la capacité d'emprunt, incluant les revenus des ménages et les taux d'emprunt, qui permet de déterminer la capacité de la demande sur les différents marchés étudiés. Dès lors, les figures 24 et 26 permettent d'illustrer les évolutions des prix en euros constants pondérés par la capacité d'emprunt des trois catégories de biens étudiés.

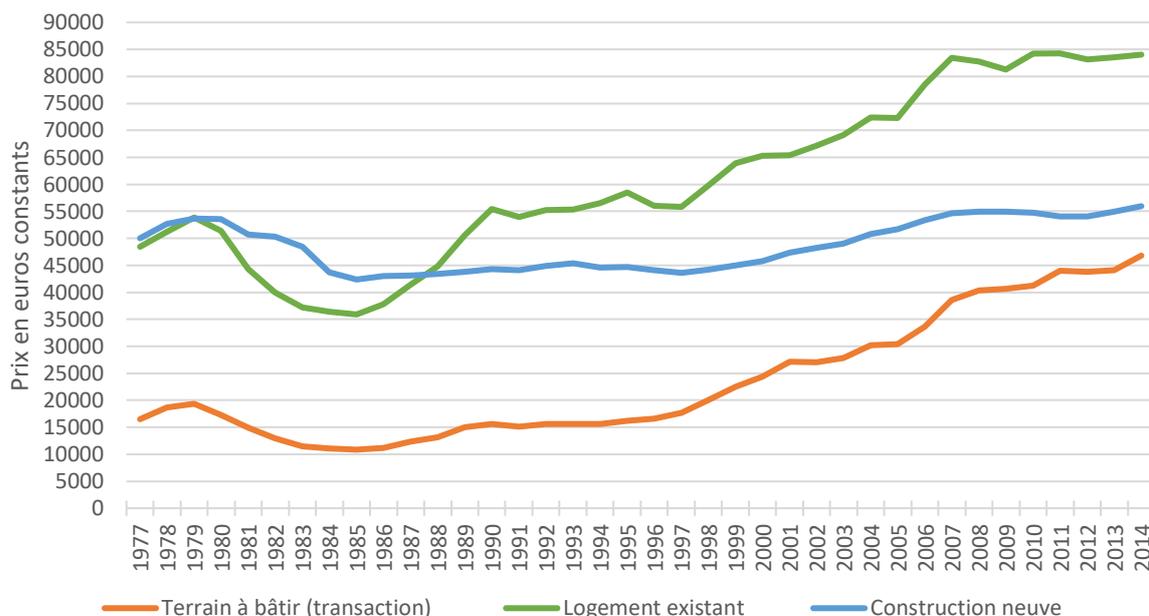
La figure 24 met en évidence qu'à l'exception des valeurs relatives des prix constants/emprunt des terrains à bâtir qui ont augmenté (en comparaison à l'année 1977), les prix constants/emprunt des deux autres biens ont vu leurs valeurs relatives diminuer. L'abordabilité par rapport à la capacité d'emprunt est donc améliorée pour les logements existants et les constructions neuves. Dès lors, en Belgique, en 2014, une plus grande proportion de ménages a accès à un logement et à une construction neuve qu'en 1977. Par contre, un plus grand nombre de ménages doit fournir plus d'efforts financiers à l'achat d'un terrain à bâtir en 2014 qu'en 1977.

Comme l'indique la figure 24, les valeurs relatives des prix constants/emprunt des constructions neuves et celles des prix constants/emprunt des logements existants présentent un décalage en 2014. Halleux (2005a) a mis en évidence une hypothèse possible expliquant ce décalage. Il serait induit par la manière dont les ménages voulant accéder à la construction neuve ou à un logement existant appréhendent la capacité d'emprunt. En effet, un ménage voulant accéder à un logement existant calcule le montant maximal qu'il peut emprunter, en fonction de ses revenus et des taux d'emprunt. Le ménage connaissant l'état du logement existant l'achèterait alors en maximisant sa capacité d'emprunt. À l'inverse, un ménage voulant accéder à une construction neuve doit payer les coûts de construction de la maison neuve ainsi que le prix du terrain. Or, « *l'estimation du montant maximum à déboursier pour le terrain est plus malaisée, en raison de la marge d'incertitude et du degré de liberté subsistant pour le poste construction* » (Halleux, 2005a, p.89). À cause de certaines « inconnues » dans l'achat de la construction neuve, le calcul entre la capacité d'emprunt et les coûts mobilisés est moins direct. Le ménage n'investirait pas son montant empruntable maximal pour l'achat de la construction neuve.

La figure 26 rend compte des différentes évolutions réelles des prix constants/emprunt des biens. Elle permet de constater qu'en 2014, malgré la détérioration de l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt, acheter un terrain à bâtir, compte tenu de la capacité d'emprunt, est plus accessible financièrement qu'acheter une construction neuve ou un logement existant.

La figure 26 met également en évidence qu'en 1977, acheter une construction neuve ou un logement existant nécessitait un effort financier similaire. Par contre, en 2014, acheter une construction neuve nécessite un moindre effort financier que l'achat d'un logement existant.

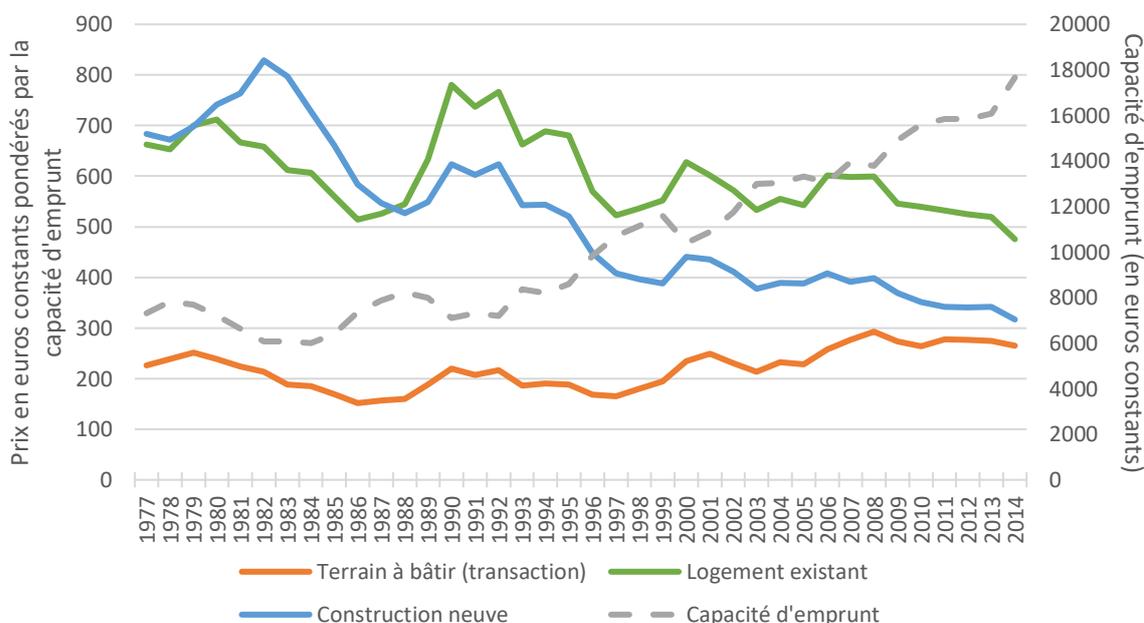
Figure 25 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Belgique
Euros constants



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; Service OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Figure 26 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves et évolution de la capacité d'emprunt en Belgique
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.1.4.2 Le cas particulier de la construction neuve

La figure 25 a permis de constater que les prix des constructions neuves évoluent moins fortement que les prix des logements existants. Afin de comprendre ce décalage, nous avons interrogé Monsieur Pierre-Alain Franck, administrateur de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier) à propos de cette différence de prix (voir annexe 11). Cela a permis de dresser plusieurs constats et notamment l'existence de différents coûts que nous n'avons pas pris en compte dans le calcul des prix des constructions neuves.

Premièrement, cette différence d'évolution peut être induite par les coûts dont l'indice Abex ne tient pas compte (et qui n'entrent pas dans notre calcul des prix des constructions neuves). Monsieur Franck a mis en évidence le fait que la construction neuve dépendait du coût moyen de la construction qui évolue selon l'indice Abex, mais également des normes techniques, des normes urbanistiques (tailles des logements, gabarits), de la disponibilité des matériaux selon les tendances (socio-écono-culturelles) et de la disponibilité de faire appel à de la main d'œuvre locale ou étrangère (à plus faibles coûts). Il a mentionné notamment une évolution des normes techniques, l'évolution des normes PEB (Performance énergétique du bâtiment), qui a fortement fait augmenter les coûts de construction (Franck, 2017). Le constructeur de maisons clé-sur-porte, Maisons Compère, (dont les prix des maisons ont été utilisés pour calculer le bien de référence dans la construction neuve que nous étudions) estime que le montant à ajouter à une construction neuve pour améliorer ses performances énergétiques et la rendre passive s'élève à 32 000 € en 2017 (Maisons Compère, 2017b). L'abordabilité aux constructions neuves que nous avons analysée pourrait ainsi être modifiée et réduite avec la prise en compte de ces différentes normes qui induisent une augmentation des prix.

Deuxièmement, la différence d'évolution entre les prix des constructions neuves et les prix des logements existants peut être induite, comme également évoqué par Monsieur Franck (2017), par les droits d'enregistrements. Comme mentionné en section 3.2.4.1, le droit d'enregistrement est une taxe payée à l'Etat lors d'une transaction immobilière. Les taux du droit d'enregistrement varient selon les régions. Ils peuvent varier également en fonction des cas de ventes. Enfin, ces taux ont varié au sein d'un même région au cours du temps (ils ont augmenté ou diminué). Ces droits d'enregistrement sont inclus dans les prix des logements existants. Dans le calcul de la construction neuve, nous avons seulement additionné le prix d'un bien de référence et le prix d'un terrain à bâtir. Nous n'avons pas pris en compte ces droits en raison de leurs conditions d'application variables (variations selon le revenu cadastral, la région, l'année prise en compte, etc.). En les prenant en compte, les prix des constructions neuves devraient être plus élevés que ceux présentés dans notre analyse et donc présenter un décalage moindre avec les prix des logements existants.

Enfin, deux chercheurs de l'*Itinera Institute*, Albrecht & Van Hoofstat (2011), ont analysé l'abordabilité aux constructions neuves en Belgique en 2009. Cette analyse a mené à des conclusions différentes de celles proposées dans ce travail. L'étude indique que l'accès financier à la construction neuve est de moins en moins aisé. Ils ont détaillé les différents frais intervenants dans le prix de la construction neuve en 2009. Pour ce faire, ils ont postulé le prix d'un bien neuf de 121 154 € et le prix d'un terrain de 75 536 € en 2009. L'annexe 8 détaille les prix que nous

avons utilisé pour notre analyse. Il s'avère que le prix du bien (de 3 chambres) que nous avons sélectionné s'élevait à 123 116,36 € en 2009. Il est donc similaire à celui utilisé dans l'étude d'Albrecht & Van Hoofstat (2011). Nous avons postulé un terrain de 250m². En 2009, le coût d'un tel terrain en Belgique, selon nos calculs, valait 23 666 € (calculé sur base du prix moyen belge du terrain à bâtir par unité de surface). Le coût de notre terrain est donc inférieur à celui de l'étude. Cependant, l'utilisation d'un terrain d'une superficie plus élevée (et donc à un prix plus élevé) dans notre analyse ne ferait qu'induire un décalage des prix constants mais pas une différence d'évolution. Enfin, l'étude met en évidence des coûts supplémentaires non-négligeables s'élevant à 42 145 € en 2009. Ces coûts sont composés des frais d'infrastructure et des « autres frais » (représentant 15 % des coûts de construction du bien neuf). Comme l'a mentionné Monsieur Franck, Albrecht & Van Hoofstat (2011) ont mis en évidence que les différentes normes imposées pour une construction neuve (notamment l'isolation, la performance énergétique, la ventilation, etc.) ont fait augmenter les prix de la construction au cours du temps. Dès lors, l'abordabilité aux constructions neuves que nous avons analysée devrait être modifiée avec la prise en compte de ces différents coûts.

Nous devons donc garder à l'esprit durant la suite de ces analyses que nous appréhendons l'abordabilité aux constructions neuves en étudiant seulement le prix du terrain et le prix d'un bien neuf et que nous n'introduisons pas l'ensemble des coûts et frais mentionnés ci-avant.

4.1.5 Conclusion

L'étude de l'abordabilité aux terrains à bâtir par transaction, aux logements existants (composés des maisons ordinaires, des villas et des appartements) et aux constructions neuves a été effectuée, d'une part, en analysant les évolutions relatives des prix des biens et, d'autre part, en analysant les évolutions réelles des prix de ces biens. Les prix de chaque bien ont été calculés en euros constants via l'IPC de 1977. Ces prix en euros constants ont également été pondérés par l'évolution des revenus moyens par habitant et par l'évolution de la capacité d'emprunt.

En étudiant les abordabilités aux biens par rapport à l'année de référence, nous avons pu constater plusieurs variations. L'ensemble des prix constants a augmenté en 2014 par rapport à l'année de référence. Les biens présentant une valeur relative de plus de 200 % de celle de 1977 et donc de fortes progressions des prix constants, sont les terrains à bâtir et les maisons ordinaires. En 2014, seules les abordabilités aux villas et aux constructions neuves par rapport aux revenus sont améliorées. Les abordabilités aux autres logements par rapport aux revenus sont détériorées. En 2014, seule l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée. Les abordabilités aux autres logements par rapport à la capacité d'emprunt sont alors améliorées en comparaison à l'année 1977. Nous avons pu dresser des grandes tendances d'évolution des abordabilités aux biens étudiés par rapport à l'année 1977.

Premièrement, en ce qui concerne l'abordabilité aux biens par rapport aux revenus :

- L'abordabilité passe par une phase d'amélioration puis de détérioration. C'est le cas pour les terrains à bâtir, les maisons ordinaires et les appartements. L'abordabilité aux villas présente également une troisième phase d'amélioration très courte ;

- L'abordabilité est améliorée, sans phase de détérioration. C'est le cas pour la construction neuve.

Deuxièmement, en ce qui concerne l'abordabilité aux biens par rapport à la capacité d'emprunt :

- L'abordabilité passe par une phase d'amélioration puis de détérioration. C'est le cas pour les terrains à bâtir ;
- L'abordabilité passe par une phase d'amélioration puis de détérioration et enfin une troisième phase d'amélioration. C'est le cas pour les maisons ordinaires et les villas ;
- L'abordabilité passe par une courte phase de détérioration puis par une phase d'amélioration. C'est le cas des appartements et de la construction neuve.

Nous avons pu également constater les différences d'abordabilités « réelles » entre les trois grandes catégories de biens. En 2014, l'effort financier pour l'achat d'un terrain à bâtir est inférieur aux efforts financiers pour l'achat d'un logement existant ou d'une construction neuve. En 1977, l'effort financier pour l'achat d'une construction neuve est plus important que pour l'achat d'un logement existant. Le constat inverse est observé pour l'année 2014.

Néanmoins, il est important de préciser que l'abordabilité aux constructions neuves représente l'effort financier à l'achat d'un bien neuf et d'un terrain à bâtir. L'étude d'Albrecht & Van Hoofstat (2011) ainsi que l'interview de Monsieur Franck ont permis de mettre en évidence plusieurs coûts et frais intervenant dans l'achat d'une construction neuve (droit d'enregistrement, normes techniques, autres coûts, etc.). Ces éléments n'ont pas été pris en compte dans le calcul des prix des constructions neuves et changeraient les résultats de notre analyse s'ils l'étaient. L'étude d'Albrecht & Van Hoofstat (2011) mène d'ailleurs à des observations inverses de celles que nous observons à savoir que l'abordabilité aux constructions neuves est de moins en moins aisée.

Enfin, deux grandes tendances peuvent être dégagées de cette analyse. D'une part, elle a permis de confirmer que les revenus seuls ne sont pas suffisants pour déterminer la capacité de la demande des ménages sur les marchés du logement. La capacité d'emprunt joue donc un rôle clé dans l'acquisition d'un bien. D'autre part, elle a permis de démontrer que, de manière générale, en Belgique, il n'y a pas de bulle spéculative. Les abordabilités détériorées en 2014 par rapport à l'année 1977 ne le sont que de très peu. Il n'y a donc pas de décrochage structurel des prix par rapport à ce que les ménages sont capables de fournir financièrement pour leur logement.

Cette première analyse permet de répondre aux hypothèses proposées en section 2.3 pour l'échelle belge. Nous pouvons confirmer la première hypothèse selon laquelle, les abordabilités aux logements existants, aux terrains à bâtir et aux constructions neuves ont évolué entre les années 1977 et 2014. À l'inverse, à l'exception du cas des terrains à bâtir, nous pouvons infirmer la deuxième hypothèse. L'amélioration de la capacité d'emprunt grâce à la réduction des taux d'emprunt et à l'augmentation des revenus moyens par habitant permet à une plus grande proportion de ménages de fournir moins d'effort financier à l'achat d'un bien immobilier. L'abordabilité (à l'exception de celle aux terrains à bâtir) aux biens immobiliers par rapport à la capacité d'emprunt s'est améliorée en comparaison avec l'année 1977.

4.2 L'échelle des régions belges

La première analyse de l'abordabilité aux biens au sein du territoire belge a déjà permis de constater que certains biens étaient plus abordables en 2014 qu'en 1977. Cependant, une des études préalables menées en section 3.2.4.2 a mis en évidence la différence des prix des terrains à bâtir au sein des trois régions administratives belges. Cette étude permet donc de postuler que, si les prix des terrains à bâtir sont différents au sein des régions, les prix des autres biens (maisons ordinaires, villas, appartements, constructions neuves) pourraient également y différer.

Dès lors, préalablement à l'analyse de l'abordabilité aux biens étudiés au sein des bassins d'emploi, nous pouvons ajouter une échelle d'analyse intermédiaire, l'échelle des régions administratives belges.

Pour ce faire, nous procédons à la même méthodologie que la section 4.1 à savoir que nous étudions les prix des biens en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Ces prix sont étudiés au sein des trois régions belges et les différents prix des biens sont désignés selon les abréviations mentionnées en section 4. Nous rappelons également que lorsque le terme « abordabilité » est mentionné, il traduit toujours l'abordabilité en comparaison à l'année 1977 c'est-à-dire l'année de référence.

4.2.1 L'abordabilité aux terrains à bâtir

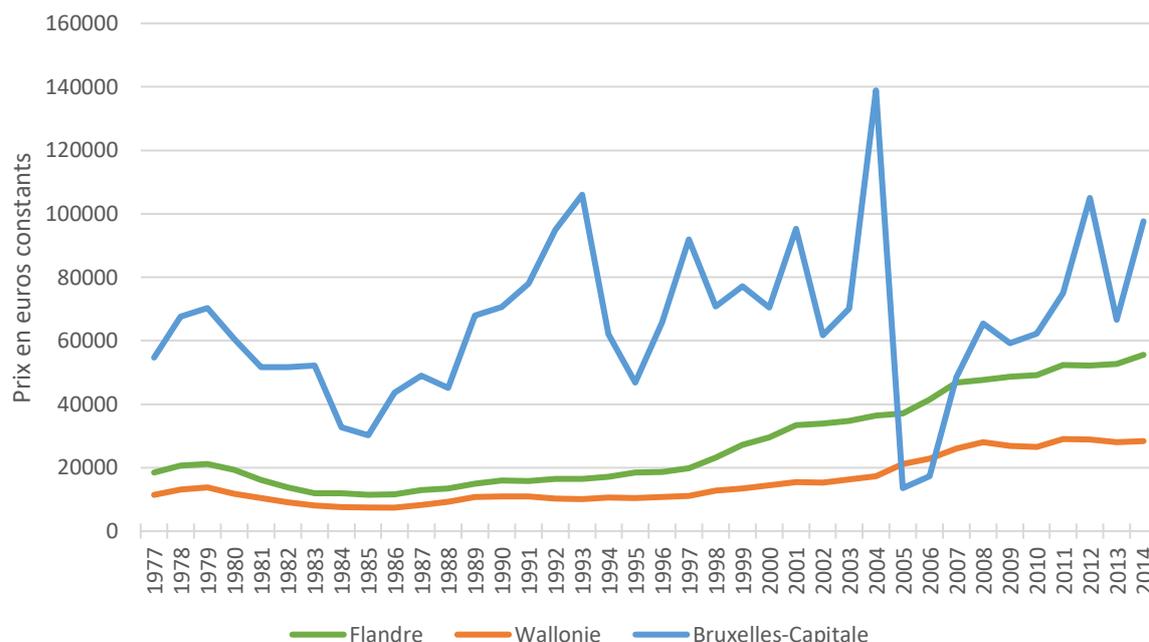
4.2.1.1 Les prix des terrains à bâtir au sein des trois régions

Comme étudié en section 3.2.4.2, les prix des terrains à bâtir par unité de surface (€/m²) varient fortement et évoluent différemment entre les trois régions. Les prix des terrains à bâtir par transaction devraient donc l'être également.

La figure 27 rend compte des prix des terrains à bâtir par transaction en euros constants au sein des régions. La Flandre et la Wallonie présentent des « tendances » de variations de prix similaires. Les prix constants au sein de ces deux régions présentent une tendance à la baisse entre le début des années 1980 et le milieu de celle-ci. Ensuite, les prix constants au sein de ces deux régions présentent une tendance à la hausse. En région de Bruxelles-Capitale, les prix varient fortement sur de courtes périodes. Malgré les fluctuations importantes, il est possible d'observer une tendance à la baisse des prix constants entre le début et le milieu des années 1980. Après cette période, les prix augmentent et varient.

La figure 27 permet donc de constater que la région de Bruxelles-Capitale affiche, de manière générale, les prix constants des terrains à bâtir les plus élevés. Les prix constants en Wallonie sont moins élevés qu'en Flandre.

Figure 27 : Prix des terrains à bâtir au sein des régions belges
Euros constants



Sources des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

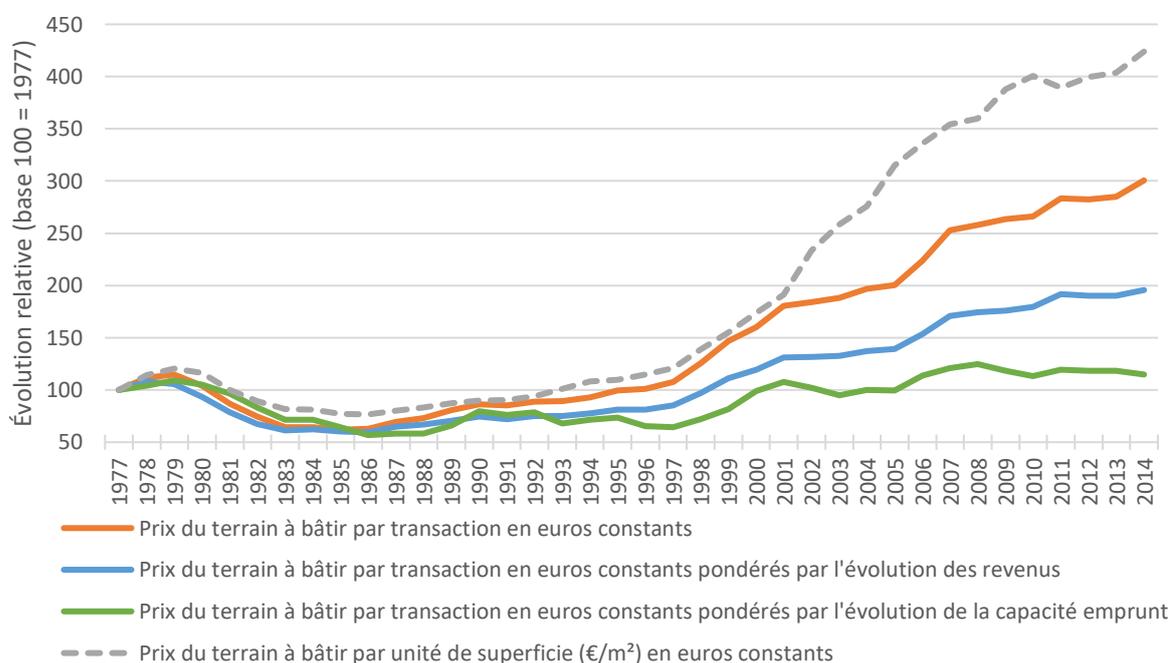
4.2.1.2 L'abordabilité aux terrains à bâtir en Flandre

La figure 28 illustre les évolutions des prix des terrains à bâtir en euros constants, en euros constants pondérés par les évolutions des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre. En 2014, en Flandre, la valeur relative des prix constants représente 300 % de celle de 1977. En Belgique, à cette même date, elle représente 282 % celle de 1977. La hausse des valeurs relatives des prix constants a été plus importante en Flandre que sur l'ensemble du territoire belge entre les années 1977 et 2014.

Comme en Belgique, entre le début des années 1980 et la fin des années 1990, les valeurs relatives des prix des terrains à bâtir en euros constants pondérés par l'évolution des revenus sont inférieures à celle de 1977. Durant cette phase, les valeurs relatives des prix constants diminuent ce qui permet d'améliorer l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus. Après l'année 1990, cette abordabilité se détériore car les valeurs relatives des prix constants/revenus sont supérieures à celle de l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants des terrains à bâtir représente 300 % celle de 1977 et la valeur relative des constants/revenus représente 195 % de celle de 1977. L'écart entre ces valeurs est donc de 105 %. Cela signifie que l'effort financier à fournir pour l'achat d'un terrain a été en partie limité par la hausse des revenus moyens en 2014. Néanmoins, cet effort en 2014 reste supérieur à celui de 1977.

Comme en Belgique, entre le début des années 1980 et le début des années 2000, les valeurs relatives des prix des terrains à bâtir en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont inférieures à celles de 1977. L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est donc améliorée. Dans la première moitié de cette période, les prix constants diminuent en comparaison avec l'année 1977 ce qui améliore l'abordabilité. Dans la seconde moitié de cette période, les prix constants augmentent mais la tendance générale à l'amélioration de la capacité d'emprunt permet de maintenir une abordabilité améliorée. Après l'année 1990, cette abordabilité se détériore. Malgré la tendance générale à la diminution des taux d'emprunt qui améliore la capacité d'emprunt, les valeurs relatives des prix constants/emprunt augmentent. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 114 % de celle de 1977. Cela signifie que l'effort financier pour l'achat d'un terrain en 2014 a été fortement limité par la hausse de la capacité d'emprunt mais pas suffisamment que pour être moindre qu'en 1977.

Figure 28 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Flandre
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Les valeurs relatives des prix constants des terrains à bâtir par transaction et les valeurs relatives des prix constants des terrains à bâtir par unité de surface (€/m²) présentent un décalage. Ce décalage est plus clairement observable à partir de l'année 1997 sur la figure 28. Les valeurs relatives des prix par unité de superficie présentent une progression plus importante que celles des prix par transaction. Nous pouvons postuler que ce décalage des évolutions des prix est induit

par l'instauration du *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* (RSV) en Flandre et par la marginalité décroissante du prix des parcelles en fonction de la superficie. Comme mentionné en section 2.1.3.1.b, la diminution de la superficie d'un terrain induit une diminution de son prix par transaction mais une augmentation de son prix par unité de surface à cause notamment de plusieurs coûts d'aménagement fixes. De plus en Flandre, l'introduction du RSV qui impose des densités minimales de logements et la réduction de la taille des biens fonciers destinés à la construction, a induit une augmentation des prix des terrains à partir de l'année 1997. Nous pouvons donc postuler que les prix par transaction sont inférieurs à ceux par unité de surface parce que ces derniers augmentent plus fortement à partir de l'année 1997.

De manière générale, les abordabilités aux terrains à bâtir par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt passent par deux phases d'abordabilité. Une phase d'abordabilité améliorée est observable jusqu'à la fin des années 1990. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée.

4.2.1.3 L'abordabilité aux terrains à bâtir en Wallonie

La figure 29 illustre les évolutions des prix des terrains à bâtir en euros constants, en euros constants pondérés par les évolutions des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie. En 2014, la valeur relative des prix constants représente 248 % de celle de 1977. La hausse des valeurs relatives des prix constants entre 1977 et 2014 a donc été moins importante en Wallonie qu'en Flandre ou en Belgique.

Entre le début des années 1980 et la fin des années 1990, les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus sont inférieures à celle de 1977. L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus est alors améliorée durant cette période (comme en Belgique). Elle est induite par une baisse des valeurs relatives des prix constants par rapport à l'année 1977. Par la suite, cette abordabilité se détériore avec l'augmentation des valeurs relatives des prix constants. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus représente 204 % de celle de 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un écart de 44 %. Cela signifie donc que l'effort financier pour l'achat d'un terrain a été faiblement limité par la hausse des revenus moyens en Wallonie.

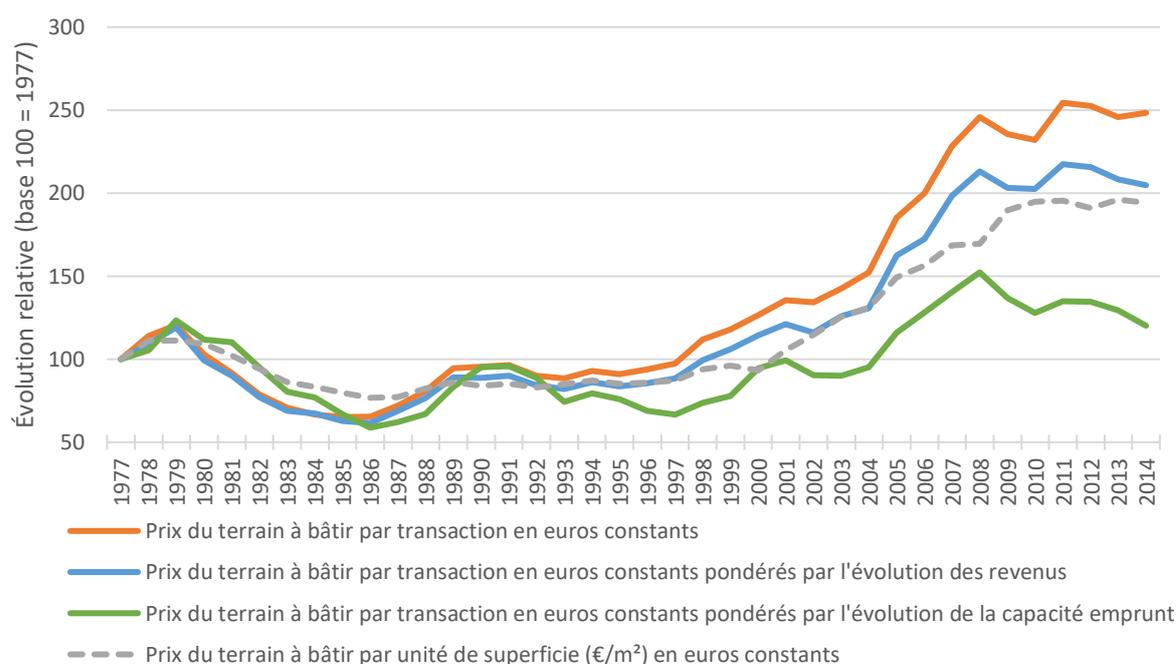
Les prix des terrains à bâtir en euros constants pondérés par la capacité d'emprunt présentent des tendances similaires à celles de la Flandre. Entre le début des années 1980 jusqu'au début des années 2000, la Wallonie passe par une phase d'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt améliorée induite par la baisse des valeurs relatives des prix constants. Par la suite, cette abordabilité se détériore. Néanmoins, en 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt est de 128 %. Cela signifie donc que l'effort financier à l'achat d'un terrain a été fortement limité par la hausse de la capacité d'emprunt en Wallonie. Néanmoins, l'effort financier en 2014 est plus élevé que l'effort en 1977.

L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt passe par deux phases d'abordabilité en comparaison à l'année de référence. Une phase

d'abordabilité améliorée par rapport aux revenus est observable jusqu'en 1998 tandis que la phase d'abordabilité améliorée par rapport à la capacité d'emprunt s'étend jusqu'en 2004. Elles sont ensuite suivies d'une phase d'abordabilité dégradée.

En Wallonie, la progression des valeurs relatives des prix constants des terrains par transaction est supérieure à celle des prix des terrains par unité de surface. En 2014, leurs valeurs relatives représentent, respectivement, 248 % et 194 % de celle de l'année de référence. Nous pouvons donc postuler que la « hausse » des prix des terrains à bâtir par unité de surface n'induit pas une réduction des superficies des terrains échangés.

Figure 29 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Wallonie
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.1.4 L'abordabilité aux terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale

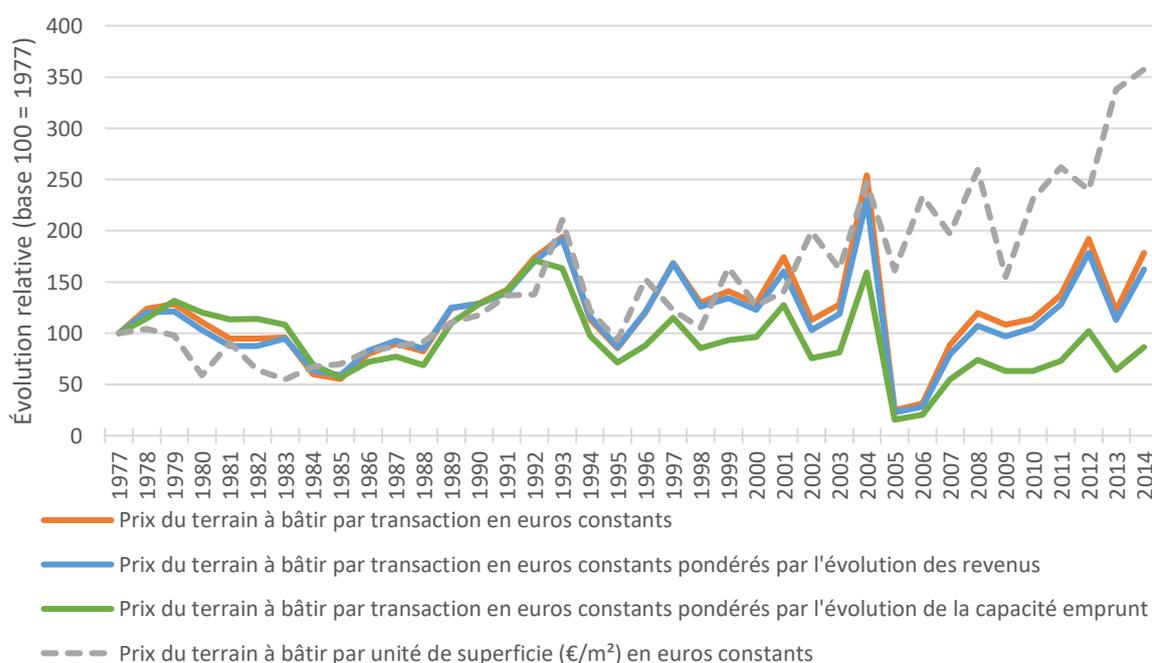
La figure 30 illustre l'évolution des prix des terrains à bâtir en euros constants au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Elle différencie trois évolutions : en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Elle montre que ces trois évolutions présentent des « tendance » similaires. Les évolutions des prix constants/revenus et des prix constants/emprunt sont fortement influencées par les variations des prix constants. Il n'est donc pas possible de déterminer des « phases d'abordabilité » comme en Flandre ou en Wallonie.

Le décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celle des prix constants/revenus est très faible (en 2014, elles présentent un décalage de 16 %). Cette observation tient au fait que la progression des revenus par habitant a été faible à Bruxelles (plus faible qu'au sein des deux autres régions). Les valeurs relatives des prix constants/revenus sont donc majoritairement induites par les prix constants des terrains à bâtir.

À l'inverse, le décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/emprunt est un peu plus important. En 2014, ces valeurs présentent un décalage de 92 %. En 2014, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est même améliorée. Cela signifie que, malgré la hausse des valeurs relatives des prix constants des terrains à bâtir par transaction, l'effort financier devant être assumé par les demandeurs demeure stable.

Par ailleurs, les valeurs relatives des prix constants des terrains à bâtir par transaction et celles des prix constants des terrains à bâtir par unité de surface présentent un décalage. Ce décalage est plus clairement observable à partir de l'année 1995 sur la figure 30. Les prix par unité de superficie progressent de manière plus importante que ceux par transaction. En 2014, la valeur relative des prix constants des terrains par unité de surface représente 357 % de celle de 1977. Nous postulons que ce décalage des valeurs relatives est, comme en Flandre, induit par une diminution de la taille des terrains échangés au sein de Bruxelles-Capitale. Il s'agirait donc du phénomène de marginalité décroissante du prix des parcelles en fonction de la superficie.

Figure 30 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

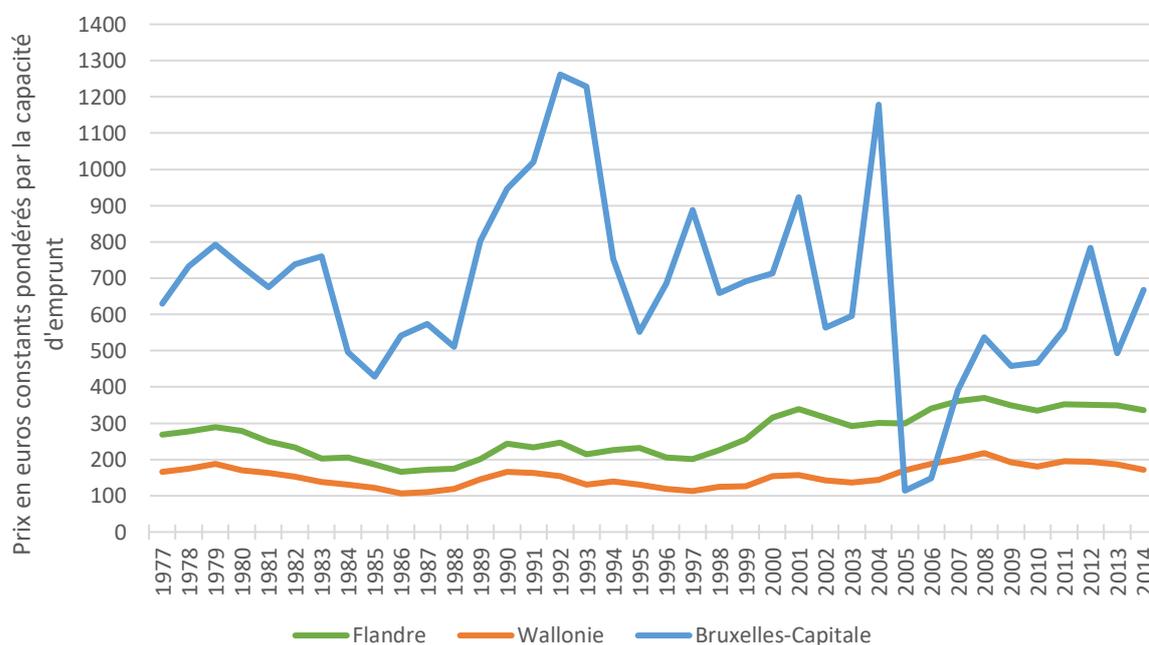
Auteur : J. Bedoret

4.2.1.5 L'abordabilité aux terrains à bâtir au sein des trois régions

Les analyses précédentes ont démontré que la capacité d'emprunt était l'indicateur permettant de déterminer la capacité de la demande des ménages sur le marché des terrains à bâtir. Dès lors, la figure 31 illustre les prix des terrains à bâtir en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions belges. Elle permet de constater que l'achat d'un terrain à bâtir par transaction compte tenu de la capacité d'emprunt demande un plus grand effort financier au sein de la région bruxelloise qu'au sein des deux autres régions.

Pour conclure cette analyse des terrains à bâtir, l'usage futur de ceux-ci (supports physiques pour une maison individuelle, un immeuble à appartements, un immeuble de bureaux) influence le prix des biens fonciers. Or, l'usage futur des terrains à bâtir à Bruxelles n'est pas facilement identifiable. Dès lors, l'analyse de l'abordabilité aux terrains à bâtir par transaction au sein de la région bruxelloise ne donne pas de réelles informations fiables sur l'abordabilité aux logements. Nous pouvons constater qu'en Flandre et en Wallonie, les prix des terrains à bâtir s'adaptent et suivent la capacité d'emprunt.

Figure 31 : Prix des terrains à bâtir au sein des trois régions belges
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.2 L'abordabilité aux logements existants

4.2.2.1 L'abordabilité aux maisons ordinaires

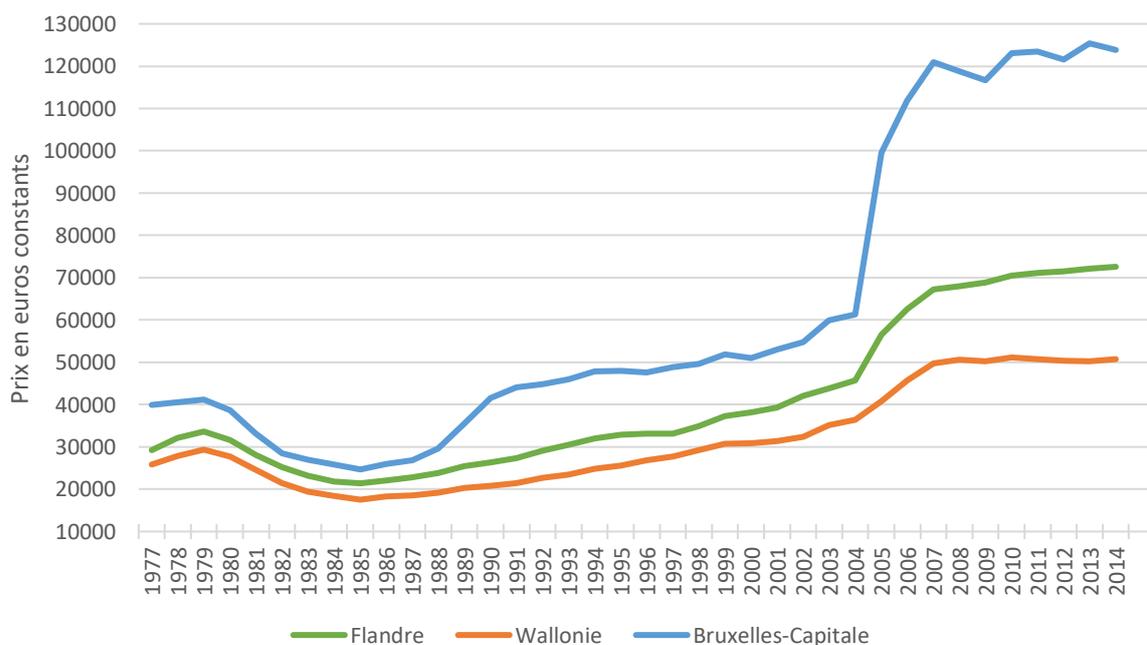
L'étude de l'abordabilité aux maisons ordinaires en Belgique (section 4.1.2.1) avait montré que les abordabilités aux maisons ordinaires en euros constants passaient par deux phases. Une phase d'abordabilité améliorée et une phase d'abordabilité détériorée. Il est intéressant de voir si les trois régions belges présentent les mêmes tendances générales qu'à l'échelle nationale.

a. Les prix des maisons ordinaires au sein des trois régions

La figure 32 illustre des prix des maisons ordinaires en euros constants au sein des trois régions. La Flandre et la Wallonie présentent des tendances similaires depuis l'année 1977 jusqu'en 2004. Les prix constants au sein de ces deux régions diminuent entre le début des années 1980 et le milieu de celle-ci. Ensuite, ces prix augmentent. Après l'année 2004, les prix constants sont plus élevés en Flandre. Les prix en Flandre et en Wallonie présentent alors un écart plus important.

Les prix constants à Bruxelles-Capitale diminuent entre les années 1980 et 1985. Après cette date, ils augmentent progressivement jusqu'en 2004. Après l'année 2004, les prix constants à Bruxelles augmentent plus fortement que dans les deux autres régions (+ 97 % entre l'année 2004 et l'année 2007).

Figure 32 : Prix des maisons ordinaires au sein des trois régions belges
Euros constants



Sources des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

La figure 32 permet donc de constater que la région de Bruxelles-Capitale affiche, de manière générale, les prix constants des maisons ordinaires les plus élevés. Les prix constants en Wallonie sont moins élevés qu'en Flandre. Enfin, en 1977, les prix constants entre les trois régions présentaient un écart moindre qu'en 2014.

b. L'abordabilité aux maisons ordinaires en Flandre

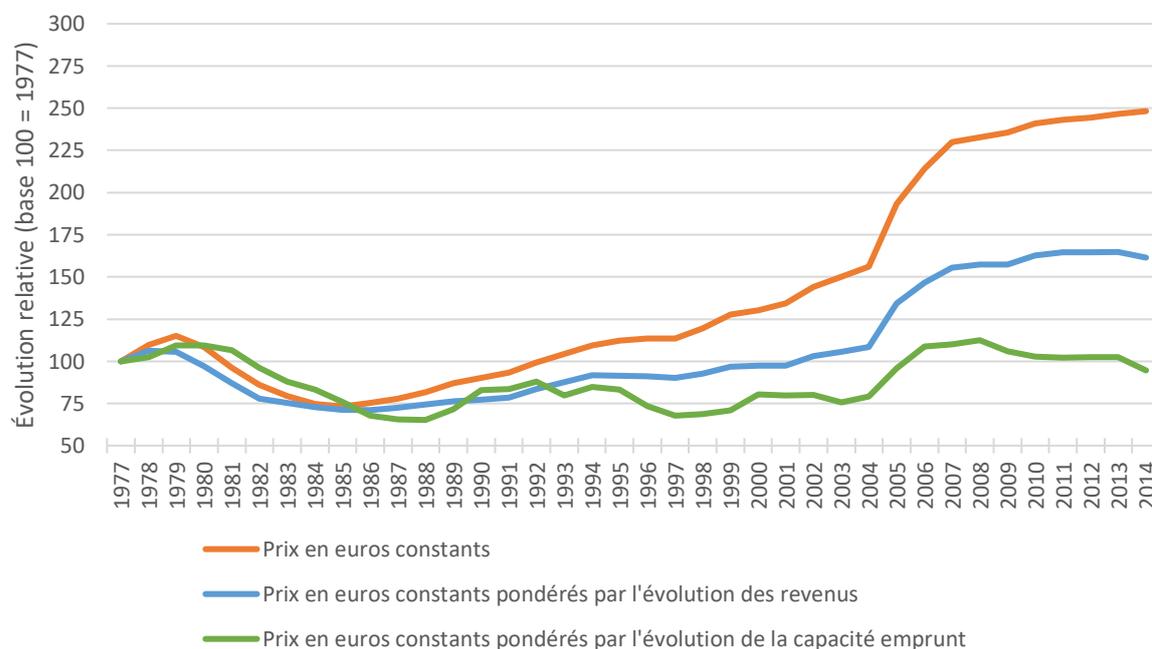
La figure 33 illustre l'évolution des prix des maisons ordinaires en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre. Entre les années 1981 et 1992, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Après cette période, ces valeurs relatives augmentent progressivement jusqu'en 2004, date à partir de laquelle l'évolution de ces valeurs devient plus marquée. La valeur relative des prix constants en 2014 représente 248 % de celle de 1977. La progression en Flandre est légèrement plus importante qu'en Belgique dont la valeur relative en 2014 représente 238 % de celle de 1977.

Comme en Belgique, entre les années 1980 et 2001, les prix flamands des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celles de 1977. Durant cette période, la hausse des revenus moyens par habitant (plus marquée graphiquement à partir de la fin des années 1980) ainsi que la baisse des valeurs relatives des prix constants améliorent l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. Après l'année 2001 et jusqu'en 2014, les valeurs relatives des prix des maisons ordinaires deviennent supérieures à celle de 1977. Malgré une hausse des revenus moyens par habitant toujours continue, l'augmentation des valeurs relatives des prix constants induit une détérioration de l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. Néanmoins, en 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un décalage de 87 %. Ce décalage signifie qu'en 2014, la hausse des revenus moyens par habitant parvient à limiter en partie l'effort financier pour l'achat d'une maison ordinaire.

Comme en Belgique, entre les années 1977 et 2014, les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives peu élevées par rapport à l'année 1977. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont supérieures à celle de 1977 pour deux périodes de courtes durées : entre les années 1977 et 1981 et entre les années 2006 et 2013. Durant la première période, ces valeurs relatives sont induites par une hausse des valeurs relatives des prix constants et une hausse des taux d'emprunt (qui fait diminuer la capacité d'emprunt). Durant la deuxième période, ces valeurs sont induites par une hausse des valeurs relatives des prix constants, malgré une amélioration de la capacité d'emprunt. Durant ces deux périodes, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée. Entre ces deux périodes, l'amélioration des conditions d'emprunt permet de limiter l'effort financier pour l'achat d'une maison. En 2014, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. L'effort financier à l'achat d'un tel bien est moindre en 2014 qu'en 1977.

De manière générale, les abordabilités aux maisons ordinaires par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt en Flandre suivent la tendance belge. Elles passent par une phase d'amélioration depuis le début des années 1980 jusqu'au début des années 2000. Cette phase est ensuite suivie d'une phase de dégradation jusqu'en 2014. Enfin, en 2014, seule l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée.

Figure 33 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Flandre
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

c. L'abordabilité aux maisons ordinaires en Wallonie

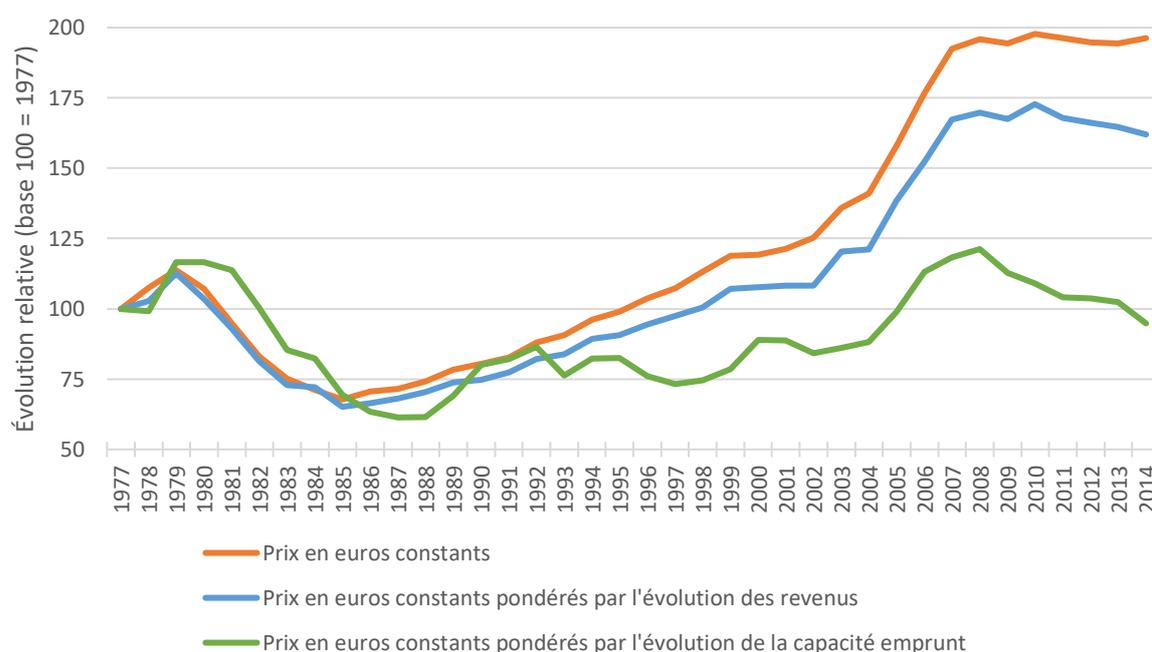
La figure 34 illustre l'évolution des prix des maisons ordinaires en euros constants en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie. Entre les années 1981 et 1995, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Après cette date, les valeurs relatives augmentent progressivement jusqu'au début des années 2000, date à partir de laquelle l'évolution de ces valeurs devient plus marquée. La valeur relative des prix constants en 2014 représente 196 % de la valeur de 1977. La progression en Wallonie est alors moins importante qu'en Belgique et qu'en Flandre.

Entre les années 1981 et 1998, les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celles de 1977. Durant cette période, la baisse des valeurs relatives des prix constants principalement améliore l'abordabilité

aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. Après l'année 1998, la hausse des valeurs relatives des prix constants est plus importante et elles présentent un décalage avec les valeurs relatives des prix constants/revenus. En 2014, ce décalage est de 35 % et est donc moins important qu'en Belgique et qu'en Flandre. Cela signifie que la hausse des revenus moyens par habitant limite de manière moindre l'effort financier pour l'achat d'une maison ordinaire en 2014 qu'au sein de ces deux autres territoires.

Les valeurs relatives des prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont supérieures à celle de 1977 pour deux périodes de courtes durées : entre les années 1979 et 1982 et entre les années 2006 et 2013. Durant la première période, ces valeurs relatives sont induites par une hausse des valeurs relatives des prix constants et par la diminution de la capacité d'emprunt. Durant la deuxième période, ces valeurs sont induites par une hausse des valeurs relatives des prix constants. Durant ces deux périodes, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée. Entre celles-ci, l'amélioration des conditions d'emprunt permet de limiter l'effort financier pour l'achat d'une maison et permet d'améliorer l'abordabilité en comparaison avec l'année 1977. En 2014, l'effort financier à l'achat d'un tel bien est inférieur à celui en 1977.

Figure 34 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Wallonie
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus passe par une phase d'abordabilité améliorée depuis le début des années 1980 jusqu'à la fin des années 1990. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014. L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt passe par une phase d'abordabilité améliorée depuis le début des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000. L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt se détériore ensuite de très peu. En 2014, cette abordabilité est améliorée.

d. L'abordabilité aux maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale

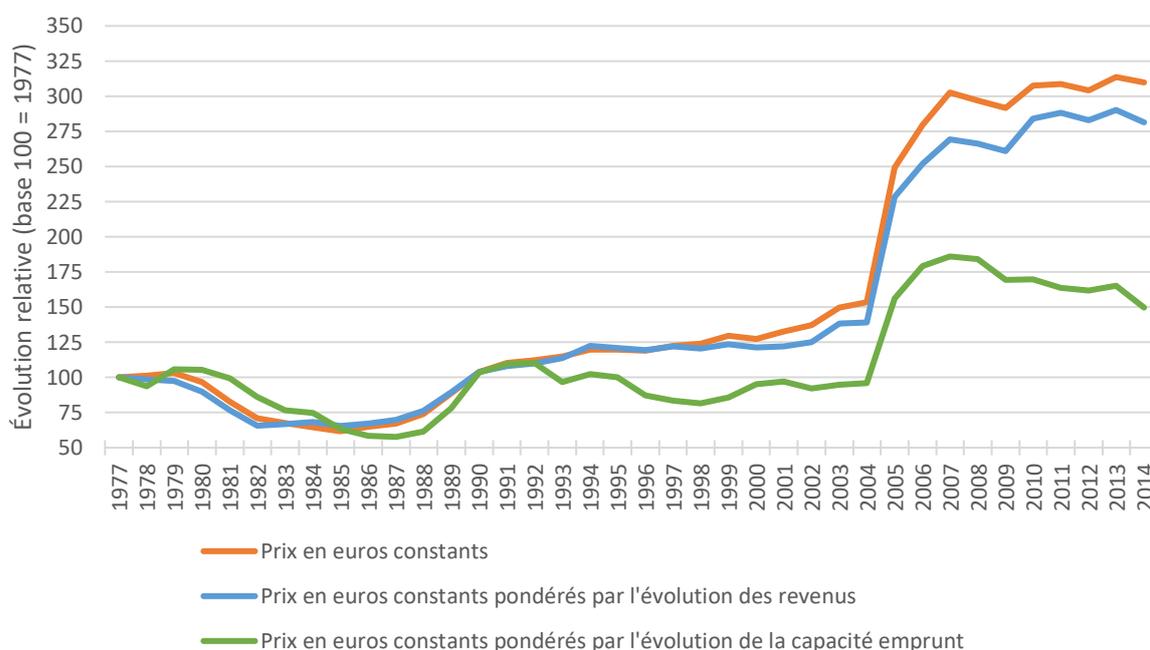
La figure 35 illustre l'évolution des prix des maisons ordinaires en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale. Depuis le début de la période d'étude jusqu'à l'année 1989, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Après cette période, les valeurs relatives augmentent jusqu'en 2004, date à partir de laquelle l'évolution des valeurs relatives devient plus marquée. En effet, durant les années 2004 et 2005, la valeur relative des prix constants subit une hausse de 62 %. Enfin, la valeur relative des prix constants en 2014 représente 309 % de celle de 1977. Dès lors, la progression à Bruxelles-Capitale est plus importante qu'en Belgique et que dans les deux autres régions.

Entre les années 1978 et 1989, les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution des revenus en région bruxelloise présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 (soit une période plus courte que celle de la Belgique, voir section 4.1.2.1). Durant cette période, la baisse des valeurs relatives des prix constants améliore l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. À partir de l'année 1989, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport aux revenus se détériore fortement. En 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un faible décalage de 28 %. Ce décalage signifie donc que la hausse des revenus moyens par habitant ne permet pas (ou peu) de limiter l'effort financier à fournir pour l'achat d'une maison ordinaire en région de Bruxelles-Capitale.

Comme en Belgique, les valeurs relatives des prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt varient avec les fluctuations de la capacité d'emprunt et les prix constants. La phase d'abordabilité améliorée aux maisons par rapport à la capacité d'emprunt s'étend entre les années 1981 et 2004. Elle est induite par le fait que la hausse des valeurs relatives des prix constants est progressive et les taux d'emprunt présentent une tendance générale à la baisse. Cependant, cette phase d'abordabilité est moins marquée qu'en Belgique. Par exemple, entre les années 1990 et 1992, la hausse des valeurs relatives des prix constants couplée à la hausse des taux d'emprunt rendent les valeurs relatives des prix constants/emprunt supérieures à celle de 1977 et détériorent l'abordabilité. À partir de l'année 2004, la forte hausse des valeurs relatives des prix constants induit une détérioration de l'abordabilité. La hausse de la capacité d'emprunt permet de limiter en partie l'effort financier pour l'achat d'une maison ordinaire. Néanmoins, l'effort financier à l'achat d'un tel bien en 2014 est plus élevé que celui de 1977.

En termes d'abordabilité par rapport aux revenus, la région bruxelloise présente une courte phase d'abordabilité améliorée aux maisons ordinaires par rapport aux revenus. La phase d'abordabilité détériorée débute à partir de l'année 1990. L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt passe par une longue phase d'abordabilité améliorée mais moins marquée qu'en Belgique. À partir de l'année 2004, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt se détériore fortement.

Figure 35 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

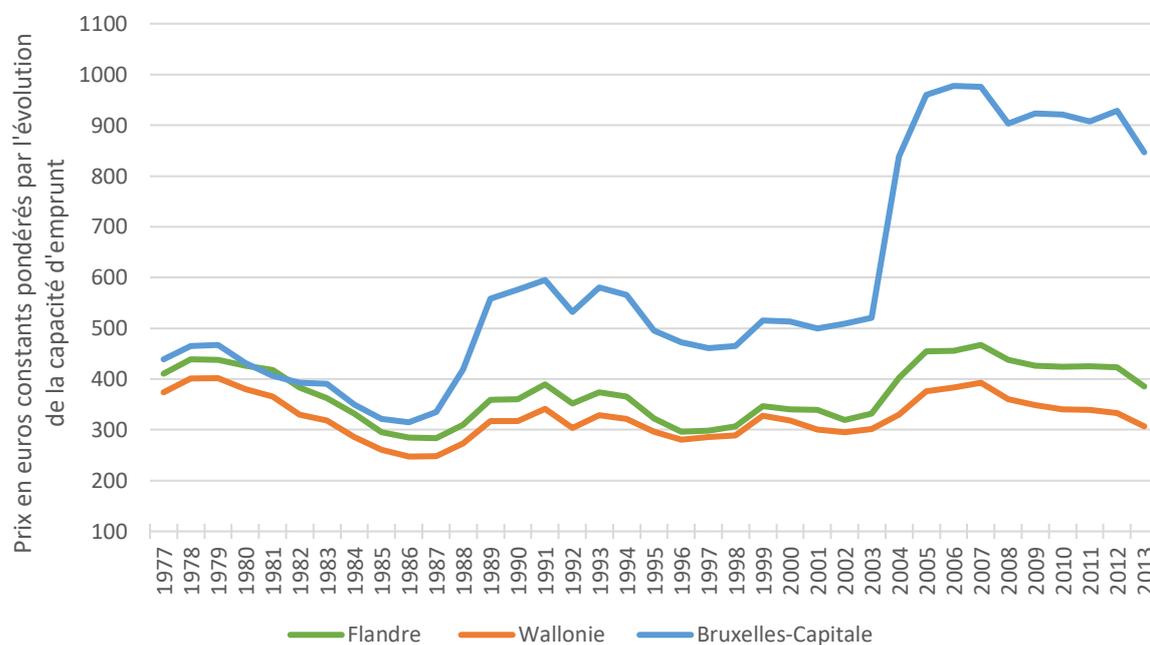
e. L'abordabilité aux maisons ordinaires au sein des trois régions

Les analyses précédentes ont démontré que la capacité d'emprunt était l'indicateur permettant de déterminer la capacité de la demande des ménages sur le marché des maisons ordinaires. Dès lors, la figure 36 présente les prix en euros constants des maisons ordinaires pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions. La région de Bruxelles-Capitale présentait la progression des prix constants/emprunt la plus élevée. La figure 36 montre que l'effort financier pour l'achat d'une maison ordinaire est beaucoup plus important au sein de la région bruxelloise. Elle montre également qu'en Wallonie, pour l'achat d'une maison ordinaire, l'effort financier est moindre que dans les deux autres régions.

Pour conclure cette analyse, nous pouvons constater que, comme pour les terrains à bâtir, les prix des maisons ordinaires s'adaptent et suivent la capacité d'emprunt en Flandre et en

Wallonie. À l'inverse, les prix à Bruxelles-Capitale sont excessifs. Le coût du logement à Bruxelles représente alors une part de plus en plus importante du budget des ménages. Une moindre proportion de ménages en 2014 a accès à une maison ordinaire à Bruxelles-Capitale qu'en 1977.

Figure 36 : Prix des maisons ordinaires au sein des trois régions belges
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.2.2 L'abordabilité aux villas

Comme mentionné en section 3.2.3.4, les prix des villas peuvent varier annuellement dû au fait qu'il existe peu de prix servant de référence pour estimer le prix d'une villa ou d'un bien exceptionnel. Les prix sont alors fortement influencés par les négociations entre le vendeur et l'acheteur. Les prix des « villas » sont alors plus variables que les prix des maisons ordinaires.

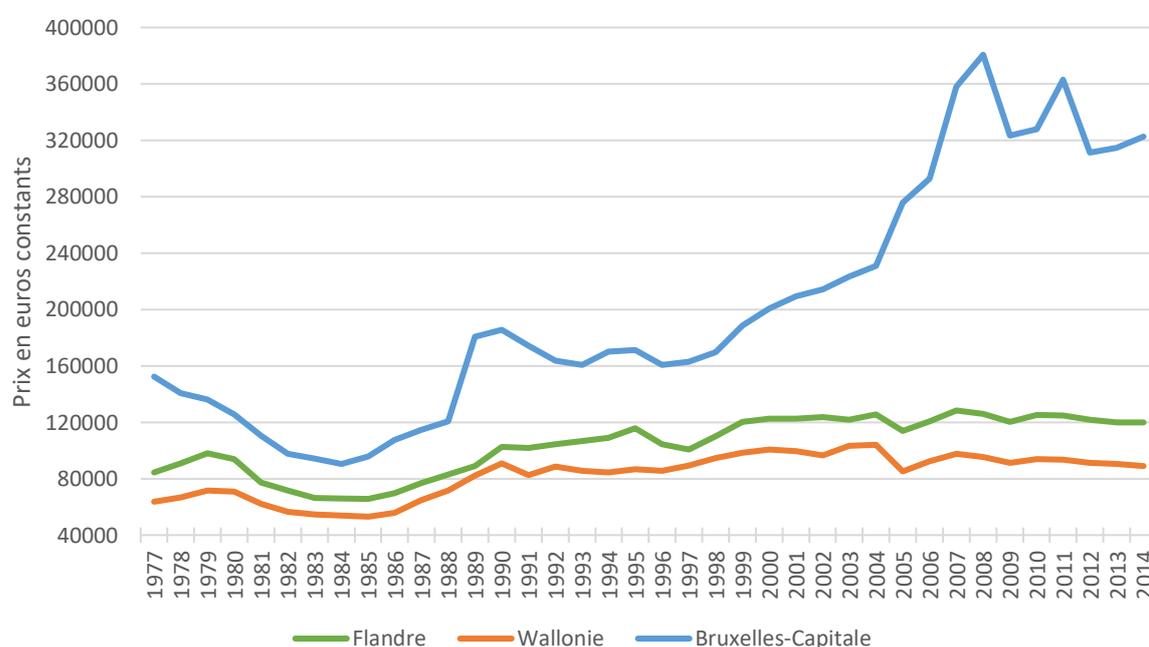
a. Les prix des villas au sein des trois régions

La figure 37 illustre les prix des villas en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions belges. Comme mentionné en section 4.1.2.2, les prix des villas peuvent varier d'une année à l'autre. Nous avons postulé que ces variations étaient dues au fait qu'il existe peu de biens de référence pour fixer un prix d'achat d'un bien exceptionnel (incluant les villas). Les prix pratiqués dépendent des négociations entre le vendeur et l'acheteur. Dès lors, les prix des villas peuvent présenter des variations annuelles plus marquées.

La Flandre et la Wallonie présentent des tendances relativement similaires durant toute la période d'étude. Néanmoins les prix constants en Wallonie restent inférieurs à ceux de la Flandre. Les prix au sein de ces deux régions diminuent entre les années 1980 et 1985. Ils augmentent ensuite entre les années jusqu'en 1990. Ils ont ensuite stagné voire diminué en Wallonie et augmenté légèrement en Flandre. Par exemple, en 1990, le prix constant d'une villa était de 102 636 € en Flandre et de 90 729 € en Wallonie. En 2014, ces prix s'élèvent, respectivement, à 119 992 € en Flandre et 88 958 € en Wallonie. Les prix constants en région de Bruxelles-Capitale diminuent entre les années 1977 et 1984. Après cette période, ils augmentent fortement jusqu'en 2014.

La figure 37 permet donc de constater que la région de Bruxelles-Capitale affiche, de manière générale, les prix constants des villas les plus élevés. Les prix constants en Wallonie sont moins élevés qu'en Flandre. Enfin, en 1977, les prix constants entre les trois régions présentaient un écart moindre qu'en 2014.

Figure 37 : Prix des villas au sein des trois régions belges
Euros constants



Sources des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

b. L'abordabilité aux villas en Flandre

La figure 38 illustre l'évolution des prix des villas en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre. Dans un premier temps, entre les années 1981 et 1988, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celles de 1977. Après l'année 1988, ces valeurs sont supérieures à celle de l'année de référence. Enfin, en 2014, la valeur relative des prix constants

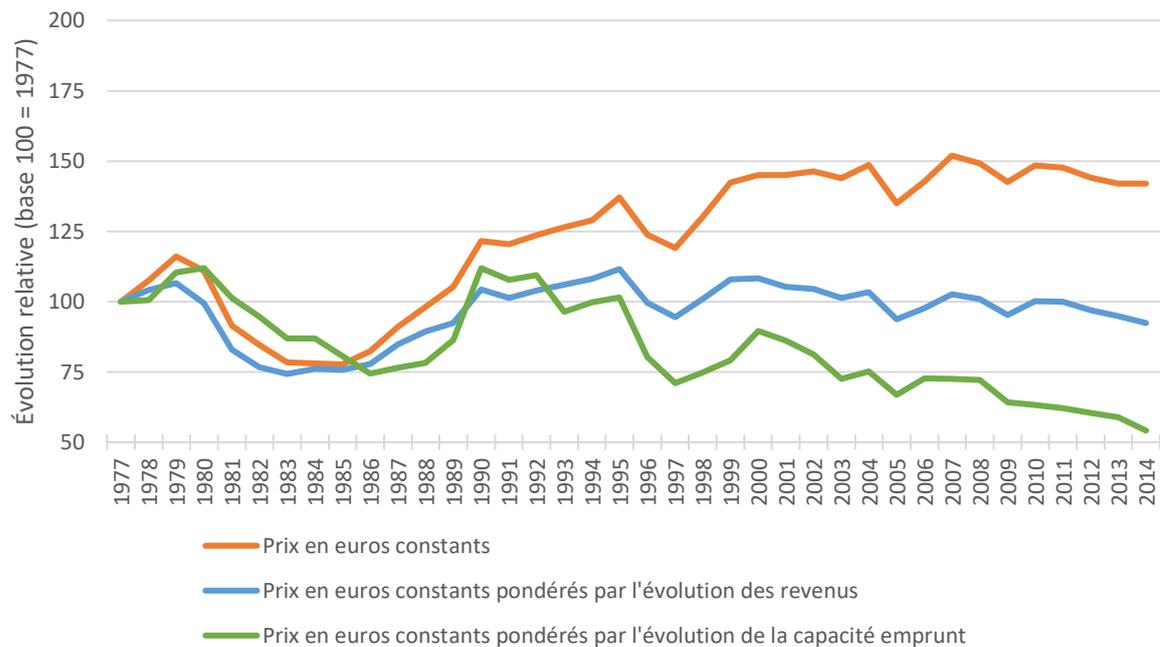
des villas en Flandre représente 142 % de celle de 1977. La valeur relative des prix constants des villas à l'échelle nationale représente 141 % de celle de 1977. De manière générale, les prix constants en Flandre et en Belgique entre 1977 et 2014 ont subi « la même » progression.

En Flandre, entre les années 1980 et 1989, les valeurs relatives des prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution des revenus sont inférieures à celle de 1977. Ce constat est dû, majoritairement, à la baisse des valeurs relatives des prix constants et, dans une moindre mesure, à la hausse progressive des revenus par habitant. L'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est alors améliorée. Entre les années 1990 et 2004, les valeurs relatives des prix constants/revenus sont supérieures à celle de 1977, induites par la hausse des valeurs relatives des prix constants. L'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est détériorée. À partir de l'année 2004 et jusqu'en 2014, les valeurs relatives des prix constants/revenus fluctuent annuellement autour de la valeur 100. L'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est alors presque identique à l'abordabilité en 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus des villas représente 92,4 % de celle de 1977. La valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus présentent un décalage plus important qu'en 1977. En 2014, l'augmentation progressive des revenus ainsi que les prix en euros constants qui progressent peu permettent de limiter l'effort financier pour à l'achat d'une villa en Flandre. Cet effort est alors moindre en 2014 qu'en 1977.

Comme en Belgique, les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives peu élevées par rapport à celle de 1977. Entre les années 1980 et 1990, les valeurs relatives des prix constants/emprunt diminuent. Cette diminution est expliquée par une baisse des valeurs relatives des prix constants. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. Entre les années 1990 et 1995, les valeurs relatives des prix constants/revenus sont supérieures à celle de 1977. On observe alors une détérioration légère de l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt. Cette détérioration est due aux valeurs relatives des prix constants qui augmentent et à la capacité d'emprunt qui diminue. Après l'année 1995, les prix constants progressent peu tandis que les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la diminution. Cela améliore l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt est de 54,1 % par rapport à l'année 1977. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est fortement améliorée. En 2014, il existe un décalage important entre les valeurs relatives des prix constants et celles les prix constants/emprunt. Dès lors, l'amélioration des conditions d'emprunt a permis de limiter fortement l'effort financier à l'achat d'une villa en Flandre et permet à une plus grande proportion de ménages de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une villa.

De manière générale, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus passe trois phases : une phase d'abordabilité améliorée jusqu'à la fin des années 1980, une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2004 et enfin une phase d'abordabilité fluctuante mais peu détériorée. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est, à l'exception de la période entre les années 1990 et 1995, toujours améliorée en comparaison à l'année 1977.

Figure 38 : Évolution relative des prix des villas en Flandre
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

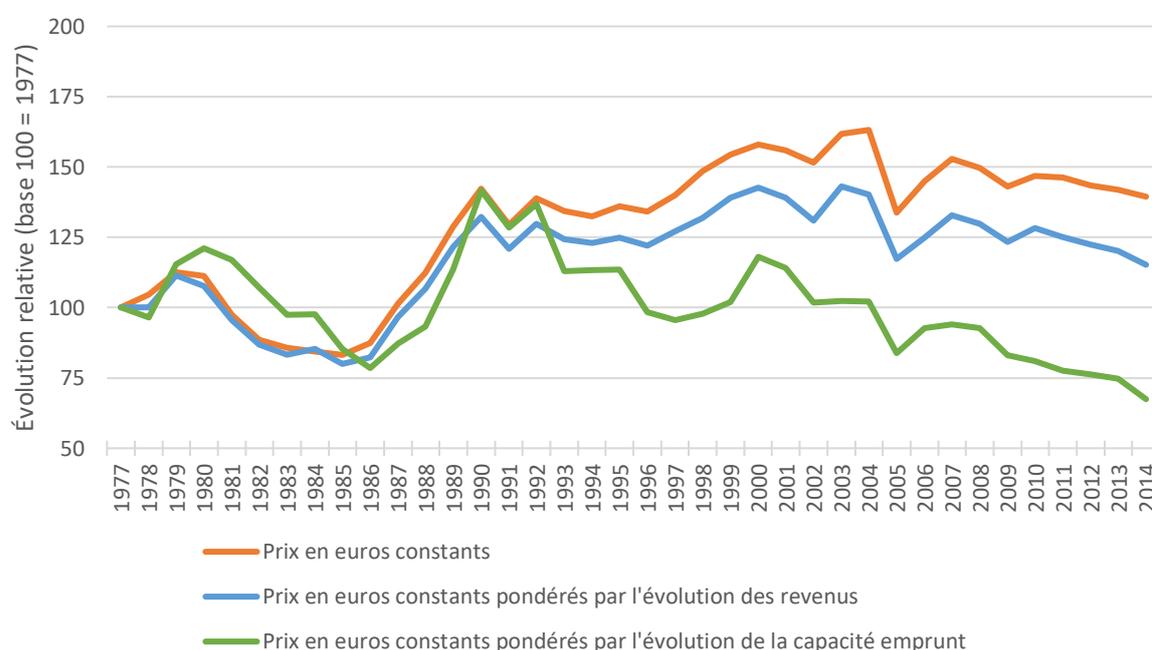
c. L'abordabilité aux villas en Wallonie

La figure 39 illustre l'évolution du prix des villas en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie. Les valeurs relatives des prix constants sont, comme en Belgique, inférieures à celle de l'année de référence jusqu'en 1987. Après cette année, les valeurs relatives des prix constants augmentent peu jusqu'à 2014 mais varient annuellement. En 2014, cette valeur représente 139 % de celle de 1977.

Comme en Belgique, les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution des revenus en Wallonie présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 entre les années 1981 et 1987. Durant cette période, la diminution des valeurs relatives des prix constants permet d'améliorer l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus. Après l'année 1987, les valeurs relatives des prix constants/revenus des villas augmentent et deviennent supérieures à celle de 1977. L'abordabilité aux villas par rapport aux revenus est alors détériorée. En 2014, la valeur relative des prix en constants/revenus représente 115 % de celle de 1977. Elle présente également un décalage avec la valeur relative des prix constants/revenus. Ce décalage est induit par l'augmentation progressive des revenus entre les années 1977 et 2014. L'effort financier pour l'achat d'une villa en Wallonie est donc partiellement limité par la hausse des revenus par habitant. Cet effort en 2014 est supérieur à celui d'un tel achat en 1977.

Les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs fortement influencées par les variations des taux d'emprunt. Comme pour la Belgique, le milieu de la période d'étude est marqué par une abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt dégradée. Entre les années 1989 et 2004 (à l'exception des années 1996, 1997, 1998), les valeurs relatives des prix en euros constants/emprunt sont supérieures à la valeur relative de 1977. Ces valeurs sont causées par plusieurs raisons. Entre les années 1989 et 1992, la hausse des valeurs relatives des prix constants, couplée à celle des taux d'emprunt, augmente l'effort financier nécessaire à l'achat d'une villa. La capacité d'emprunt ne permet pas de le limiter. Entre les années 1993 et 2004, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont toujours supérieures à celle de 1977 mais diminuent. Cela est induit par l'amélioration de la capacité d'emprunt (notamment avec la tendance générale à la baisse des taux d'emprunt) et aux valeurs relatives des prix constants qui augmentent peu. À partir de l'année 2005, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée.

Figure 39 : Évolution relative des prix des villas en Wallonie
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Durant les dernières années de la période d'étude, le décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/emprunt a augmenté. L'effort financier nécessaire à l'achat d'une villa en Wallonie a donc été limité par l'amélioration des conditions d'emprunt. Cette

dernière permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une villa qu'en 1977.

De manière générale, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus passe par une phase d'abordabilité améliorée depuis l'année 1981 jusqu'à l'année 1987. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'à la fin de la période d'étude. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt présente trois phases : une phase d'abordabilité améliorée, suivie d'une dégradation de l'abordabilité et enfin, une amélioration de l'abordabilité en comparaison avec l'année 1977.

d. L'abordabilité aux villas en région de Bruxelles-Capitale

La figure 40 illustre l'évolution du prix des villas en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale. Dans un premier temps, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1978 et 1988. Après cette période, elles augmentent fortement et sont supérieures à celle de 1977. Par exemple, entre l'année 1988 et l'année 1990, elles progressent de 42 %. En 2014, la valeur relative des prix constants des villas représente 211 % de celle de 1977 alors, qu'à l'échelle nationale, elle ne représente « que » 141 %. De manière générale, les prix constants au sein de la région de Bruxelles-Capitale ont donc subi une progression plus importante qu'en Belgique.

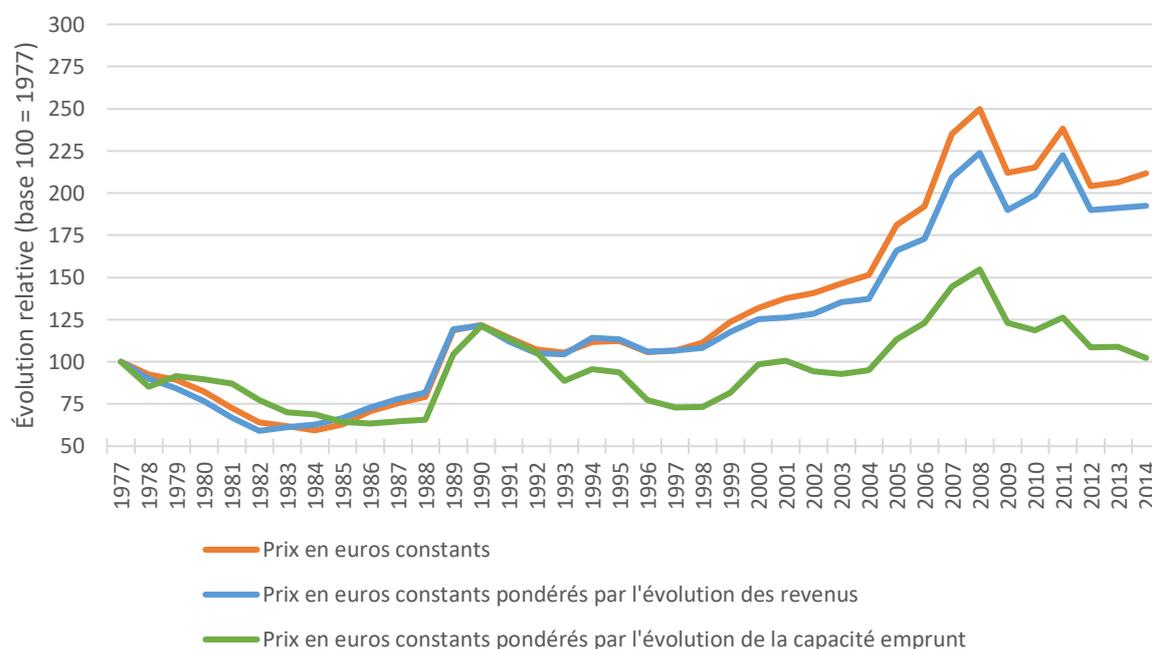
Les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 entre les années 1978 et 1988. Durant cette période, la baisse des valeurs relatives des prix constants permet d'améliorer l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus. Après l'année 1988, les valeurs relatives des prix constants/revenus augmentent progressivement. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus de 192 % de celle de 1977. Durant l'ensemble des années d'étude, le décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus est faible. En 2014, ce décalage est de 19 %. Il indique que la hausse du revenu moyen ne permet pas de limiter (ou en très faible proportion) l'effort financier nécessaire à l'achat d'une villa au sein de Bruxelles-Capitale.

Entre les années 1978 et 1988, malgré une hausse des taux d'emprunt (ce qui diminue la capacité d'emprunt), les valeurs relatives des prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont inférieures à celle de l'année 1977. Après cette période et jusqu'en 1992, la diminution de la capacité d'emprunt ainsi que la hausse des valeurs relatives des prix constants détériorent l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt. Entre les années 1992 et 2004, les taux d'emprunt fluctuent et font fluctuer la capacité d'emprunt. Néanmoins, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont inférieures à celle de 1977 et l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée. Après l'année 2004, due à la forte hausse des valeurs relatives des prix constants malgré une amélioration de la capacité d'emprunt, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée.

En 2014, il existe un décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt. À cette date, ces valeurs représentent, respectivement, 211 % et 102 % de celle de 1977. Ce décalage indique donc que l'amélioration des conditions d'emprunt a permis de limiter fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'une villa à Bruxelles-Capitale. Cet effort est, en 2014, presque identique à celui de 1977.

De manière générale, l'abordabilité aux villas par rapport aux revenus passe par deux phases : une phase d'abordabilité améliorée jusqu'à la fin des années 1980 et une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt présente, quant à elle, trois phases. Une phase d'abordabilité améliorée est observée entre les années 1978 et 1988. Une phase de fluctuations où l'abordabilité se détériore et s'améliore sur de courtes périodes, est observée entre les années 1989 et 2004. Enfin, elle est suivie d'une phase de détérioration de l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt.

Figure 40 : Évolution relative des prix des villas en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

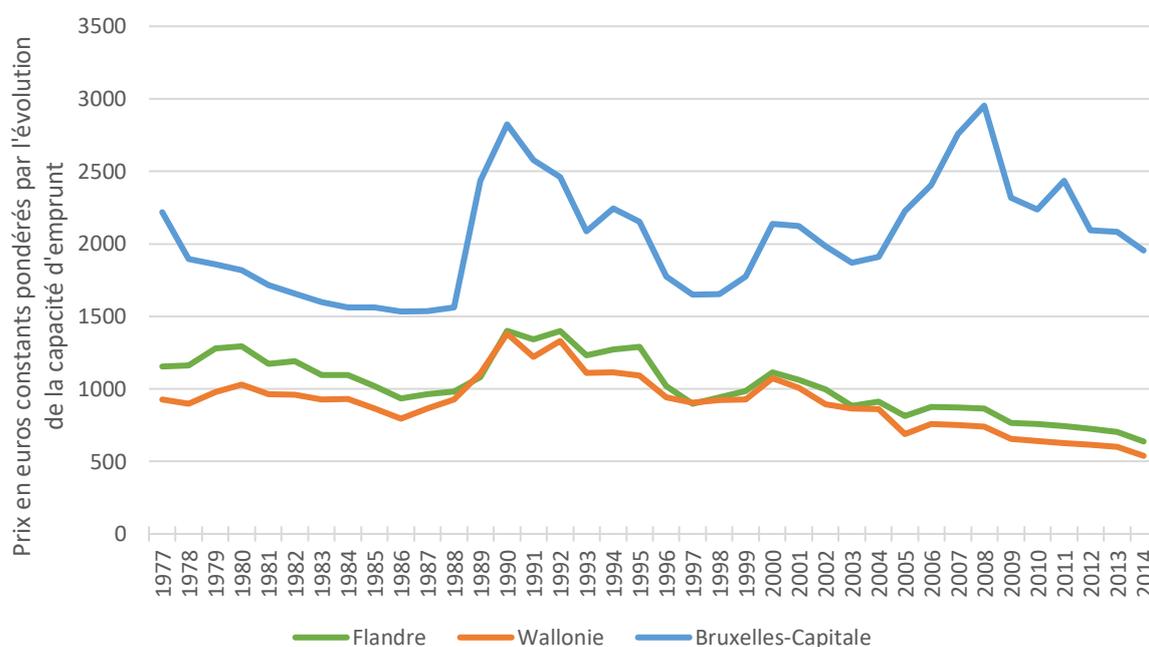
e. L'abordabilité aux villas au sein des trois régions

Les analyses précédentes ont démontré que la capacité d'emprunt était l'indicateur permettant de déterminer la capacité de la demande des ménages sur le marché des villas. Dès lors, la figure 41 présente les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions.

Elle montre que l'effort financier pour l'achat d'une villa est beaucoup plus important au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Le décalage des prix constants/emprunt entre la Wallonie et la Flandre est faible. Néanmoins, en Wallonie, l'achat d'une villa nécessite un effort financier moindre que dans les deux autres régions.

À nouveau, pour conclure cette analyse, nous pouvons constater que les prix des villas s'adaptent et suivent la capacité d'emprunt en Flandre et en Wallonie. À l'inverse, les prix à Bruxelles-Capitale sont excessifs. Le coût du logement à Bruxelles représente alors une part de plus en plus importante du budget des ménages. En 1977 et en 2014, une proportion moindre de ménages bruxellois a accès à l'achat d'une villa que la proportion des ménages au sein des deux autres régions.

Figure 41 : Prix des villas au sein des trois régions belges
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.2.3 L'abordabilité aux appartements

a. Les prix des appartements au sein des trois régions

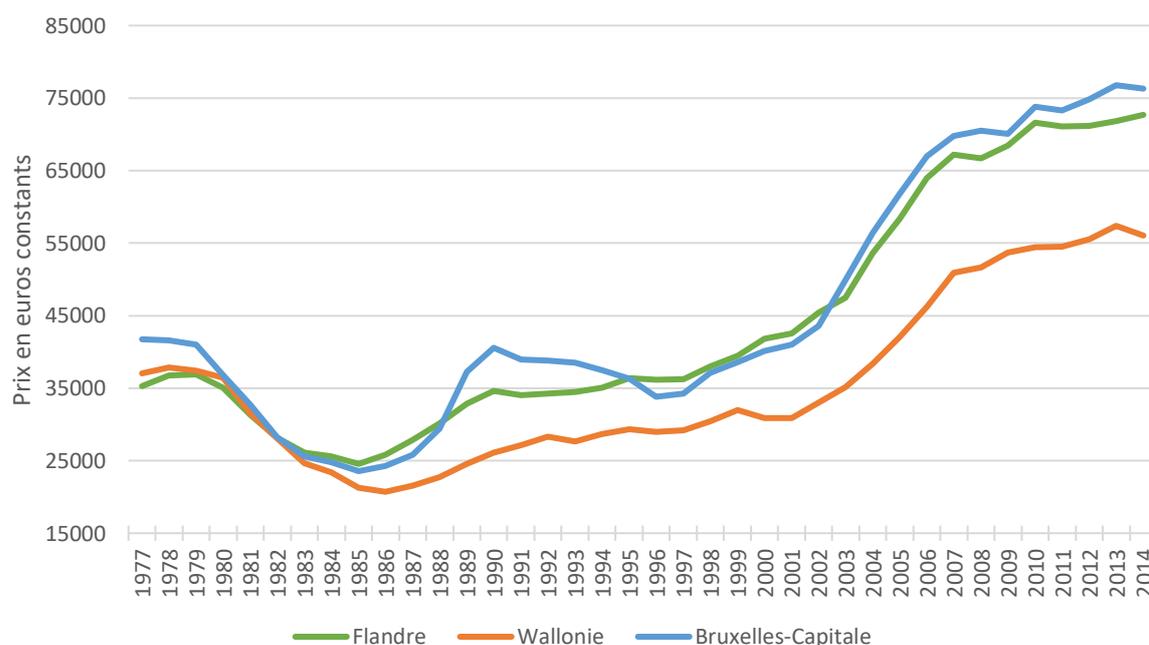
La figure 42 illustre les prix des appartements en euros constants au sein des trois régions belges. À l'inverse des tendances présentées par les prix constants des terrains à bâtir ou des villas, les prix constants des appartements présentent des différences moins marquées entre les régions.

Les trois régions présentent des prix constants similaires entre l'année 1977 et le milieu des années 1980. Durant cette période, les prix constants, partout, diminuent. Après cette période, les prix constants en Flandre et à Bruxelles-Capitale augmentent plus fortement que ceux en Wallonie et présentent des prix similaires. Néanmoins, en 2014, les prix constants en Flandre sont inférieurs à ceux de Bruxelles-Capitale. En 2014, les prix constants, à Bruxelles-Capitale, s'élève à 76 297 € et, en Flandre, à 72 689 €.

Après le milieu des années 1980, lorsque les prix en Flandre et à Bruxelles-Capitale ont commencé à augmenter, les prix en Wallonie ont continué de diminuer. Ensuite la hausse des prix constants en Wallonie présente des tendances similaires aux prix des deux autres régions. En 2014, le prix constant en Wallonie reste le moins élevé des trois régions et s'élève à 56 016 €.

La figure 42 permet donc de constater que la Wallonie se distingue des deux autres régions par ses prix constants moins élevés. La Flandre et Bruxelles-Capitale affichent des prix en euros constants similaires mais Bruxelles-Capitale reste la région avec les prix les plus élevés.

Figure 42 : Prix des appartements au sein des trois régions belges
Euros constants



Sources des données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

b. L'abordabilité aux appartements en Flandre

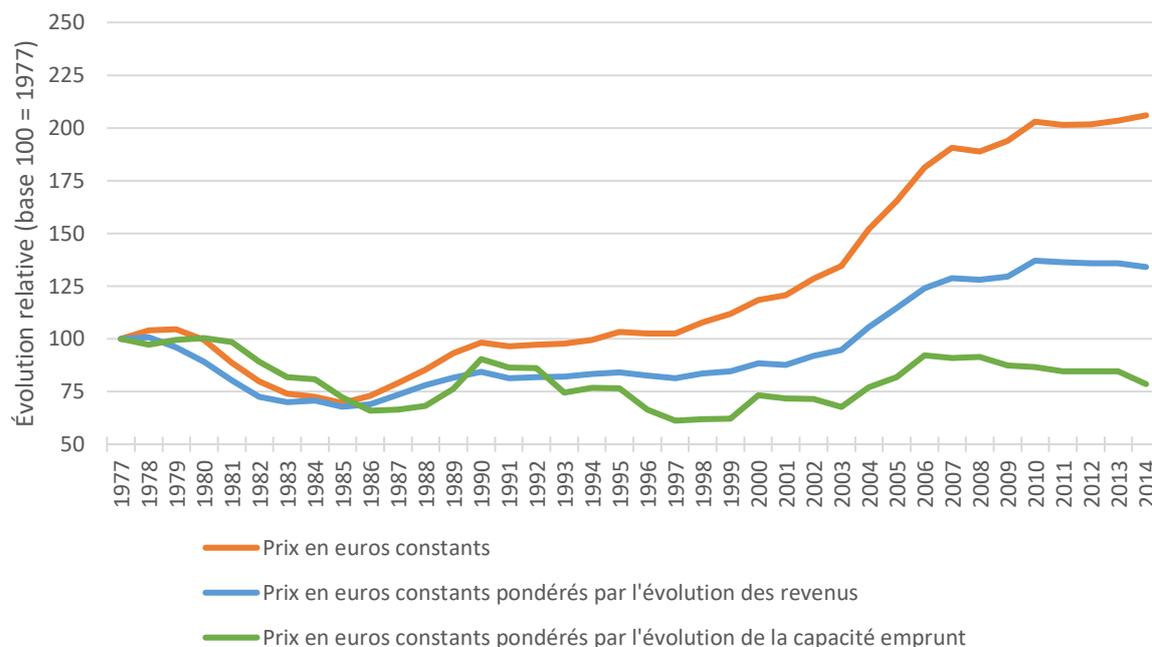
La figure 43 illustre l'évolution des prix des appartements en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre. Dans un premier temps, entre les années 1980 et 1994, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Après cette période, elles sont supérieures à celle de référence et augmentent progressivement. Elles marquent une progression plus marquée à partir de l'année 2003. En 2014, la valeur relative des prix constants des appartements représente, en Flandre, 205 % de celle de 1977 et, en Belgique, 191 % de celle de 1977. Les prix constants en Flandre ont donc subi une progression plus importante entre 1977 et 2014 que ceux à l'échelle nationale.

Comme en Belgique, entre les années 1978 et 2003, les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977. Durant cette période, les valeurs relatives des prix constants diminuent jusqu'en 1985 puis augmentent progressivement tout en restant inférieures à celle de référence. Ce comportement de ces valeurs relatives couplé à une hausse progressive des revenus par habitant permettent une amélioration de l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus. À partir de l'année 2004, les valeurs relatives des prix constants/revenus augmentent plus fortement avec l'augmentation des valeurs relatives des prix constants. Malgré la hausse progressive des revenus par habitant, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus est alors détériorée. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus représente 134 % celle de 1977. Elle présente donc un décalage avec la valeur des prix constants. L'augmentation progressive des revenus permet alors de limiter l'effort financier pour à l'achat d'un appartement en Flandre mais celui-ci reste plus important en 2014 qu'en 1977.

Comme en Belgique, les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre présentent des valeurs relatives inférieures à celle d'à partir du début des années 1980. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée durant la quasi-totalité de la période d'étude. Entre 1978 et 1980, la hausse des taux d'emprunt réduit la capacité d'emprunt ce qui induit une courte phase d'abordabilité détériorée. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 78 % de celle de 1977. Le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt est alors important. L'amélioration des conditions d'emprunt a permis de limiter très fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'un appartement en Flandre. L'effort financier en 2014 est alors inférieur à celui de 1977.

De manière générale, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus passe par une longue phase d'abordabilité améliorée depuis le début de la période d'étude jusqu'au milieu des années 2000. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est toujours améliorée à partir de l'année 1981. La hausse de la capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

Figure 43 : Évolution relative des prix des appartements en Flandre
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

c. L'abordabilité aux appartements en Wallonie

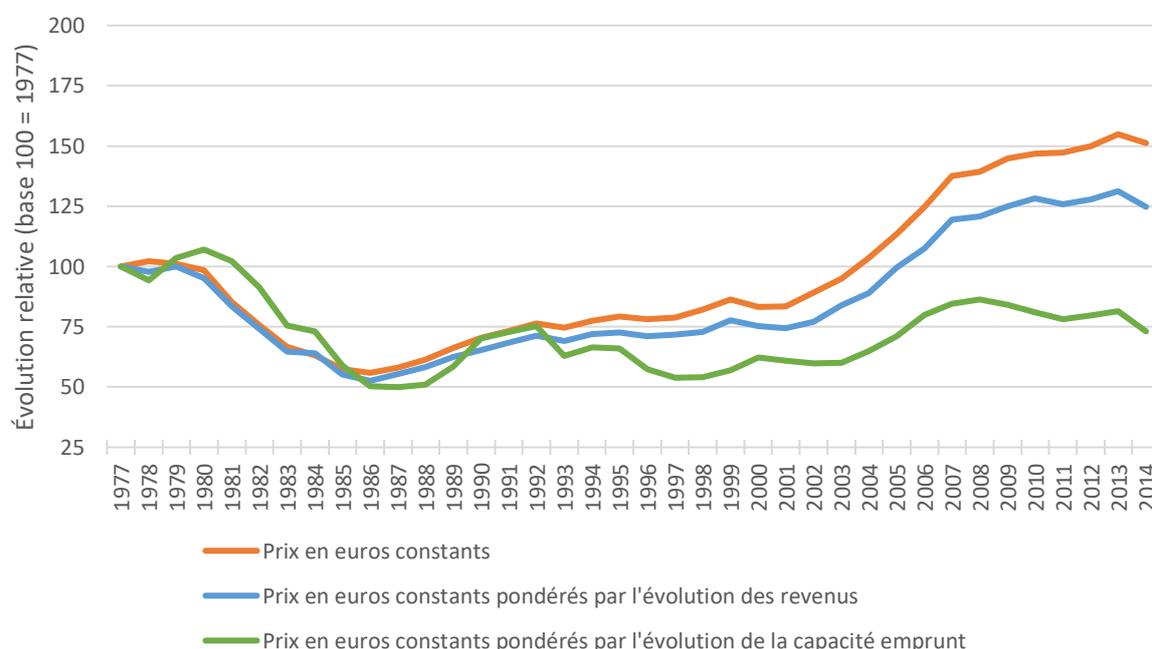
La figure 44 illustre l'évolution des prix des appartements en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie. Les valeurs relatives des prix constants diminuent entre les années 1980 et 2003 et sont alors inférieures à celle de 1977. Cette diminution est suivie d'une augmentation des valeurs relatives jusqu'en 2014, laquelle est plus marquée à partir de l'année 2004. La Wallonie affiche une progression moindre des prix constants qu'à l'échelle nationale. En effet, en 2014, la valeur relative wallonne représente 151 % de celle de 1977 alors que la valeur relative belge représente 191 % de celle de 1977.

En Wallonie, entre les années 1980 et 2005, les valeurs relatives des prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution des revenus sont inférieures à celle de 1977. Durant cette période, les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus présentent un faible décalage. Les valeurs relatives des prix constants/revenus inférieures à celle de l'année de référence sont donc principalement induites par la baisse des valeurs relatives des prix constants (et non pas par la hausse des revenus par habitant). Cela permet une amélioration de l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus. À partir de l'année 2004, la hausse des valeurs relatives des prix constants est plus importante ce qui augmente les valeurs relatives des prix constants/revenus. À partir de cette année, l'abordabilité aux appartements par rapport

aux revenus est détériorée. En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus est peu élevé (la valeur relative des prix constants/revenus en Wallonie représente 124 % de celle de 1977). Cela signifie que la hausse des revenus permet de limiter faiblement l'effort financier pour à l'achat d'un appartement.

Comme en Belgique et en Flandre, les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 à partir du début des années 1980 (l'année 1982, précisément). Durant la quasi-totalité de la période d'étude, l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée en Wallonie. Entre les années 1978 et 1980, la hausse des taux d'emprunt réduit la capacité d'emprunt ce qui induit une courte phase de dégradation de l'abordabilité. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 73 % de celle de 1977. À cette date, le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt est important. L'amélioration des conditions d'emprunt a permis de limiter très fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'un appartement en Wallonie.

Figure 44 : Évolution relative des prix des appartements en Wallonie
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

De manière générale, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus passe par une phase d'abordabilité améliorée depuis l'année 1980 jusqu'en 2005, induite par la baisse des prix constants. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014.

L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est, à partir de l'année 1982, toujours améliorée en comparaison à l'année de référence. Dès lors, une plus grande proportion de ménages en 2014 doit fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

d. L'abordabilité aux appartements en région de Bruxelles-Capitale

La figure 45 illustre l'évolution du prix des appartements en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale. Entre les années 1978 et 2001, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Cette diminution est suivie d'une augmentation des valeurs relatives jusqu'en 2014, avec une augmentation plus marquée à partir de l'année 2002. La progression des prix constants a été moindre dans cette région qu'à l'échelle nationale. En effet, en 2014, la valeur relative bruxelloise représente 182 % de celle de 1977 alors que la valeur relative belge représente 191 % de celle de 1977.

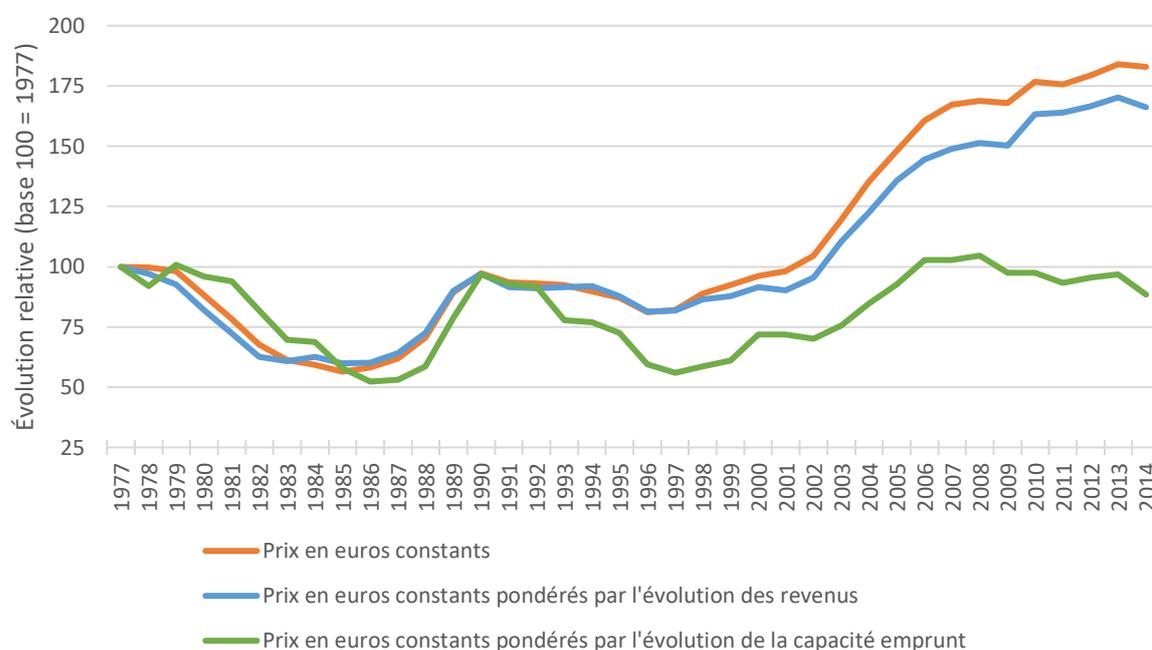
Entre les années 1978 et 2002, les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution des revenus en région de Bruxelles-Capitale présentent des valeurs relatives inférieures à celle de l'année de référence. Ces valeurs sont principalement induites par la baisse des prix constants et non pas par la hausse des revenus par habitant vu le faible décalage entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus. L'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus est alors améliorée. À partir de l'année 2003, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus est détériorée à cause de l'augmentation des valeurs relatives des prix constants plus importante ce qui hausse les valeurs relatives des prix constants/revenus. En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus a augmenté. Néanmoins, la hausse des revenus ne permet de limiter que très faiblement l'effort financier pour l'achat d'un appartement.

Les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 à l'exception de l'année 1979 ainsi que de 2006 et 2008. La région de Bruxelles-Capitale présente donc une phase d'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt améliorée durant la quasi-totalité de la période d'étude. Durant les années d'exceptions, la hausse des taux d'emprunt réduit la capacité d'emprunt et les valeurs relatives des prix constants sont plus élevées que la valeur de 1977 (entre 2006 et 2008). En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt représente 88 % de celle de 1977. Il existe donc un décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt. L'amélioration des conditions d'emprunt a permis de limiter fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'un appartement au sein de la région bruxelloise.

De manière générale, l'abordabilité aux appartements par rapport aux revenus passe par une phase d'abordabilité améliorée depuis l'année 1978 jusqu'en 2002. Elle est ensuite suivie d'une phase d'abordabilité dégradée jusqu'en 2014. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est, à l'exception de deux courtes périodes, toujours améliorée en comparaison à notre année de référence. L'amélioration de la capacité d'emprunt permet à une

plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

Figure 45 : Évolution relative des prix des appartements en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

e. L'abordabilité aux appartements au sein des trois régions

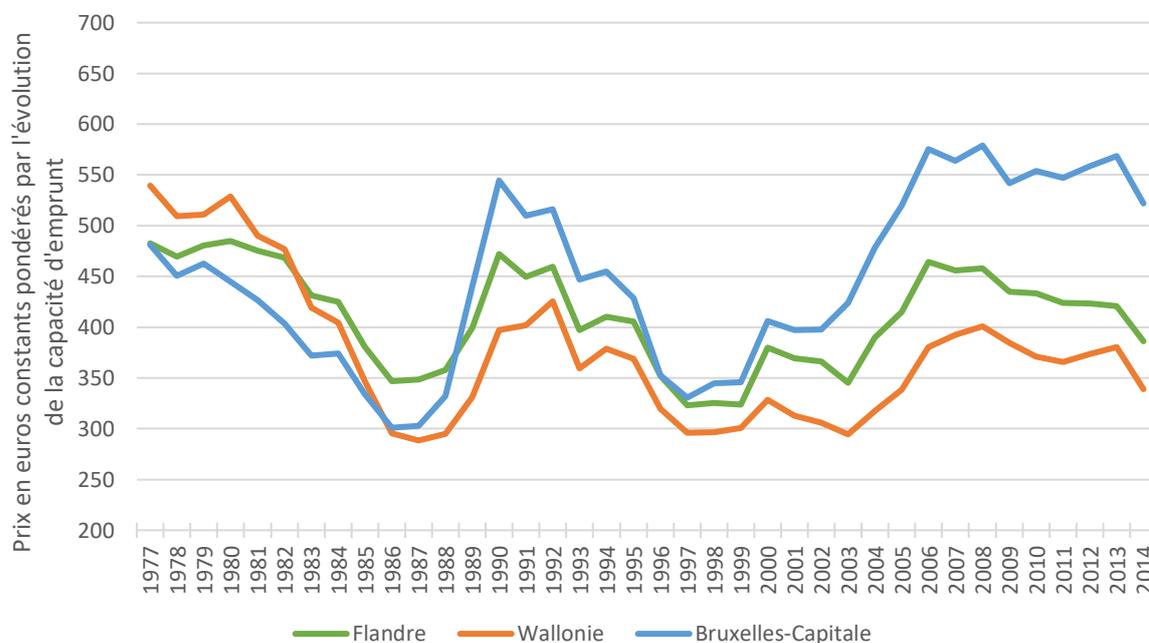
Les analyses ont démontré que l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt était améliorée au sein des trois régions. La figure 46 présente les prix en euros constants des appartements pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions.

Elle montre que l'effort financier à l'achat d'un appartement n'est pas identique au sein des trois régions ni entre les années 1977 et 2014. En 1977, l'effort financier est plus important en Wallonie et est le moins important à Bruxelles-Capitale. À l'inverse, en 2014, l'effort financier est plus important à Bruxelles-Capitale qu'en Wallonie.

Les prix constants en Flandre et en Wallonie suivent la capacité d'emprunt. Néanmoins, à l'inverse des prix des maisons ordinaires ou des villas à Bruxelles-Capitale, les prix des appartements semblent être moins en décalage avec la capacité d'emprunt. Lorsque l'on compare l'évolution des prix constants/emprunt des appartements avec les mêmes prix pour les maisons ordinaires ou les villas (voir figures 36 et 41), nous constatons que l'effort financier à

l'achat d'un appartement est moindre à Bruxelles-Capitale que l'effort fourni pour l'achat des deux autres types de biens.

Figure 46 : Prix des appartements au sein des trois régions belges
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.3 L'abordabilité aux constructions neuves

Pour rappel, la construction neuve est composée d'un bien neuf de référence et d'un terrain à bâtir de 250m². Le prix du bien neuf est fixé annuellement via l'indice Abex et est donc identique au sein de chaque région pour une année donnée. Le prix du terrain à bâtir a été calculé via le prix moyen par unité de surface (€/m²) au sein de chaque région. Les différences de prix de la construction neuve entre les trois régions belges résultent alors de la différence de prix des terrains à bâtir par unité de surface.

L'étude préalable de l'abordabilité aux constructions neuves en Belgique (section 4.1.3) a mis en évidence que l'indice Abex constant augmentait peu entre les années 1977 et 2014. Ainsi, les prix des constructions neuves augmentaient peu également. L'étude mettait également en évidence que la hausse des prix des constructions neuves à partir de la fin des années 1990 était induite par une part de plus en plus importante du prix du terrain à bâtir dans le prix total de la construction neuve. Enfin, l'interview de Monsieur Franck et la lecture de l'étude d'Albrecht & Van Hoofstat (2011) ont permis de mettre en évidence que l'indice Abex ne tenait pas compte, notamment, des normes techniques qui augmentaient le coût de la construction neuve. Les

droits d'enregistrement ainsi que d'autres frais augmentent également leur prix. La prise en compte de ces éléments peut alors diminuer l'abordabilité aux constructions neuves.

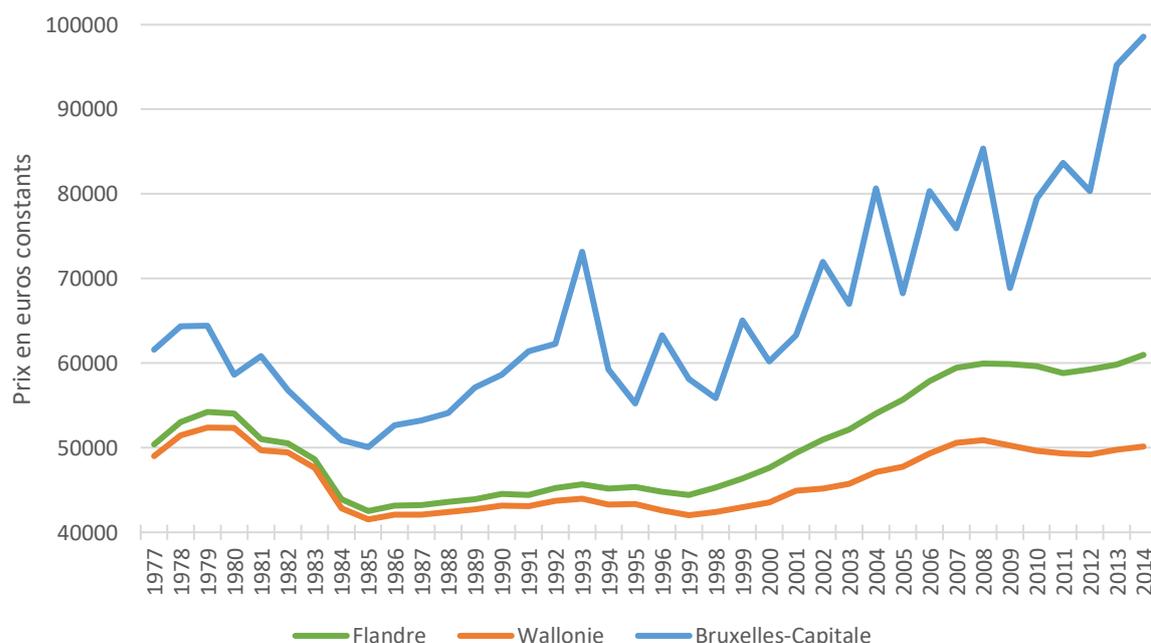
Dès lors, lorsque le terme « abordabilité » est mentionné, il faudra alors interpréter celui-ci comme l'effort financier à l'achat seulement d'un bien neuf et d'un terrain.

4.2.3.1 Les prix des constructions neuves au sein des trois régions

La figure 47 illustre les prix des constructions neuves en euros constants au sein des régions belges.

La Flandre et la Wallonie présentaient, en 1977, des prix constants relativement similaires. Ils étaient, respectivement, de 50 386 € et 49 031 €. Ces prix présentaient un faible écart jusqu'à l'année 1997. Après cette date, les prix des constructions neuves augmentent plus fortement. Cette augmentation serait induite, comme nous l'avons postulé dans l'analyse en section 4.1.3, par la part du prix des terrains à bâtir qui augmente dans le prix total de la construction neuve. Après l'année 1997, l'écart entre les prix constants en Flandre et les prix constants en Wallonie est plus important. En 2014, ces prix constants s'élèvent, respectivement, à 60 969 € et 50 161 €. Cet écart est donc induit par une différence des prix des terrains à bâtir par unité de surface, lesquels sont plus élevés en Flandre.

Figure 47 : Prix des constructions neuves au sein des trois régions belges
Euros constants



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a.

Auteur : J. Bedoret

Les prix constants en région de Bruxelles-Capitale sont plus élevés que dans les deux autres régions. Ce constat est dû aux prix élevés des terrains à bâtir par unité de surface. Comme l'étude préalable en section 3.2.4.2 l'indiquait, les prix des terrains à bâtir par unité de surface dans cette région fluctuent et augmentent fortement annuellement. Ces fluctuations sont visibles sur la figure 47 à partir du début des années 1990. Nous pouvons postuler que les prix constants des constructions neuves augmentant fortement à partir des années 2000 sont induits, d'une part, par le prix des terrains à bâtir par unité de surface qui augmente fortement et, d'autre part, par la part accrue du prix des terrains dans le prix total de la construction neuve.

La figure 47 permet donc de constater que la Wallonie présente les prix constants les moins élevés alors que Bruxelles-Capitale présente les prix constants les plus élevés de Belgique.

4.2.3.2 L'abordabilité aux constructions neuves en Flandre

La figure 48 illustre l'évolution du prix de la construction neuve en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre. Entre les années 1983 et 2001, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de 1977. Après cette période, ces valeurs deviennent supérieures à celle de l'année de référence et augmentent progressivement. En 2014, la valeur relative des prix constants des constructions neuves représente 121 % de celle de 1977 en Flandre et 111 % de celle de 1977 en Belgique. Les prix constants en Flandre ont donc subi une progression plus importante durant la période d'étude que de manière générale en Belgique.

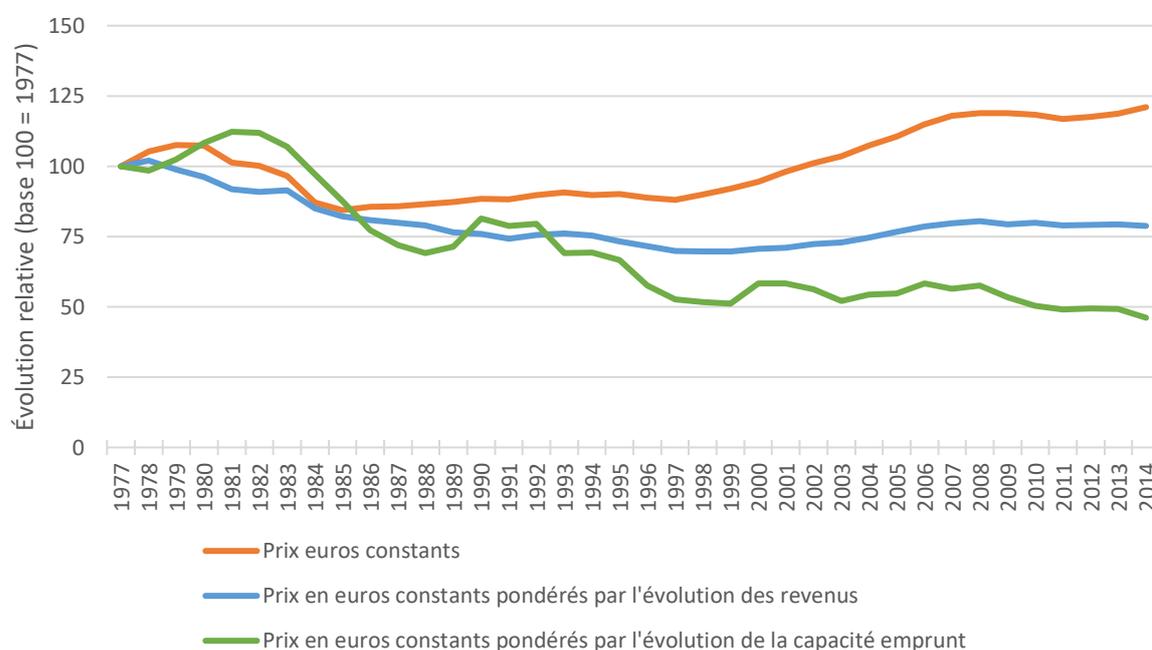
Les prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 pour l'ensemble des années d'étude. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus représente 78 % de celle de 1977. À cette date, l'écart entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus est donc de 43 %. Ce décalage signifie que la hausse des revenus par habitant limite l'effort financier à l'achat d'une maison neuve. Cet effort financier en 2014 est inférieur à celui de 1977. L'abordabilité à la construction neuve par rapport aux revenus est donc améliorée.

Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt fluctuent avec les variations des taux d'emprunt (qui font varier la capacité d'emprunt). Les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont supérieures à celle de 1977 entre les années 1979 et 1983. Malgré la baisse des prix constants, cette augmentation est induite par une diminution de la capacité d'emprunt (détériorée par une augmentation des taux d'emprunt). Après l'année 1983, les taux d'emprunt présentant une tendance générale à la baisse ainsi que la baisse des prix constants améliorent l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt. L'amélioration des conditions d'emprunt permet de limiter fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'une construction neuve. Ce dernier est alors inférieur en 2014 qu'en 1977.

De manière générale, les abordabilités aux constructions neuves par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt sont améliorées en comparaison avec l'année 1977. La hausse progressive des revenus et l'amélioration de la capacité d'emprunt permettent à une plus grande

proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une construction neuve qu'en 1977.

Figure 48 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Flandre
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.3.3 L'abordabilité aux constructions neuves en Wallonie

La figure 49 illustre l'évolution du prix de la construction neuve en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie. Les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celles de 1977 entre les années 1983 et 2005. Après cette période, les valeurs relatives sont légèrement supérieures à celle de 1977 mais augmentent peu. En 2014, la valeur relative des prix constants des constructions neuves représente 102 % de celle de 1977 en Wallonie et 111 % de celle de 1977 en Belgique. Les prix constants en Wallonie ont donc subi une progression moindre entre les années 1977 et 2014 que sur l'ensemble du territoire national.

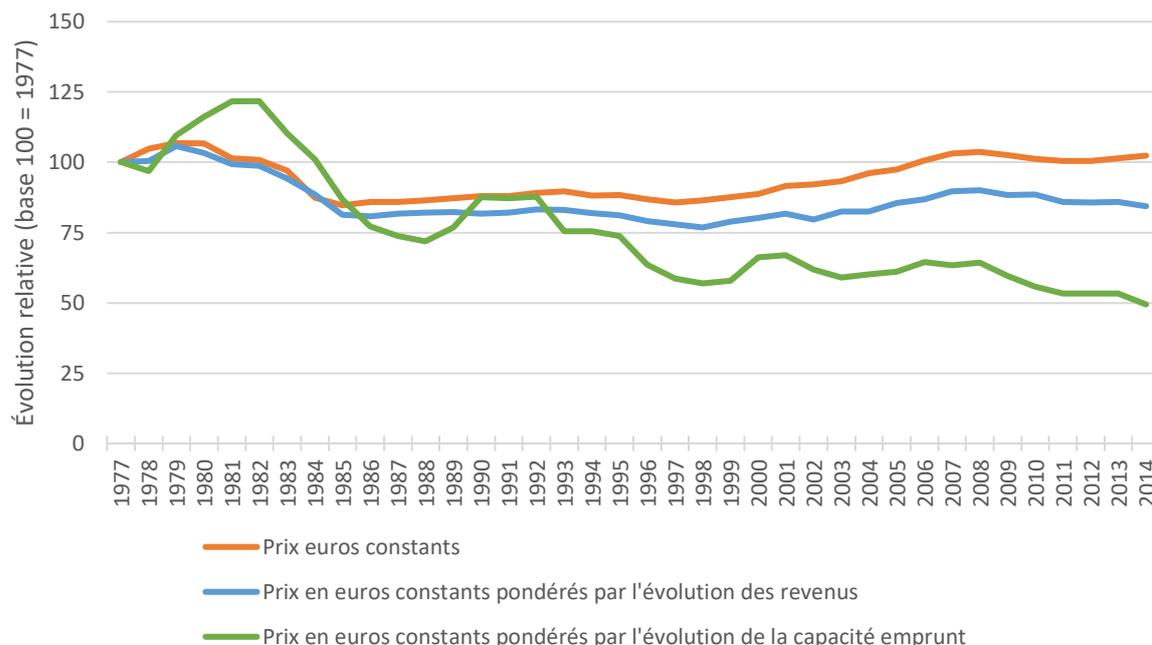
Les prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 pour l'ensemble des années d'étude à l'exception des années 1978, 1979 et 1980. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus représente 84 % de celle de 1977. L'écart entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/revenus est donc très faible en 2014. Bien que l'abordabilité aux constructions neuves par rapport aux revenus est améliorée, nous postulons que cette amélioration est due, en majeure partie, à la

baisse des valeurs relatives des prix constants, et en faible partie, à la hausse des revenus par habitant.

Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt fluctuent avec les variations des taux d'emprunt. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont supérieures à celles de 1977 entre les années 1979 et 1984. Malgré une faible augmentation des prix constants, cette augmentation est induite par une diminution de la capacité d'emprunt. Après l'année 1984, les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la baisse. Ceux-ci ainsi que la « stagnation » des valeurs relatives des prix constants améliorent l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt. L'amélioration des conditions d'emprunt permet de limiter fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'une construction neuve. Cet effort en 2014 est inférieur à celui de 1977.

De manière générale, les abordabilités aux constructions neuves par rapport aux revenus et par rapport à la capacité d'emprunt sont améliorées en comparaison avec l'année 1977. La baisse des prix constants et l'amélioration de la capacité d'emprunt permettent à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une construction neuve qu'en 1977.

Figure 49 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Wallonie
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.3.4 L'abordabilité aux constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale

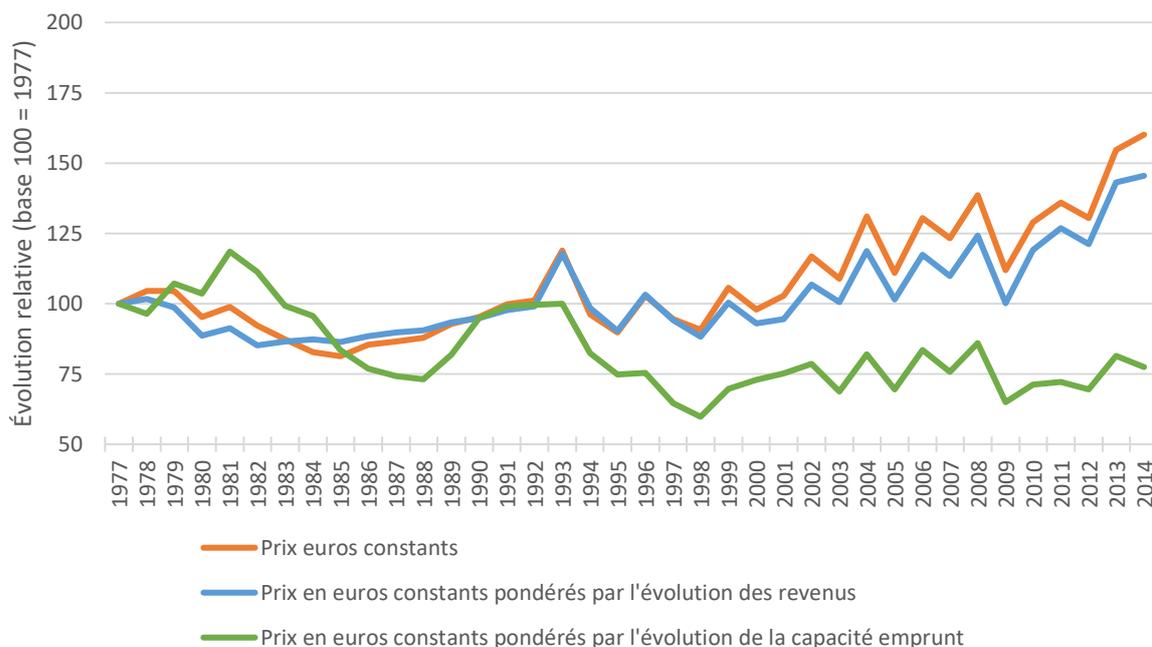
La figure 50 illustre l'évolution du prix de la construction neuve en euros constants, en euros constants pondérés par l'évolution des revenus et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale. Les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celles de 1977 entre les années 1980 et 1992. Après cette période, les valeurs relatives des prix constants fluctuent mais sont, de manière générale, supérieures à l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants représente 160 % de celle de 1977 en région de Bruxelles-Capitale et 111 % de celle de 1977 en Belgique. Les prix constants dans cette région ont donc subi une progression plus importante entre 1977 et 2014 que de manière générale en Belgique.

Les prix en euros constants pondérés par l'évolution des revenus présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 entre les années 1979 et 1992. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport aux revenus est alors améliorée entre les années 1979 et 1992. Cependant, vu l'écart entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus, cette abordabilité améliorée est induite par la baisse des valeurs relatives des prix constants. Après l'année 1992, les valeurs relatives fluctuent autour de la valeur 100. Après l'année 2001, les valeurs relatives fluctuent toujours mais augmentent. Comme mentionné en section 4.2.3.1, ces fluctuations sont induites par les fluctuations annuelles des prix des terrains à bâtir par unité de surface à Bruxelles-Capitale. Dès lors, l'abordabilité est, de manière générale, détériorée entre les années 1993 et 2014. En 2014, la valeur relative des prix constants/revenus représente 145 % de celle de 1977. L'écart entre les valeurs relatives des prix constants et celles des prix constants/revenus est donc faible durant l'ensemble des années de la période d'étude. La hausse des revenus par habitant ne limite alors que très faiblement l'effort financier à l'achat d'une construction neuve.

Les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt présentent des valeurs relatives supérieures à celles de 1977 entre les années 1979 et 1982. Cette augmentation est induite par la capacité d'emprunt qui diminue avec la hausse des taux d'emprunt. Après l'année 1982, les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la baisse. Dès lors, malgré la tendance générale à la hausse des valeurs relatives des prix constants, l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. L'amélioration des conditions d'emprunt permet alors de limiter fortement l'effort financier nécessaire à l'achat d'une construction neuve. L'effort financier en 2014 est alors inférieur à celui de 1977.

De manière générale, l'abordabilité aux constructions neuves par rapport aux revenus passe par une phase d'amélioration, suivie d'une phase qui présente, de manière générale, une dégradation. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. L'amélioration de la capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménage en 2014 de fournir moins d'effort financier à l'achat d'un tel bien qu'en 1977.

Figure 50 : Évolution relative des prix des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants, euros constants pondérés par l'évolution des revenus et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

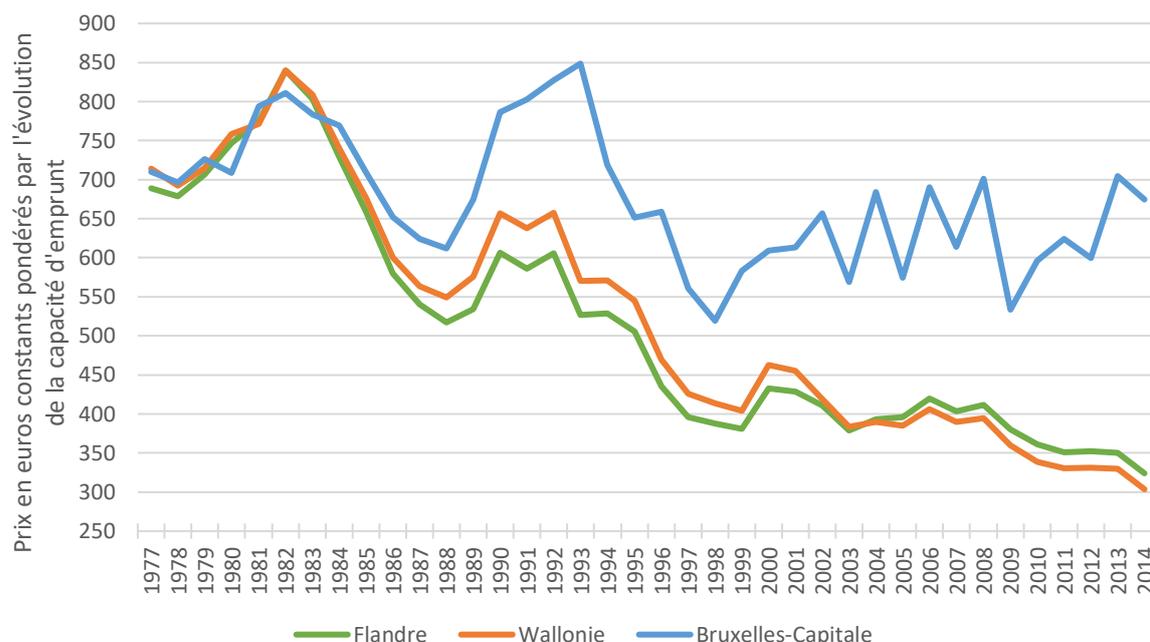
Auteur : J. Bedoret

4.2.3.5 L'abordabilité aux constructions neuves au sein des trois régions

Les analyses ont démontré que l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt était améliorée (en comparaison à l'année de référence) au sein des trois régions. Elles ont également démontré que l'abordabilité à la construction neuve par rapport aux revenus est améliorée en Flandre et en Wallonie.

La figure 51 présente les prix en euros constants des constructions neuves pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des trois régions. Elle montre que l'effort financier à l'achat d'une construction neuve est presque identique en Flandre et en Wallonie durant l'ensemble des années étudiées. Elle montre également qu'en 1977, l'effort financier à l'achat d'une construction neuve au sein des trois régions était identique. À l'inverse, l'effort financier à l'achat d'une construction neuve à Bruxelles en 2014 est très élevé par rapport aux deux autres régions.

Figure 51 : Prix des constructions neuves au sein des trois régions belges
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.4 Confrontation des abordabilités aux terrains à bâtir, aux logements existants et aux constructions neuves

4.2.4.1 Les abordabilités en Flandre

En Flandre, les analyses de l'abordabilité aux terrains à bâtir et aux constructions neuves ont mis en évidence des différences dans les évolutions des prix constants de ces biens. En 2014, la valeur relative des prix constants des terrains représente 300 % de celle de 1977 et celle des prix constants des constructions neuves représente 121 % de celle de cette même année (voir figures 28 et 48). En 2014, la valeur relative des prix constants des logements existants représente 178 % de celle de 1977 (voir annexe 10). Il s'agit d'une moyenne des valeurs relatives des prix des maisons ordinaires, des villas et des appartements.

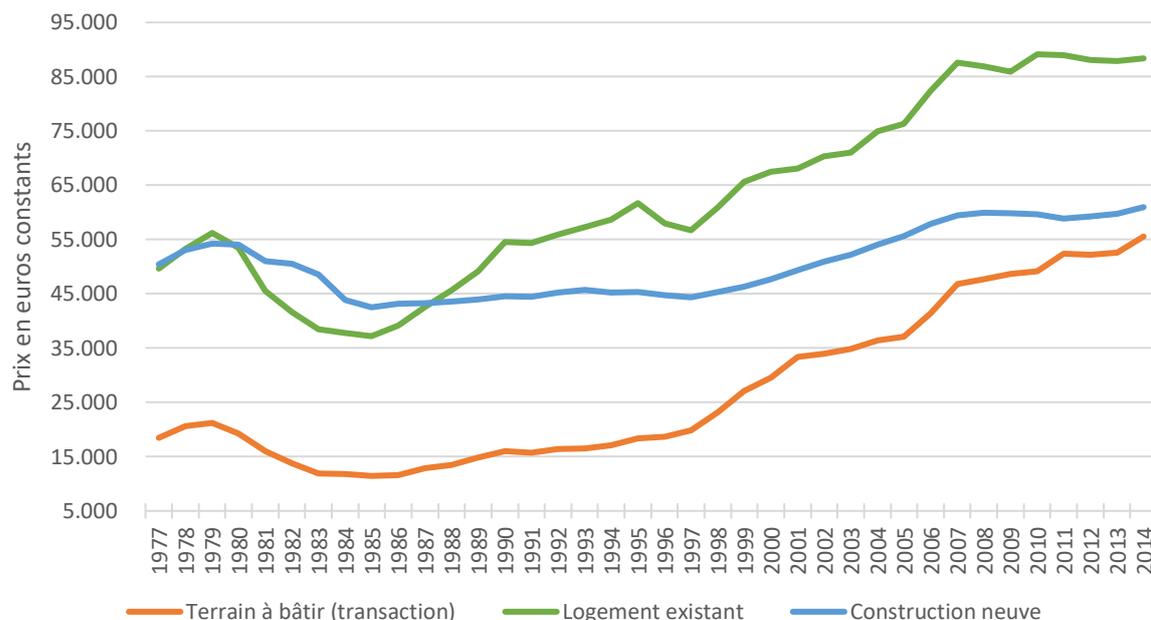
La figure 52 illustre les prix constants de ces trois grandes catégories de biens. Elle permet de constater que, durant la période d'étude, les prix constants des terrains à bâtir (par transaction) ont subi la progression la plus importante et les prix constants des constructions neuves ont subi la progression la moins importante. Malgré ce constat, les prix constants des terrains sont les moins élevés et les prix des logements existants sont les plus élevés des trois types de biens étudiés. Entre les années 1980 et 1987, les prix constants des constructions neuves dépendent fortement de l'indice Abex et sont plus élevés que les prix des logements existants qui diminuent. Comme mentionné en section 3.2.5.2, cette diminution est induite par une crise touchant le

secteur de la construction en 1981 faisant diminuer l'indice Abex constant, annuellement de 0 % à - 10 %, jusqu'en 1985. Néanmoins, la diminution de l'indice Abex constant est moindre que celle des prix des logements existants. Dès lors, les prix des constructions neuves sont plus élevés que ceux des logements existants durant cette période. Après l'année 1987, les prix des logements existants sont supérieurs à ceux de la construction neuve. Comme mentionné en section 4.1.4.2, cette différence de prix est induite par les éléments non-pris en compte dans l'analyse des constructions neuves (normes techniques, droits d'enregistrement, etc.). Une fois ces éléments pris en compte, les prix constants des constructions neuves devraient être plus élevés.

En comparant les trois types de biens en Flandre avec ces mêmes biens à l'échelle belge (voir figure 25), nous constatons que leurs prix constants, en 2014, sont plus élevés en Flandre qu'à l'échelle nationale. Comme c'était le cas en Belgique, la figure 52 montre que les prix des terrains à bâtir en Flandre augmentent et ont un impact dans les prix des constructions neuves plus fortement visible à partir de l'année 1998 (+ 25 % entre les années 1977 et 1998 et + 140 % entre les années 1998 et 2014). La hausse des prix des terrains plus élevées se répercute dans les prix de la construction neuve qui augmentent également plus fortement à partir de l'année 1998.

La figure 53 rend compte des différentes évolutions des prix des biens pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Elle permet de constater qu'en 1977, l'effort financier à l'achat d'une construction neuve ou d'un logement existant en Flandre était similaire. Par contre, l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir était moindre. En 2014, l'effort financier à l'achat d'une construction neuve est similaire à celui de l'achat d'un terrain à bâtir. Malgré l'amélioration de la capacité d'emprunt, la hausse des prix constants des terrains à bâtir a été forte. Cela n'a pas permis une réduction de l'effort financier pour l'achat d'un terrain pour un ménage en 2014 en comparaison avec l'effort de 1977.

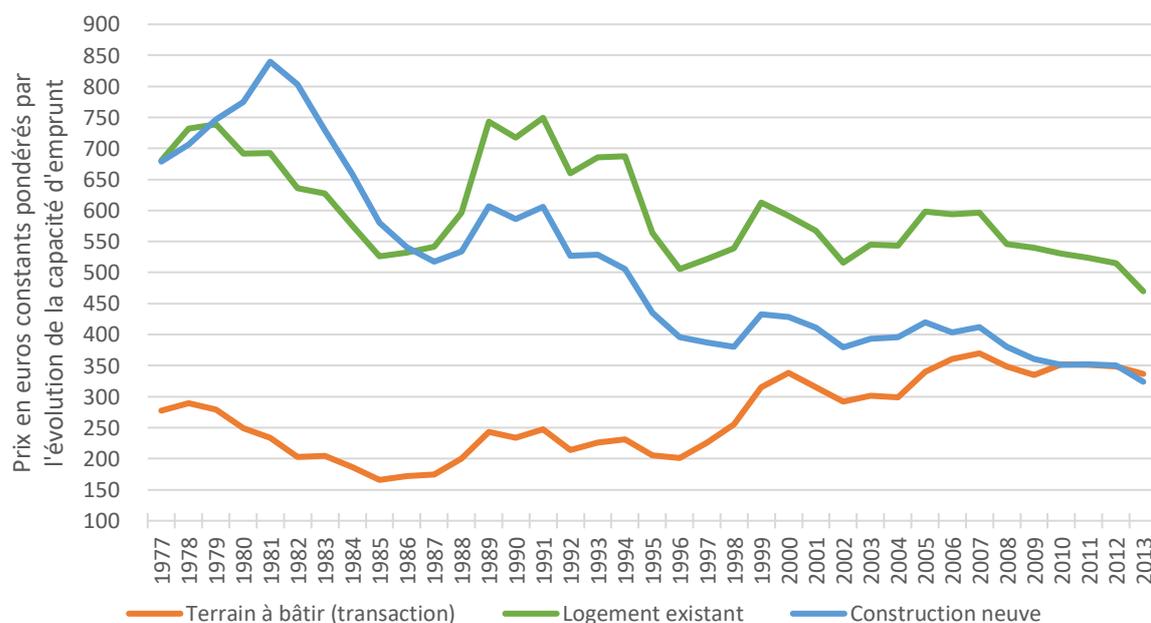
Figure 52 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Flandre
Euros constants



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; Service OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Figure 53 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Flandre
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.4.2 Les abordabilités en Wallonie

En Wallonie, les analyses de l'abordabilité aux terrains à bâtir et aux constructions neuves ont également mis en évidence des différences dans les évolutions des prix constants de ces biens. En 2014, la valeur relative des prix constants des terrains représente 248 % de celle de 1977 et celle des prix constants des constructions neuves représente 102 % de celle de 1977 (voir figures 29 et 49). En Wallonie, en 2014, la valeur relative des prix des logements existants représente 154 % de celle de 1977 (voir annexe 10). Nous pouvons donc constater qu'entre les années 1977 et 2014, comme en Belgique et en Flandre, les prix constants des terrains à bâtir ont subi la progression la plus importante alors que les prix des constructions neuves ont subi la progression la moins importante.

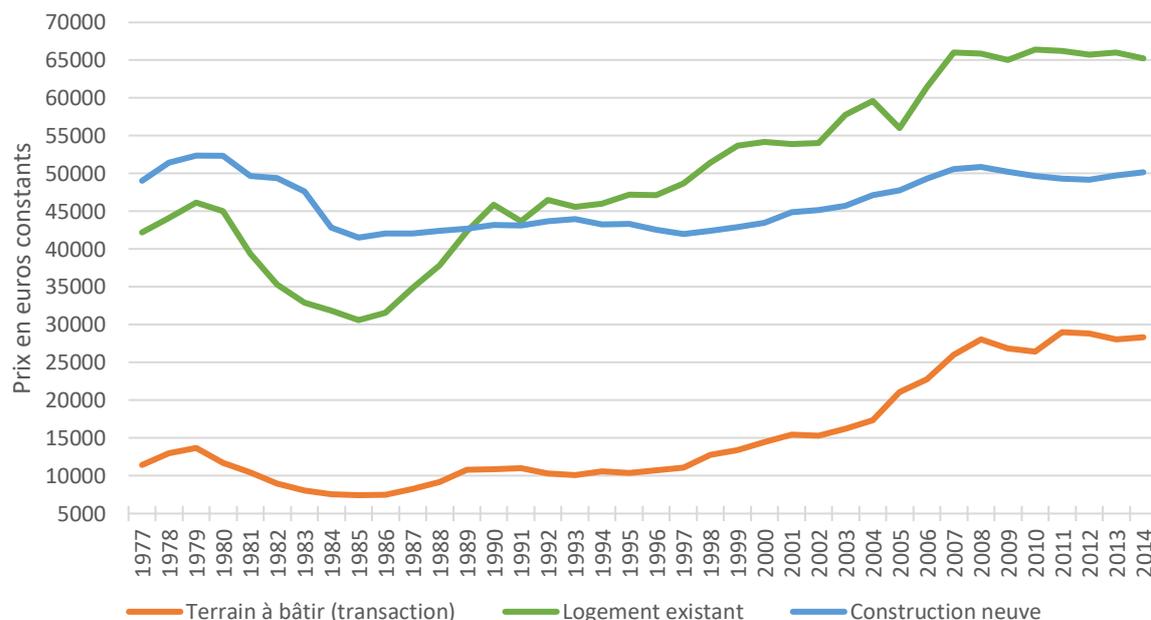
La figure 54 illustre les prix constants de ces trois biens en Wallonie. Elle montre que les prix constants des terrains à bâtir sont les moins élevés pour l'ensemble des années visées. Les prix constants des constructions neuves entre les années 1977 et 1989 sont plus élevés que ceux des logements existants. Comme mentionné pour la Flandre, les prix des constructions neuves dépendent fortement de l'indice Abex constant qui augmente durant cette période. Ils sont, après l'année 1989, inférieurs aux prix constants des logements existants. Cette différence de prix peut à nouveau être justifiée par la non prise en compte de certains coûts et frais dans le calcul des constructions neuves.

En comparant ces trois types de biens avec ceux à l'échelle belge (voir figure 25), nous pouvons constater qu'en 2014, leurs prix constants sont moins élevés en Wallonie qu'à l'échelle nationale. Nous constatons également que les prix des constructions neuves en Wallonie sont moins marqués par la hausse des prix des terrains à bâtir qu'en Belgique. En effet, entre les années 1998 et 2014, les prix constants des terrains à bâtir augmentent plus fortement en Belgique et en Wallonie. De même, la hausse des prix des terrains à bâtir en Wallonie est moins élevée qu'en Flandre. En 2014, l'écart entre les prix constants des constructions neuves et les prix constants des terrains à bâtir en Wallonie est moins élevé que l'écart entre ces mêmes prix en Flandre.

La figure 55 rend compte de l'effort financier à l'achat d'un bien via les prix euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Dû aux prix des logements existants plus bas que ceux des constructions neuves, l'effort financier en 1977 est moindre à l'achat d'un logement existant qu'à l'achat d'une construction neuve. À cette époque, l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir était moindre que celui pour les deux autres biens.

Pour rappel, en Flandre, en 2014, l'effort financier à l'achat d'un logement existant est le plus élevé tandis que les efforts à l'achat d'un terrain à bâtir et à la construction neuve sont similaires. En Wallonie, en 2014, l'effort financier à l'achat d'un terrain reste le moins élevé car les prix des terrains à bâtir par transaction ont subi une augmentation moindre que ceux en Flandre.

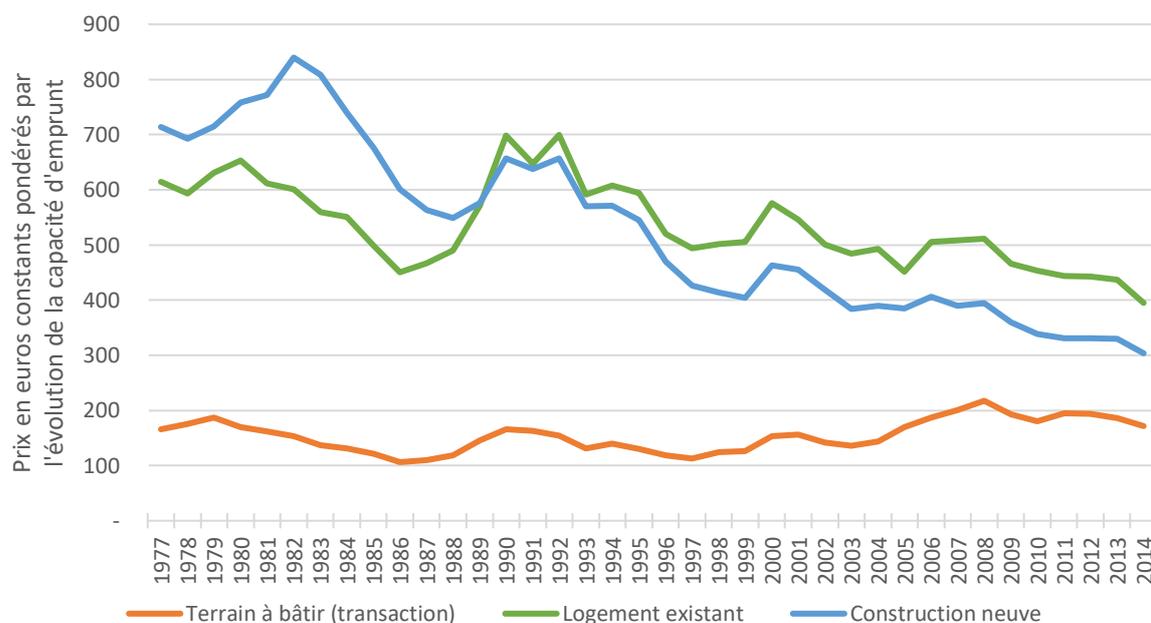
Figure 54 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Wallonie
Euros constants



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Figure 55 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en Wallonie
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.4.3 Les abordabilités en région de Bruxelles-Capitale

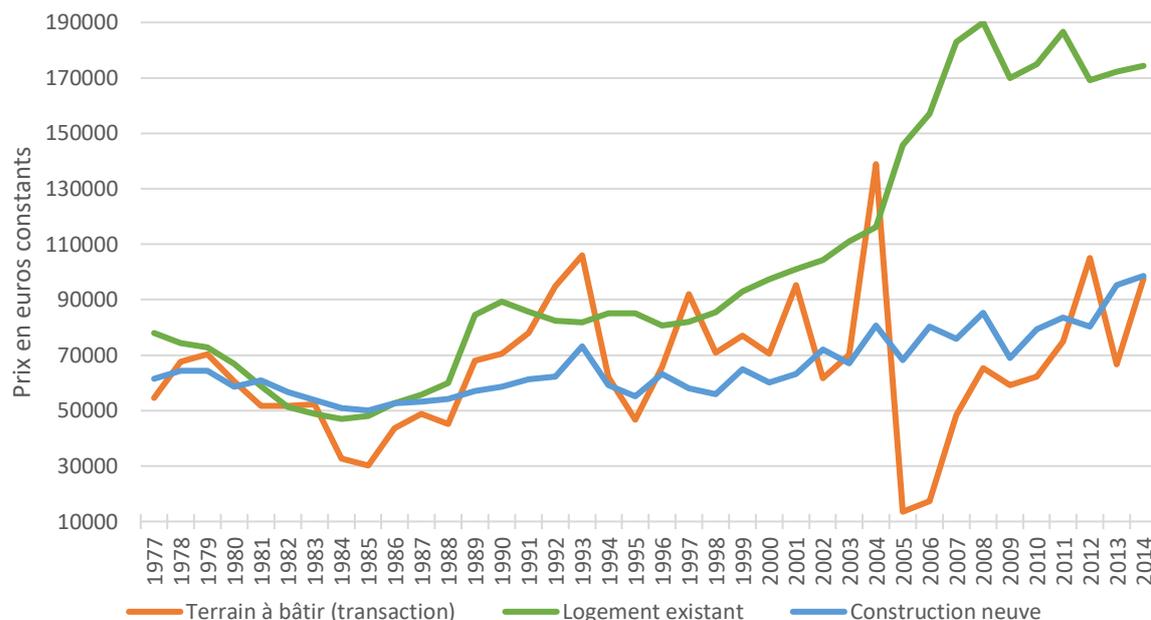
En 2014, la valeur relative des prix constants des terrains représente 178 % de celle de 1977 et celle des prix constants des constructions neuves représente 160 % de celle de 1977 (voir figures 30 et 50). En 2014, la valeur relative des prix des logements existants représente alors 223 % de celle de l'année de référence (voir annexe 10). Nous pouvons donc constater que les évolutions des prix constants au sein de la région de Bruxelles-Capitale ne sont pas similaires à celles des échelles étudiées ci-avant entre les années 1977 et 2014. En effet, la Belgique, la Flandre et la Wallonie présentent des prix des terrains à bâtir ayant subi la progression la plus importante. Dans le cas de Bruxelles-Capitale, la progression des prix constants la plus importante est celle des logements existants.

La figure 56 montre qu'en 1977, le prix constant des terrains à bâtir (par transaction) est le moins élevé alors que le prix des logements existants est le plus élevé. En 2014, le prix des terrains à bâtir est similaire à celui des constructions neuves et le prix des logements existants est le plus élevé.

Comme mentionné précédemment, le fait que le prix des terrains à bâtir par transaction ait peu augmenté peut être induit par le fait que les superficies échangées ont diminué. À l'inverse de la Belgique, de la Flandre ou de la Wallonie, il n'est pas possible d'établir un lien entre la hausse du prix des terrains à bâtir à Bruxelles-Capitale et la hausse du prix des constructions neuves. Nous pouvons cependant constater que les prix constants de cette dernière varient annuellement avec la hausse des prix des terrains par unité de surface (€/m²).

La figure 57 rend compte de l'effort financier à l'achat d'un bien via les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale. En 2014, l'effort financier pour l'achat d'un logement existant est très élevé, à cause des prix constants des logements existants élevés. L'effort financier à l'achat d'une construction neuve est moins important que celui pour l'achat d'un logement existant. Enfin, l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir est similaire en 2014 à celui pour l'achat d'une construction neuve. Néanmoins, comme mentionné en section 4.2.1.4, l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir à Bruxelles-Capitale, et donc l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt, n'est pas représentatif de l'abordabilité générale au logement à Bruxelles-Capitale à cause de l'usage futur inconnu des terrains à bâtir.

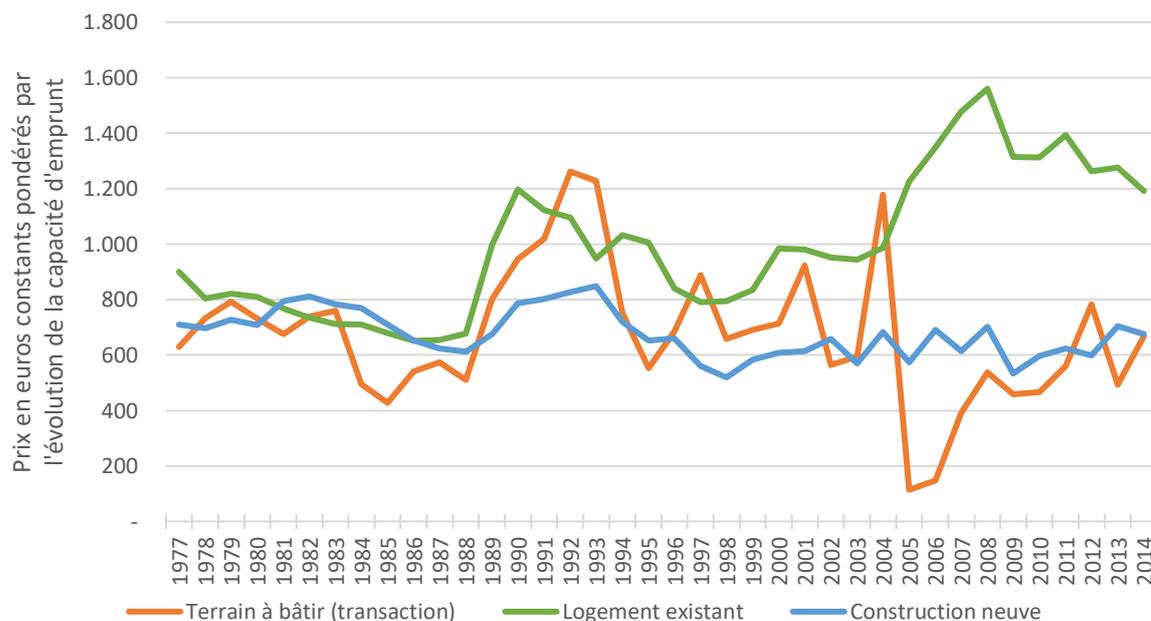
Figure 56 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

Figure 57 : Prix des terrains à bâtir, des logements existants et des constructions neuves en région de Bruxelles-Capitale
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.2.5 Conclusion

L'étude de l'abordabilité à travers les prix des terrains à bâtir (par transaction), les prix des logements existants (composés des maisons ordinaires, des villas et des appartements) et les prix des constructions neuves avait pour but de mettre en évidence des disparités à l'échelle des régions belges. Elle a montré des variations d'abordabilités durant la période d'étude entre les trois régions.

Pour plusieurs biens étudiés, les prix constants en Flandre et en Wallonie présentent des évolutions similaires à celles de la Belgique. Les prix constants sont cependant plus élevés en Flandre qu'en Wallonie. Mis à part quelques exceptions durant de courtes périodes de temps (par exemple pour les appartements entre les années 1978 et 1983), les prix constants/emprunt des biens étudiés sont inférieurs en Wallonie qu'en Flandre. L'effort financier à l'achat d'un bien est alors moins élevé en Wallonie qu'en Flandre.

La région de Bruxelles-Capitale présente des prix des biens étudiés différents de ceux au sein de la Flandre et de la Wallonie. Les prix des terrains à bâtir (par transaction) par exemple, varient fortement sur de courtes périodes de temps. Cependant, les terrains à bâtir ne paraissent pas être un bon indicateur de l'abordabilité aux logements dû au fait que les prix pratiqués sont liés à l'usage futur des terrains. Or, il n'est pas possible de garantir que les terrains échangés et étudiés dans notre analyse soient consacrés à un usage résidentiel. À l'exception des prix constants des appartements entre les années 1989 et 1995, les prix constants des biens étudiés en région bruxelloise sont supérieurs à ceux de la Flandre et la Wallonie. Les efforts financiers pour l'achat d'un bien en région de Bruxelles-Capitale sont également, de manière générale, toujours supérieurs aux efforts pour l'achat du même bien en Flandre ou en Wallonie. Dès lors dans cette région, le coût du logement pour la population représente une part de plus en plus importante dans leurs dépenses pour le logement.

Cette analyse a permis de confirmer le constat dressé en section 4.1.5 selon lequel la capacité d'emprunt joue un rôle clé dans l'acquisition d'un bien. En effet, en 2014, seules les abordabilités aux villas en Flandre et aux constructions neuves en Flandre et en Wallonie par rapport aux revenus sont améliorées. À l'inverse, à cette même date, la quasi-totalité des abordabilités aux biens étudiés par rapport à la capacité d'emprunt sont améliorées. Les abordabilités aux maisons ordinaires et aux villas en région de Bruxelles-Capitale ainsi que les terrains à bâtir (par transaction) en Flandre et en Wallonie sont les seules exceptions car elles sont détériorées en 2014.

Néanmoins, il est toujours important de préciser que l'abordabilité aux constructions neuves représente l'effort financier à l'achat d'un bien neuf et d'un terrain à bâtir. Plusieurs coûts et frais intervenant dans l'achat d'une construction neuve qui n'ont pas été pris en compte dans notre analyse ont été mis en évidence par une interview et des lectures de recherches. L'introduction de ces coûts dans notre analyse changerait les résultats obtenus.

Cette deuxième analyse permet de répondre aux hypothèses proposées en section 2.3 pour l'échelle des régions administratives. Nous pouvons confirmer la première hypothèse selon

laquelle, les abordabilités aux logements existants, aux terrains à bâtir et aux constructions neuves ont évolué entre 1977 et 2014 au sein des trois régions belges.

À l'inverse, à l'exception des maisons ordinaires et des villas en région de Bruxelles-Capitale ainsi que des terrains à bâtir en Flandre et en Wallonie, nous pouvons infirmer la deuxième hypothèse. L'amélioration de la capacité d'emprunt grâce à la réduction des taux d'emprunt et à l'augmentation des revenus moyens par habitant permet à une plus grande proportion de ménages de fournir moins d'effort financier à l'achat d'un bien immobilier qu'en 1977. L'abordabilité (à l'exception des particularités mentionnées ci-dessus) aux biens immobiliers par rapport à la capacité d'emprunt s'est améliorée en comparaison avec l'année 1977.

4.3 L'échelle des bassins d'emploi

Les analyses au sein des régions administratives belges ont permis de constater, d'une part, des différences d'abordabilité selon les types de biens au sein d'une même région et, d'autre part, des différences d'abordabilité pour un même bien au sein des trois régions.

Cette dernière analyse a pour but d'étudier l'abordabilité aux logements au sein des bassins d'emploi belges. La Belgique en comporte 47 en 1991, selon le découpage de De Wasseige *et al.* (2000). Ces bassins subdivisent le territoire autour des lieux principaux d'emploi et dépassent les frontières administratives belges. Comme la section 2.2.2 l'a démontré, ces bassins peuvent délimiter des marchés au sein desquels les types de logements sont suffisamment substituables. L'étude de l'abordabilité aux biens à cette échelle permet de tenir compte non seulement des bassins des grandes villes belges (grands pôles d'emploi), mais également des bassins des villes de moindre envergure polarisant une région.

En raison du nombre élevé de bassins et du nombre élevé de biens étudiés, une autre approche de l'abordabilité aux logements va être effectuée. Les deux sections précédentes étudiaient chaque type de biens via l'évolution relative des prix en euros constants (calculé à partir des IPC de 1977) et via une évolution réelle de ces mêmes prix. Ces analyses étaient toutes effectuées graphiquement. Afin d'étudier l'abordabilité aux logements au sein des bassins d'emploi, nous utilisons plusieurs méthodes et nous conservons les abréviations mentionnées en section 4.

Premièrement, nous partons du postulat⁸ que, pour un type de bien donné, un bassin d'emploi devrait présenter les mêmes grandes tendances de prix que celles présentées par la région à laquelle ce bassin appartient. À partir de ce postulat, nous mettrons en évidence que certains bassins d'emploi ne confirment pas ce constat. En d'autres termes, même si de manière générale les bassins d'emploi suivent les grandes tendances de la région à laquelle ils appartiennent, certains d'entre eux s'en différencient.

Comme il a pu être démontré précédemment, le revenu seul n'est pas suffisant pour déterminer la capacité de la demande des ménages sur le marché du logement. La capacité d'emprunt joue donc un rôle clé dans l'acquisition d'un bien. Dès lors, les prix en euros constants et les prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein des bassins (dont les tendances diffèrent de celles présentées par leur région) sont étudiés en évolution relative et graphiquement. Pour rappel, les prix d'un bassin sont obtenus sur la base d'une moyenne des prix dans chaque commune le composant. Il en va de même pour les revenus qui sont ensuite introduits dans la capacité d'emprunt (chaque bassin a alors sa propre capacité d'emprunt).

L'objectif de ce premier type d'analyse est donc d'étudier et de présenter le bassin d'emploi qui présente la plus grande différence de tendances de la région à laquelle il appartient.

Deuxièmement, pour chaque type de biens étudiés, deux cartographies (en 1977 et en 2014) illustrent des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein

⁸ Ce postulat est dressé sur base de plusieurs observations personnelles lors des calculs des différents prix à cette échelle.

de tous les bassins d'emploi belges. Elles permettront notamment de mettre en évidence les disparités entre certains d'entre eux. Elles mettront également en évidence qu'au sein des bassins présentant des prix constants/emprunt les moins élevés, les efforts financiers à l'achat du bien étudié sont les moins élevés. De même au plus les prix constants/emprunt augmentent, au plus l'effort financier à l'achat du bien augmente.

4.3.1 L'abordabilité aux terrains à bâtir

4.3.1.1 Cas du bassin d'emploi d'Overpelt en Flandre

La figure 58 illustre les évolutions des prix des terrains à bâtir en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre et dans le bassin d'emploi d'Overpelt.

Entre l'année 1978 et la fin des années 1990, les valeurs relatives des prix constants dans le bassin d'Overpelt sont inférieures à celle de 1977 et inférieures à celles de la Flandre. Après cette période, ces valeurs relatives au sein du bassin augmentent de manière plus marquée que celles de l'ensemble de la région. Entre les années 1997 et 2000, les valeurs relatives des prix constants subissent une progression de 101 % dans ce bassin et une progression de 48 % en Flandre. À partir de l'année 2000 et jusqu'en 2011, les valeurs relatives des prix constants dans le bassin d'Overpelt fluctuent sur de courtes périodes et plus fortement que ces mêmes valeurs en Flandre. À partir de l'année 2008, ces valeurs présentent un décalage plus marqué. Ce dernier signifie que la hausse des prix des terrains à bâtir par unité de superficie a été plus élevée dans le bassin d'Overpelt que dans l'ensemble de la région flamande. Cette hausse de prix induirait une réduction de la superficie des terrains échangés dans ce bassin et donc une « stabilisation » voire une diminution des prix constants par transaction. En effet, l'annexe 12 met en évidence le phénomène de marginalité décroissante du prix des parcelles avec la superficie dans ce bassin. Elle permet de constater qu'à partir de la fin des années 1990 et jusqu'en 2011, l'évolution des prix constants des terrains à bâtir par unité de surface a été plus importante que celle des prix constants des terrains par transaction dans le bassin d'Overpelt et plus importante que l'évolution des prix par unité de superficie en Flandre. Cette différence de prix pourrait être due à la taille des terrains échangés qui a diminué. Néanmoins, en 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin d'emploi d'Overpelt représente 249 % de celle de 1977 et est donc inférieure à celle de la Flandre (qui représente 300 % de celle de 1977). Les prix constants dans le bassin d'Overpelt ont donc subi une évolution moindre que ceux en Flandre.

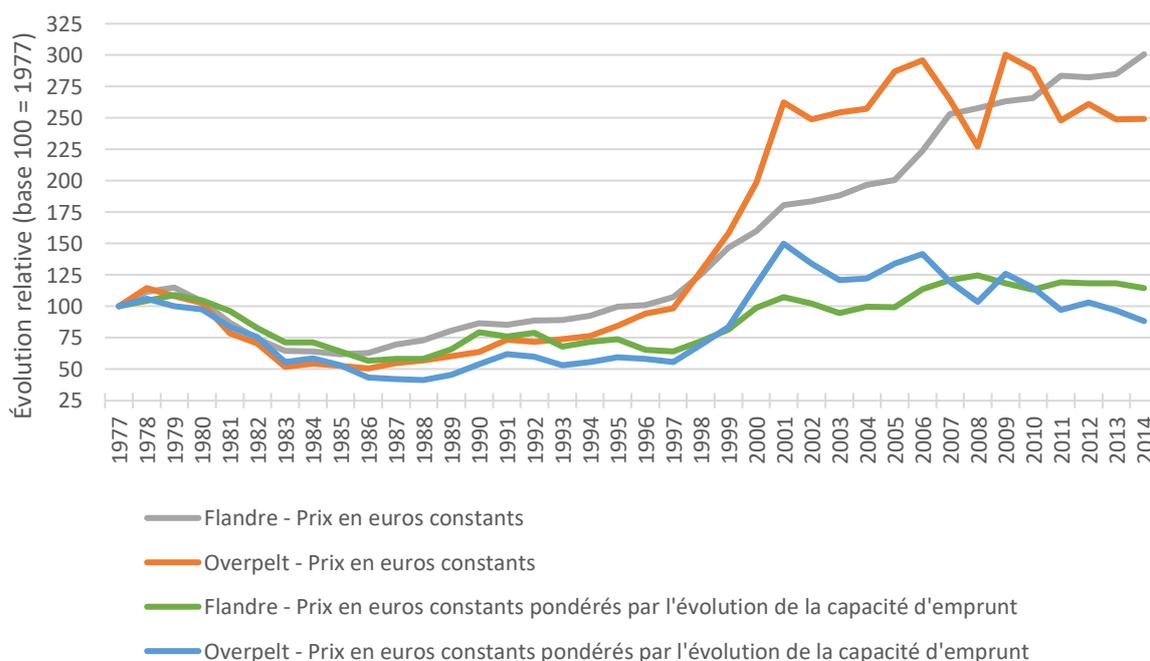
Entre les années 1979 et 1998, dans le bassin d'Overpelt et durant presque la même période en Flandre, les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont inférieures à celles de 1977. Malgré la fluctuation des taux d'emprunt qui font varier la capacité d'emprunt, ces valeurs relatives inférieures sont induites par une baisse des valeurs relatives des prix constants. Ce bassin d'emploi et sa région présentent donc durant la même période une abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt améliorée. Après cette période, les valeurs relatives des prix constants/emprunt dans le bassin d'Overpelt augmentent plus fortement qu'au sein de la région. Par exemple en 2000, la valeur

relative des prix constants/emprunt représente 149 % de celle de 1977 au sein du bassin d'Overpelt et 107 % de celle de 1977 en Flandre. Malgré la tendance générale à la diminution des taux d'emprunt et donc à l'amélioration de la capacité d'emprunt, la hausse des valeurs relatives des prix constants plus importante dans le bassin d'Overpelt détériore l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt. À partir de l'année 2013, les valeurs relatives des prix constants/emprunt ont diminué au sein du bassin. La valeur relative des prix constants/emprunt en 2014 représente 88 % de celle de 1977. Cela signifie que l'abordabilité aux terrains par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée dans le bassin d'Overpelt.

En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants présentent un décalage de 161 % au sein du bassin d'Overpelt. Ce décalage, au sein de la région flamande, est de 186 % et est donc plus important. Ce constat s'explique par le fait que les revenus moyens par habitant dans le bassin ont subi une progression moins importante que les revenus moyens en Flandre. La capacité d'emprunt dans l'entièreté de la région a été plus améliorée que la capacité d'emprunt au sein du bassin grâce à cette progression des revenus. Néanmoins, la hausse de la capacité d'emprunt a fortement limité l'effort financier à l'achat d'un terrain au sein du bassin qui est moins élevé en 2014 qu'en 1977. La hausse de la capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 d'y fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un terrain qu'en 1977.

Figure 58 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Flandre et dans le bassin d'emploi d'Overpelt

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

L'analyse du bassin d'emploi d'Overpelt a mis en évidence que malgré le fait qu'il présentait des fluctuations plus importantes que la Flandre, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt y est améliorée en 2014 en comparaison avec l'année 1977.

4.3.1.2 Cas du bassin d'emploi d'Arlon en Wallonie

La figure 59 illustre les évolutions des prix des terrains à bâtir en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie et dans le bassin d'emploi d'Arlon.

Les prix constants au sein du bassin d'Arlon ont évolué et ont fluctué de manière plus marquée qu'en Wallonie durant la période d'étude. En effet, les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celles de 1977 entre les années 1981 et 1989 dans le bassin arlonais et sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1981 et 1997 en Wallonie. À partir de l'année 1990, les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin augmentent. Elles marquent une progression plus importante à partir de l'année 2005 (entre 2004 et 2005, les prix ont augmenté de + 6,7 % alors qu'entre 2005 et 2006, ils ont augmenté de + 48 %). Les valeurs relatives des prix fluctuent fortement jusqu'en 2014 et affichent une évolution plus importante que celles des prix constants dans l'ensemble de la région wallonne. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin d'Arlon représente 359 % de celle de 1977 alors que celle en Wallonie représente 248 % de celle de 1977. Nous pouvons postuler, comme pour la région, que la « hausse » des prix des terrains à bâtir par unité de surface dans le bassin d'Arlon n'induit pas une réduction des superficies des terrains échangés. En effet, l'annexe 12 met en évidence l'évolution des prix constants des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface dans ce bassin. Malgré la hausse des prix par unité de superficie au sein du bassin (plus importante qu'en Wallonie), les prix constants par transaction ont plus fortement augmenté.

Dans le bassin d'emploi d'Arlon, les valeurs relatives des terrains à bâtir par transaction des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt fluctuent de manière plus marquée mais présentent les mêmes grandes tendances que dans la région. Au sein de ces deux échelles, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée entre le début des années 1980 et le début des années 2000 (à l'exception de l'année 1991). Par la suite, les valeurs relatives des prix constants/emprunt au sein de ces deux échelles sont supérieures à celle de 1977. L'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée.

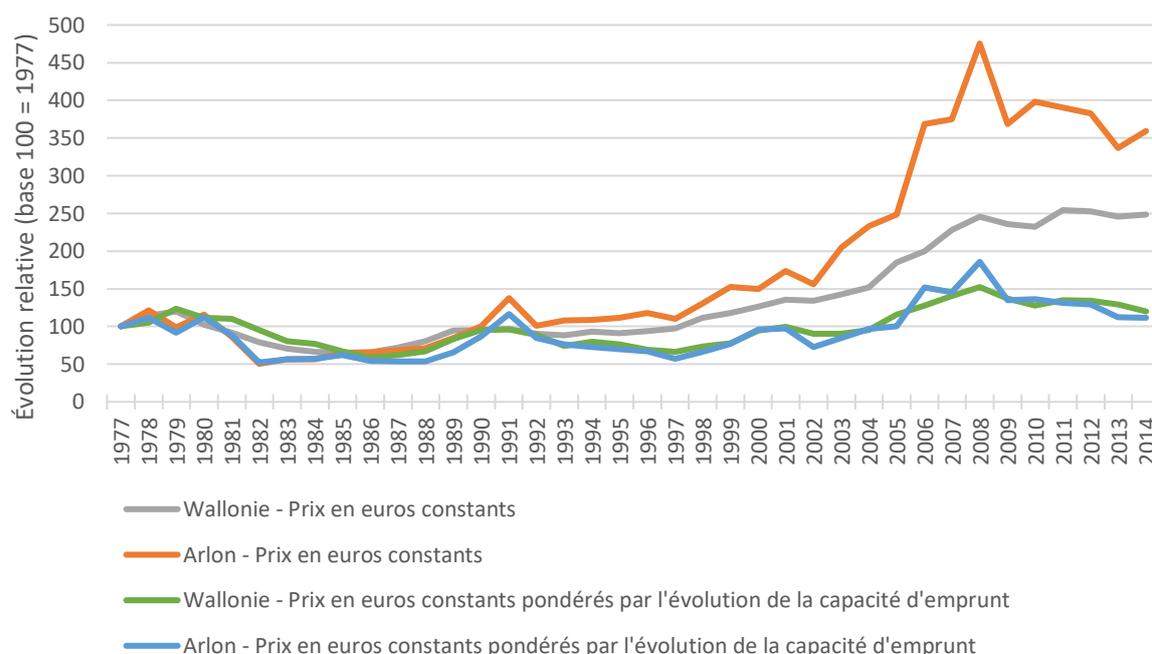
En 2014, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont similaires au sein des deux échelles. Or, à cette même date, la valeur relative des prix constants est beaucoup plus élevée dans le bassin d'Arlon qu'en Wallonie. Ce constat s'explique par le fait que les revenus moyens par habitant dans ce bassin ont subi une progression plus importante que les revenus moyens de la région. Cette progression améliore la capacité d'emprunt au sein du bassin d'Arlon. Dès lors, la hausse de la capacité d'emprunt y a fortement limité l'effort financier à l'achat d'un terrain. L'effort financier a été beaucoup plus limité par la capacité d'emprunt au sein du bassin d'emploi

qu’au sein de la Wallonie. Néanmoins, l’effort financier à l’achat d’un terrain à bâtir au sein du bassin en 2014 est supérieur à celui de 1977.

L’analyse du bassin d’emploi d’Arlon a mis en évidence que la capacité d’emprunt a été améliorée grâce à la hausse plus importante des revenus moyens par habitant qu’en Wallonie. La capacité d’emprunt au sein de ce bassin a plus fortement réduit l’effort financier à l’achat d’un terrain à bâtir en comparaison avec la Wallonie.

Figure 59 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en Wallonie et dans le bassin d’emploi d’Arlon

Euros constants et euros constants pondérés par l’évolution de la capacité d’emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.3.1.3 Cas du bassin d’emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale

La figure 60 illustre les évolutions des prix des terrains à bâtir en euros constants et en euros constants pondérés par l’évolution de la capacité d’emprunt en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d’emploi de Bruxelles. Ce bassin d’emploi a été sélectionné car il englobe totalement le territoire de la région de Bruxelles-Capitale (voir figure 6). Il s’étend également au sein de la Flandre (principalement au sein des provinces du Brabant flamand et de Flandre orientale) et en Wallonie (principalement au sein des provinces du Brabant wallon et du Hainaut). Contrairement aux deux cas précédents, le bassin est donc, ici, plus étendu que la région étudiée.

Les prix constants au sein du bassin de Bruxelles ont augmenté durant la période d’étude et ses valeurs relatives présentent des fluctuations moins marquées que celles des prix de la région de

Bruxelles-Capitale. Néanmoins, les valeurs relatives des prix constants de ce bassin ont subi une évolution plus importante que celles dans la région. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin représente 217 % de celle de 1977 alors que celle de Bruxelles-Capitale représente 178 % de celle de 1977. Les valeurs relatives des prix constants des terrains à bâtir au sein du bassin de Bruxelles présentent les « mêmes tendances » qu'en région de Bruxelles-Capitale. Elles sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1980 et 1988. Après cette période, ces valeurs sont supérieures à celle de 1977 et augmentent en fluctuant annuellement.

L'annexe 12 met en évidence l'évolution des prix constants des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface dans ce bassin. Elle permet de constater une évolution similaire des prix par unité de superficie dans le bassin de Bruxelles et en région de Bruxelles-Capitale. Elle met également en évidence des valeurs relatives des prix constants par unité de surface plus élevées à partir de l'année 2000 dans le bassin de Bruxelles. À nouveau, cette différence de prix pourrait illustrer la marginalité décroissante du prix des parcelles avec la superficie et donc une réduction de la taille des terrains échangés à cause de l'augmentation des prix par unité de surface.

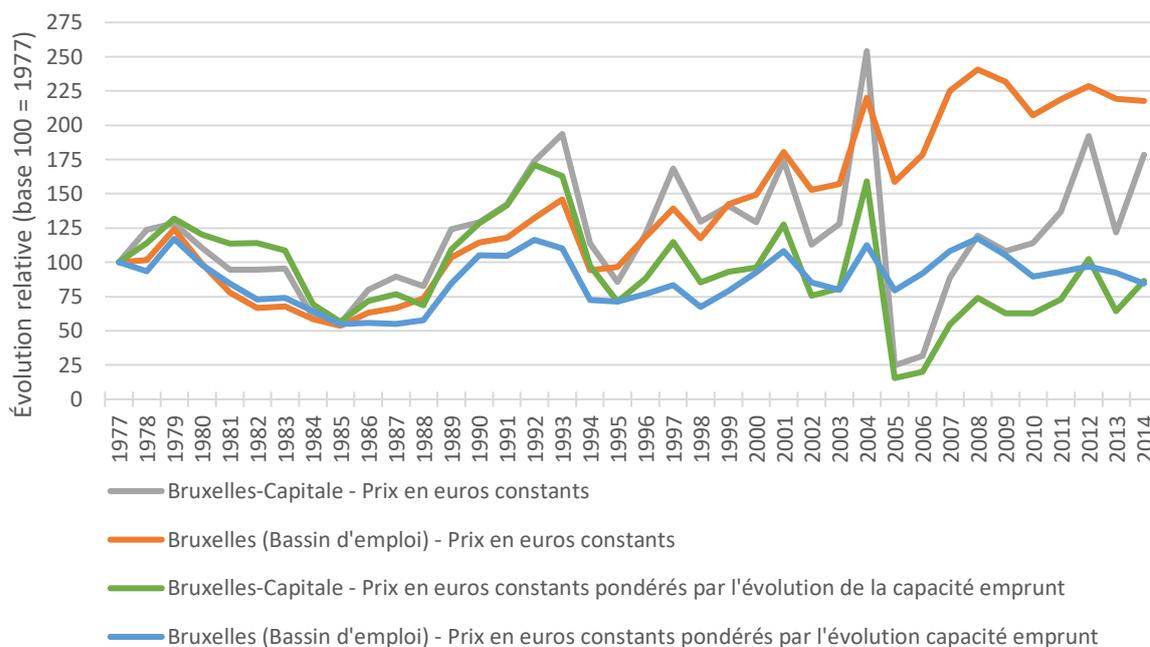
Les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Bruxelles fluctuent avec la capacité d'emprunt mais sont moins élevées que celles en région de Bruxelles-Capitale. Les prix constants/emprunt au sein du bassin présentent des valeurs relatives inférieures à celle de 1977 entre les années 1980 et 1989. L'abordabilité aux terrains par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée. Par la suite, ces valeurs relatives augmentent et fluctuent autour de la valeur 100 (c'est-à-dire autour de la valeur de l'année de référence). De manière générale, l'abordabilité aux terrains par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée en comparaison avec l'année 1977.

En 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt présentent un décalage. Ce décalage est de 92 % à Bruxelles-Capitale et de 133 % au sein du bassin. Le décalage plus important au sein du bassin de Bruxelles signifie que la hausse de la capacité d'emprunt a fortement limité l'effort financier à l'achat d'un terrain au sein de ce bassin en comparaison à la région de Bruxelles-Capitale. Cette observation est induite grâce à l'évolution plus importante des revenus moyens par habitant au sein du bassin de Bruxelles qui améliore la capacité d'emprunt. Cette dernière permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un terrain qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Bruxelles a mis en évidence qu'il présentait des « tendances » similaires à celle de la région de Bruxelles-Capitale mais moins marquées. Cela est dû notamment au fait que son territoire est plus étendu que celui de la région. Elle a également mis en évidence que la capacité d'emprunt au sein de ce bassin a plus fortement réduit l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir qu'à Bruxelles-Capitale.

Figure 60 : Évolution relative des prix des terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.3.1.4 Ensemble des bassins d'emploi

Les figures 61 et 62 illustrent les prix des terrains à bâtir par transaction en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en 1977 et en 2014.

Comme le montre la figure 61, en 1977, les efforts financiers à l'achat d'un terrain à bâtir sont plus élevés dans les bassins d'emploi en Flandre et en région de Bruxelles-Capitale. Les efforts financiers sont moins élevés au sein des bassins d'emploi wallons. Ce constat confirme l'observation dressée en section 4.2.1.5 (voir figure 31) selon laquelle, l'effort financier à l'achat d'un terrain en Wallonie est le moins élevé. L'effort financier en Flandre est plus élevé que celui en Wallonie et enfin l'effort à Bruxelles-Capitale est le plus élevé. Cela confirme également notre postulat de départ selon lequel un bassin d'emploi présente globalement les mêmes tendances d'évolution de prix que la région à laquelle il appartient.

Cette figure complète les analyses par bassins et par évolutions relatives dressées dans les sections précédentes. En effet, bien que certains bassins présentent de fortes évolutions relatives des prix durant la période d'étude, les efforts financiers à l'achat d'un terrain n'y sont pas les plus élevés. Par exemple, le bassin d'Overpelt marquait une progression élevée des prix et pourtant, l'effort financier à l'achat d'un terrain à bâtir n'y est pas le plus important.

Figure 61 : Prix des terrains à bâtir en 1977 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt

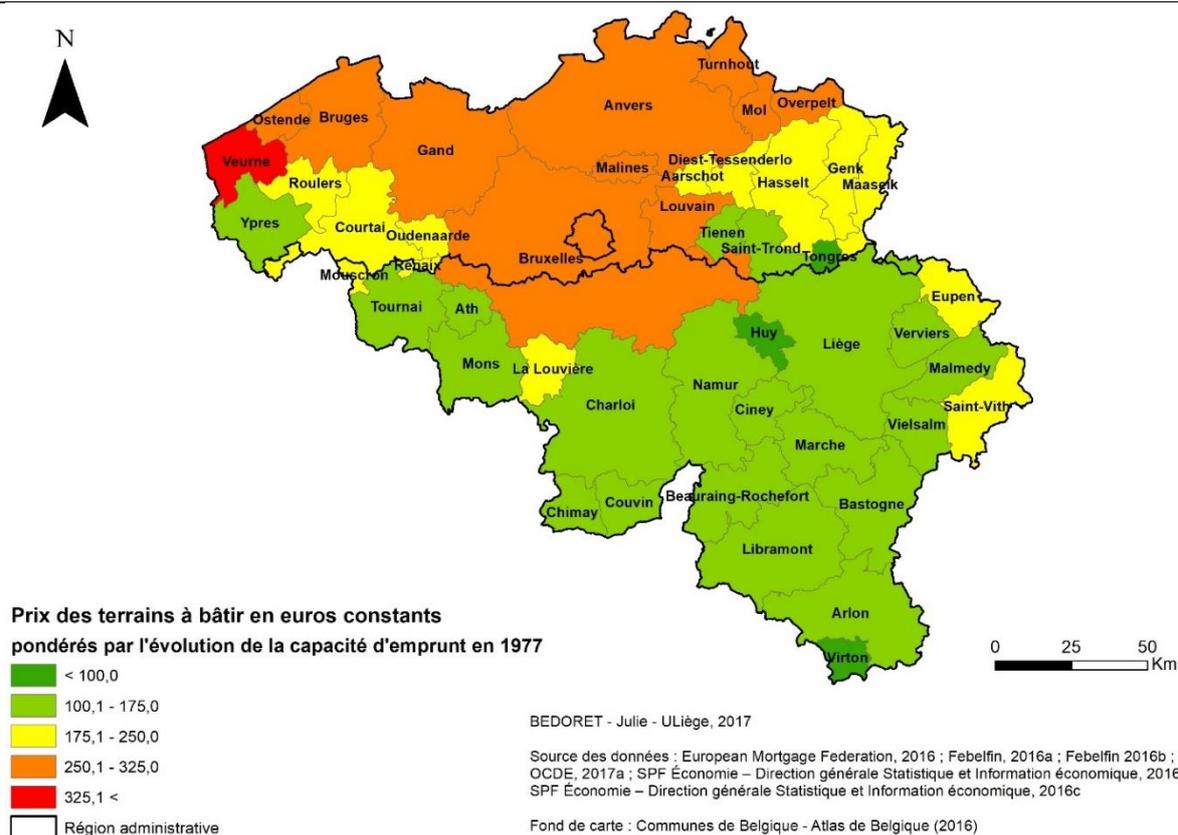
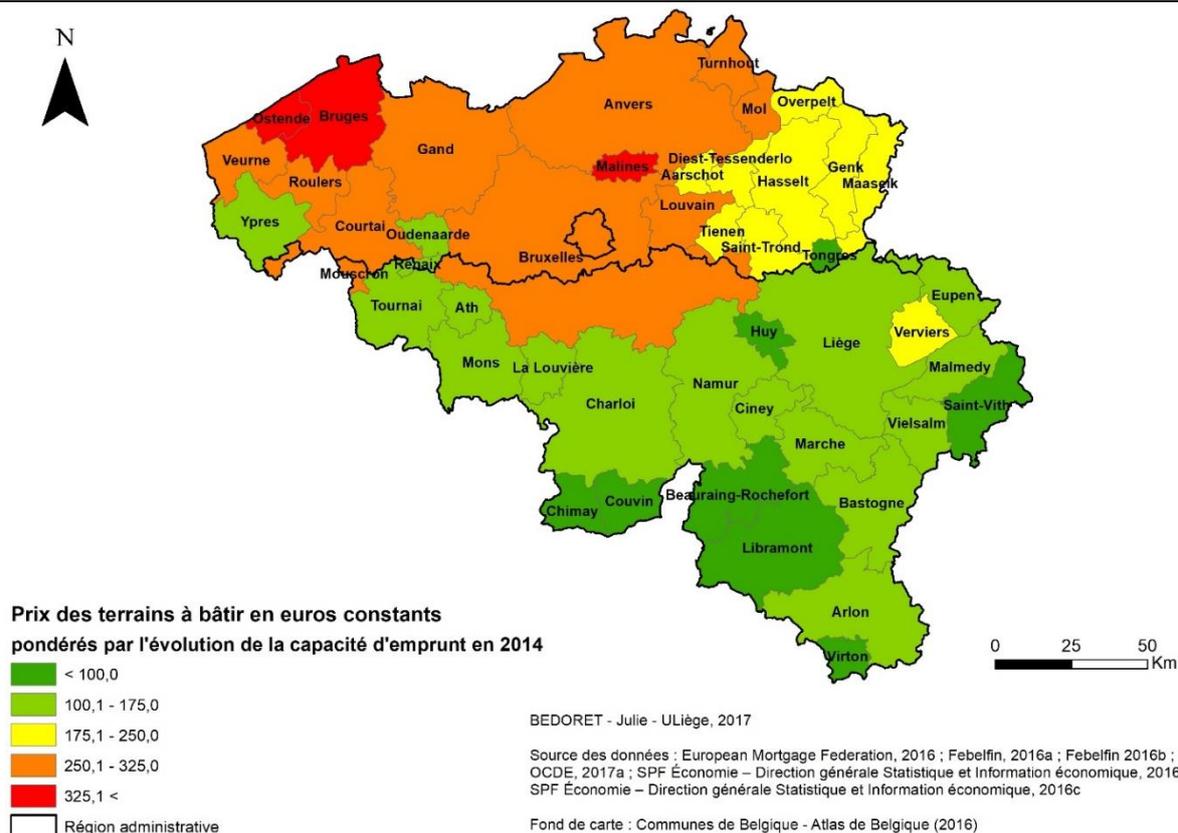


Figure 62 : Prix des terrains à bâtir en 2014 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



À nouveau, comme le montre la figure 62, les efforts financiers à l'achat d'un terrain sont plus élevés au sein des bassins d'emploi flamands et bruxellois. En Wallonie, à l'exception du bassin d'emploi de Verviers, les bassins qui présentaient les efforts financiers les plus élevés en 1977 ont vu ces efforts diminuer. Par exemple, au sein du bassin de Saint-Vith, l'effort financier à l'achat d'un terrain était plus important en 1977 qu'en 2014. À l'inverse, en Flandre, plusieurs bassins qui présentaient les efforts financiers les moins élevés ont vu ces efforts augmenter. Par exemple, au sein du bassin de Courtrai, l'effort financier à l'achat d'un terrain était moins important en 1977 qu'en 2014. D'autres bassins flamands présentent des efforts financiers réduits durant la période d'étude. C'est le cas du bassin d'Overpelt. Enfin, le bassin de Bruxelles présente le même effort financier à l'achat d'un terrain entre 1977 et 2014.

4.3.2 L'abordabilité aux logements existants

4.3.2.1 L'abordabilité aux maisons ordinaires

a. Cas du bassin d'emploi de Renaix en Flandre

La figure 63 illustre les évolutions des prix des maisons ordinaires en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre et dans le bassin d'emploi de Renaix.

Les valeurs relatives des prix constants des maisons ordinaires présentent une tendance à la baisse entre les années 1981 et 1988 au sein du bassin d'emploi de Renaix et entre les années 1981 et 1992 en Flandre. Après ces périodes, ces valeurs augmentent. Néanmoins, les valeurs relatives des prix constants du bassin de Renaix ne sont inférieures à la valeur de 1977 que pour quelques années ponctuelles et fluctuent plus que celles de la Flandre de manière générale. Les valeurs relatives des prix constants au sein de ce bassin sont également, durant l'ensemble de la période d'étude, supérieures aux valeurs relatives de la Flandre. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin représente 343 % de celle de 1977 alors que celle de la région représente 248 % de celle de 1977. Les prix constants dans le bassin de Renaix ont donc subi une évolution plus importante que ceux sur l'ensemble de la région flamande.

En Flandre, deux phases d'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt pouvaient être distinguées. Une phase d'abordabilité améliorée s'étend entre les années 1982 et 2005. Elle est suivie d'une phase d'abordabilité légèrement détériorée. Au sein du bassin d'emploi de Renaix, il n'est pas possible de définir ces deux phases d'abordabilité. En effet, seuls trois courtes périodes y présentent des valeurs relatives des prix constants/emprunt inférieures à celle de 1977. Il s'agit des périodes suivantes : entre les années 1987 et 1989, en 1991 et entre les années 1997 et 1999. À l'exception de ces périodes, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt y est détériorée.

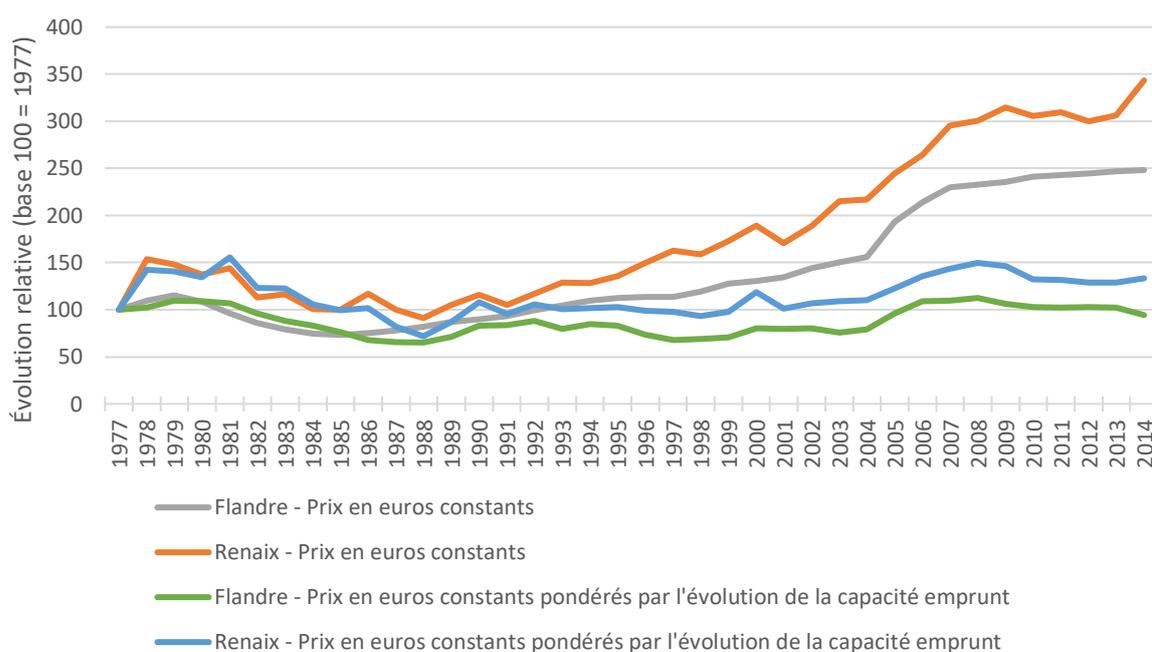
Néanmoins, en 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants présentent un décalage de 210 % au sein du bassin de Renaix et de 154 % en Flandre. Cela signifie que, malgré la hausse des valeurs relatives des prix constants plus importante au sein de ce bassin, la capacité d'emprunt a permis d'y limiter l'effort financier pour l'achat d'une maison

ordinaire en 2014. Cela est dû à une hausse des revenus moyens par habitant plus élevée dans ce bassin qui améliore alors plus fortement la capacité d'emprunt que sur l'ensemble de la Flandre.

L'analyse du bassin d'emploi de Renaix a mis en évidence qu'il présente des valeurs relatives des prix constants et des prix constants/emprunt plus importantes que celles de la Flandre. Malgré ce constat, la hausse des revenus moyens par habitant plus importante au sein de ce bassin a permis d'y limiter l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire.

Figure 63 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Flandre et dans le bassin d'emploi de Renaix

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

b. Cas du bassin d'emploi de Bastogne en Wallonie

La figure 64 illustre les évolutions des prix des maisons ordinaires en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Bastogne.

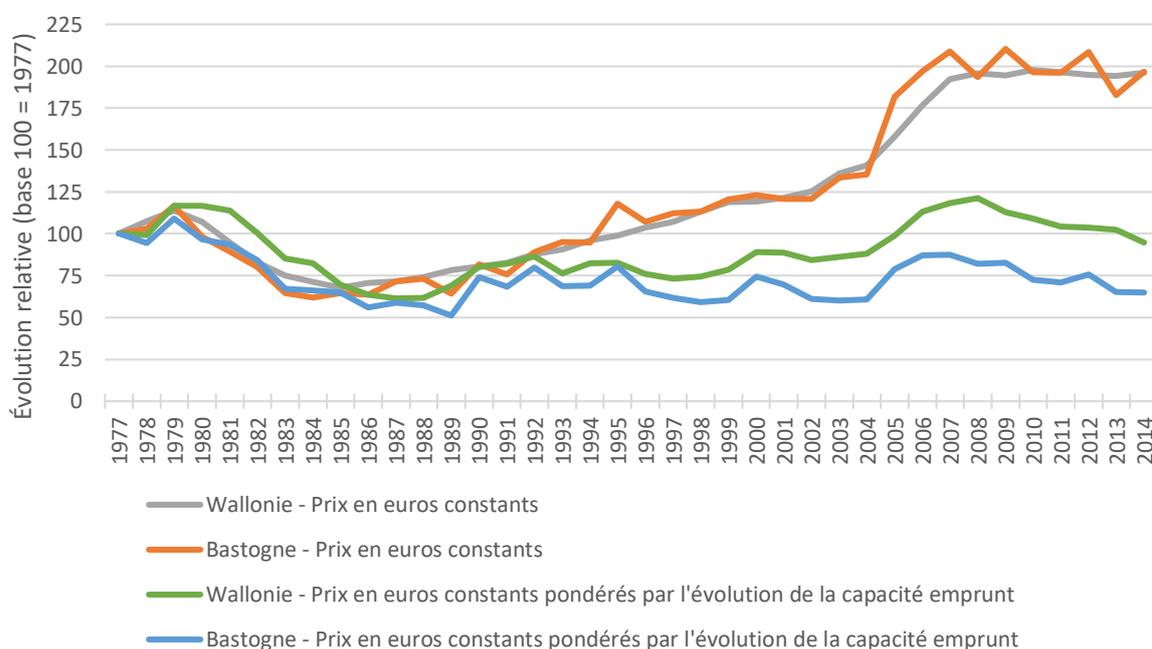
Les valeurs relatives des prix constants des maisons ordinaires au sein du bassin d'emploi de Bastogne et de la Wallonie présentent des tendances similaires. Ces valeurs sont inférieures à celle de 1977 à partir du début des années 1980 et jusqu'au milieu des années 1990. Après cette période, les valeurs relatives au sein de ces deux échelles augmentent et sont supérieures à celle

de l'année de référence. En 2014, les valeurs relatives des prix constants au sein de ce bassin d'emploi et en région wallonne représentent toutes les deux 196 % de celle de 1977.

Le bassin d'emploi de Bastogne présente des valeurs relatives des prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt différentes de celles de la Wallonie. La Wallonie présente deux phases d'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt. La première est une phase d'abordabilité améliorée depuis le début des années 1980 jusqu'au milieu des années 2000. La deuxième est une phase d'abordabilité détériorée après le milieu des années 2000. En 2014, la Wallonie présente à nouveau une abordabilité améliorée en comparaison à l'année 1977. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt du bassin d'emploi de Bastogne sont inférieures à celle de 1977 depuis le début des années 1980 et jusqu'à la fin de la période d'étude. L'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt y est alors améliorée.

Figure 64 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Bastogne

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

En 2014, la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt présentent un décalage en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Bastogne. Ce décalage est plus important pour les valeurs relatives de Bastogne. Ce constat s'explique par le fait que les revenus moyens dans ce bassin ont subi une progression plus importante que les revenus moyens dans la région. Cette progression y améliore alors plus fortement la capacité d'emprunt. Dès lors, la hausse de

la capacité d'emprunt a fortement limité l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire au sein du bassin d'emploi de Bastogne. L'effort financier a été beaucoup plus limité par la capacité d'emprunt au sein de ce bassin qu'au sein de la Wallonie. La hausse de la capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Bastogne a mis en évidence que la capacité d'emprunt au sein de ce bassin joue un rôle clé dans l'achat d'une maison ordinaire. Celle-ci a été améliorée grâce à la hausse plus importante des revenus moyens par habitant. La capacité d'emprunt au sein de ce bassin a plus fortement réduit l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire en comparaison avec la Wallonie.

c. Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale

La figure 65 illustre les évolutions des prix des maisons ordinaires en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles.

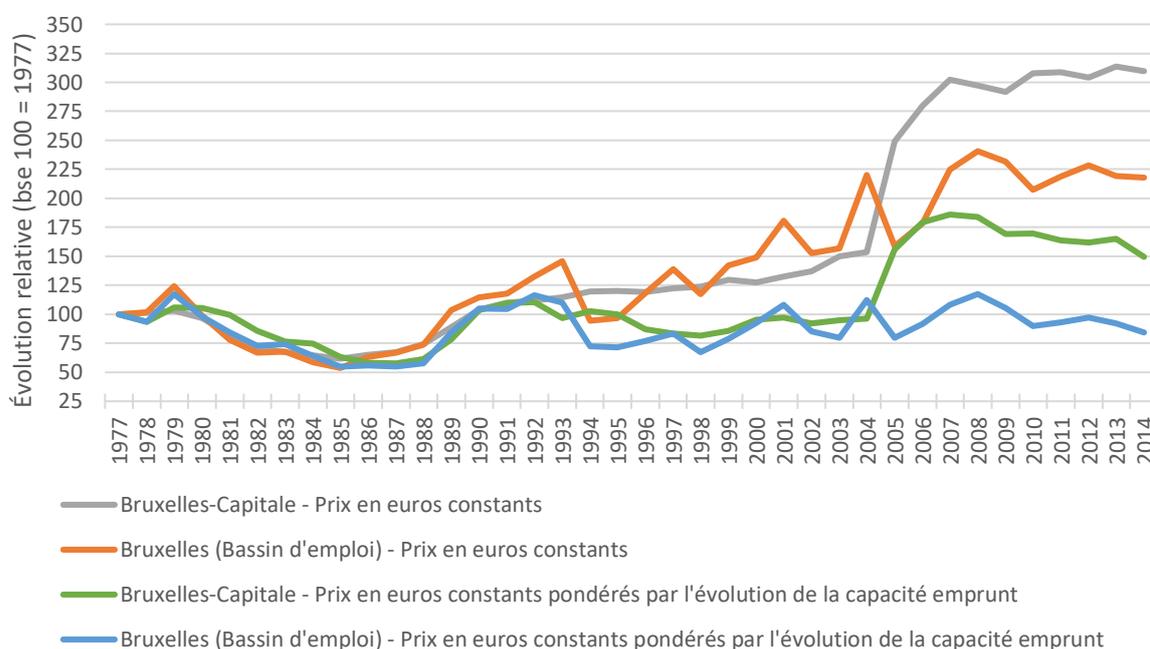
De manière générale, les valeurs relatives des prix constants des maisons ordinaires au sein du bassin de Bruxelles fluctuent plus fortement que celles au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Néanmoins, ces valeurs relatives au sein de ces deux échelles sont inférieures à celles de 1977 entre le début des années 1980 et le début des années 1990. Après cette période, les valeurs relatives des prix constants au sein de la région de Bruxelles-Capitale augmentent et celles au sein du bassin d'emploi augmentent en fluctuant annuellement. À partir de l'année 2005, le décalage entre les valeurs relatives des prix constants en région de Bruxelles-Capitale et celles du bassin augmente. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin de Bruxelles représente 217 % de celle de 1977 et celle de la région de Bruxelles-Capitale représente 309 % de celle de 1977. Les prix constants dans ce bassin ont donc subi une évolution moindre que ceux à Bruxelles-Capitale.

Au sein du bassin d'emploi de Bruxelles, les valeurs relatives des prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont similaires à celles de la région de Bruxelles-Capitale. Entre le début des années 1990 et le milieu des années 2000, la diminution de ces valeurs relatives au sein de ces deux échelles permet une amélioration de l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt. Néanmoins, durant cette période, et en particulier au sein du bassin de Bruxelles, certaines valeurs relatives sont légèrement supérieures à celle de 1977 ce qui détériore l'abordabilité. Après le milieu des années 2000, les valeurs relatives des prix constants/emprunt au sein de la région de Bruxelles-Capitale augmente alors que celles au sein du bassin de Bruxelles ont continué de fluctuer autour de la valeur 100 (valeur de référence). En 2014, la valeur relative des prix constants au sein du bassin représente 84 % de celle de 1977. En 2014, l'abordabilité aux maisons ordinaires par rapport à la capacité d'emprunt s'est améliorée au sein du bassin d'emploi de Bruxelles (alors qu'au sein de la région de Bruxelles-Capitale elle s'est détériorée).

Toujours en 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants présentent un décalage de 133 % au sein du bassin et de 160 au sein de la région. Cela signifie que, malgré la hausse des revenus moyens par habitant et la hausse des valeurs relatives des prix constants moindre, l'amélioration des capacités d'emprunt a limité plus fortement l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire au sein de la région de Bruxelles-Capitale qu'au sein du bassin de Bruxelles. Néanmoins, l'amélioration de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Bruxelles permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Bruxelles a mis en évidence que malgré le fait qu'il présentait des valeurs relatives des prix constants moins importantes que celles de la région de Bruxelles-Capitale, l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire y a été plus limité grâce à la capacité d'emprunt au sein de la région.

Figure 65 : Évolution relative des prix des maisons ordinaires en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles
Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

d. Ensemble des bassins d'emploi

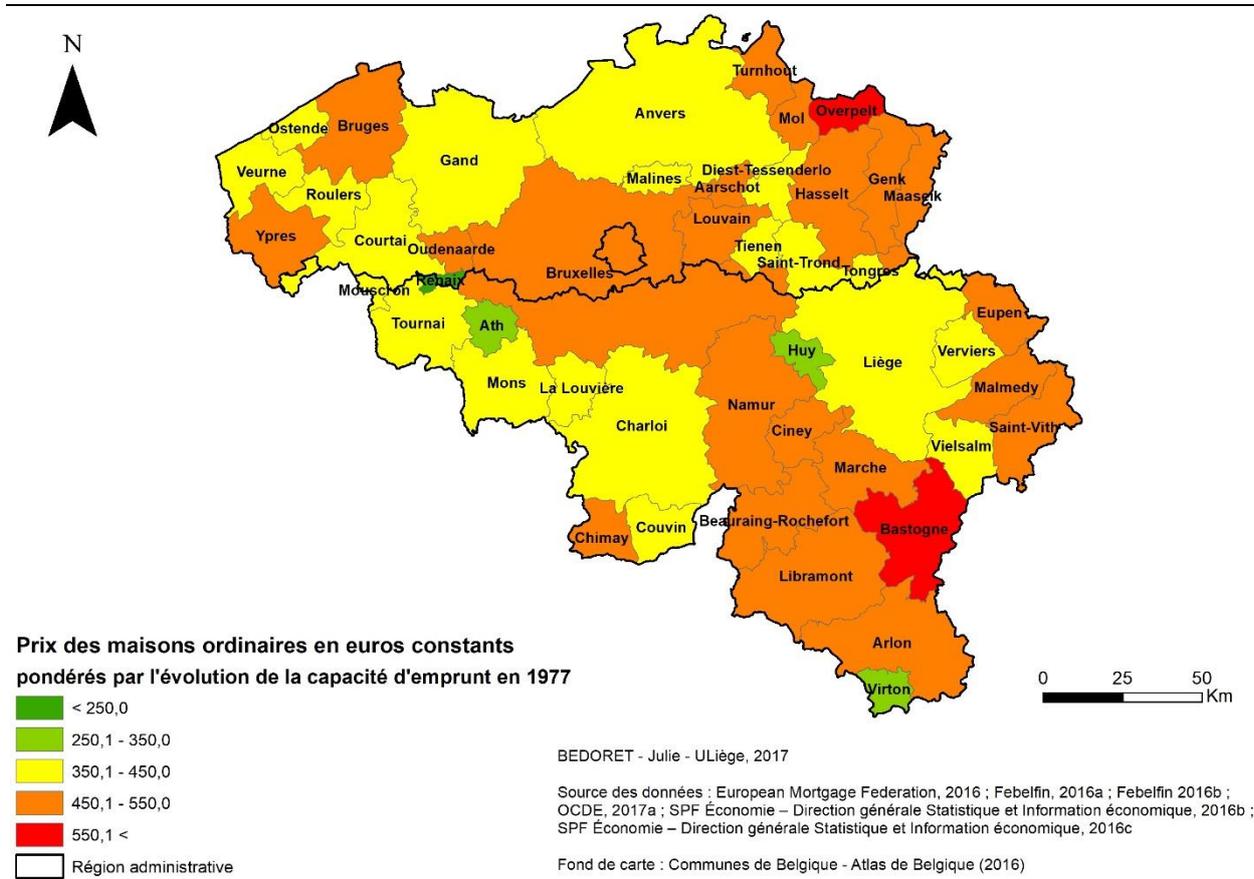
La figure 36 mettait en évidence que l'effort financier à l'achat d'une maison ordinaire était similaire au sein des trois régions belges en 1977. En 2014, l'effort était beaucoup plus important en région de Bruxelles-Capitale et l'effort en Flandre était supérieur à celui en Wallonie.

Néanmoins en 2014, les efforts financiers en Wallonie et en Flandre étaient inférieurs à ceux de 1977.

Les figures 66 et 67 illustrent les prix des maisons ordinaires en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en 1977 et en 2014. Elles permettent de confirmer notre postulat de départ selon lequel un bassin d'emploi présente globalement les mêmes tendances d'évolution de prix que la région à laquelle il appartient.

En 1977, comme le montre la figure 66, il n'y a pas de clivage net entre les efforts financiers des bassins d'emploi au nord et au sud du pays. Certains bassins affichent un effort financier important. C'est le cas du bassin d'emploi de Bastogne que nous avons étudié en section 4.3.2.1.b. D'autres bassins affichent un effort financier peu important. C'est le cas du bassin d'emploi de Renaix que nous avons étudié en section 4.3.2.1.a.

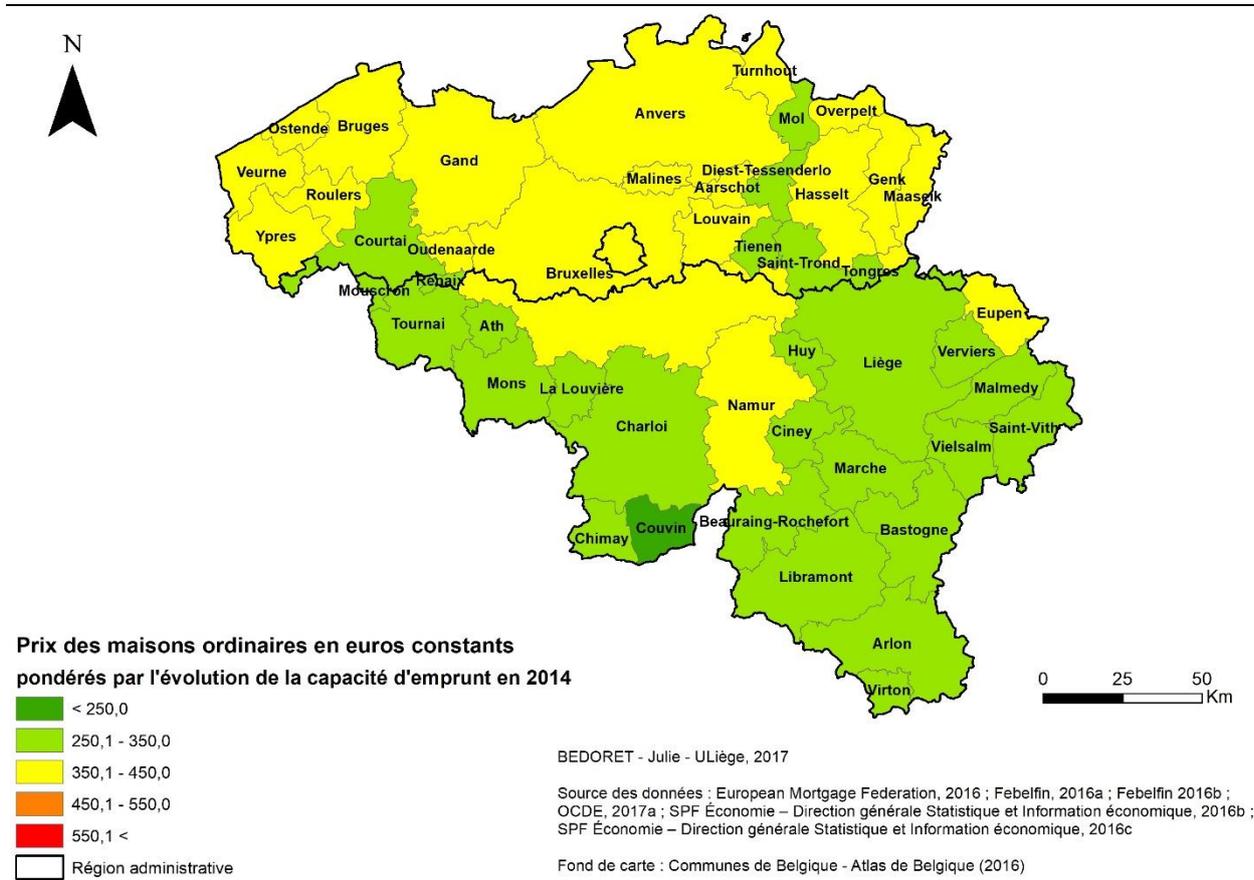
Figure 66 : Prix des maisons ordinaires en 1977 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



La figure 67 permet de constater un clivage nord-sud plus marqué des efforts financiers par bassin en 2014. Une amélioration et une réduction générale des efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire peuvent également être constatées. La quasi-totalité des bassins d'emploi wallons présentent les efforts financiers les moins élevés. Les bassins d'emploi flamands présentent des efforts plus élevés qu'en Wallonie. Enfin, comme l'avait montré la figure 65, le

bassin de Bruxelles présente un effort moins élevé que celui au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Entre 1977 et 2014, l'effort financier dans le bassin de Bruxelles s'est réduit.

Figure 67 : Prix des maisons ordinaires en 2014 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



4.3.2.2 L'abordabilité aux villas

À l'inverse des terrains à bâtir et des maisons ordinaires, toutes les communes belges ne présentent pas un prix moyen de vente pour les villas durant toutes les années d'étude. Ce « manque de données » pourrait être expliqué par deux phénomènes dont nous n'avons pas la réponse. D'une part, il pourrait être dû au fait que les données sont incomplètes et non répertoriées malgré l'existence de ventes de villas au sein d'une commune. D'autre part, il pourrait être dû au fait qu'il n'y avait pas de ventes de villas au sein de certaines communes. Dès lors, les bassins d'emploi sélectionnés pour l'analyse de l'abordabilité aux villas sont ceux ayant des prix moyens référencés pour toutes les années étudiées.

Les prix constants des villas présentent des variations « annuelles ponctuelles ». Nous avons postulé en section 3.2.4.3 que ces variations pourraient être induites par le fait qu'il existait peu de bien de référence pour estimer le prix de vente d'une villa. Dès lors, les prix pratiqués se forment sont fortement influencés par les négociations entre le vendeur et l'acheteur. Le prix lors de la transaction peut être alors différent de « la valeur estimée » et être plus variables que les prix des autres biens étudiés.

a. Cas du bassin d'emploi de Malines en Flandre

La figure 68 illustre les évolutions des prix des villas en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre et dans le bassin d'emploi de Malines.

Les valeurs relatives des prix constants des villas dans le bassin de Malines fluctuent de manière plus marquée que celles en Flandre. Néanmoins, les valeurs relatives au sein de ces deux échelles passent par les mêmes tendances : elles diminuent entre les années 1981 et 1985 et sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1981 et 1988. Après l'année 1988, les valeurs relatives des prix constants progressent toujours de manière similaire au sein des deux échelles étudiées et présentent des valeurs relatives supérieures à celle de l'année de référence. Après l'année 2001, les valeurs relatives des prix en Flandre restent stables (elles affichent une évolution de -2 % entre 2001 et 2014) alors que, dans le bassin de Malines, elles continuent d'augmenter. En 2014, la valeur relative des prix constants y représente 180 % de celle de 1977 alors que celle en Flandre représente 142 % de celle-ci. Les prix constants dans le bassin de Malines ont donc subi une évolution plus importante que ceux en Flandre.

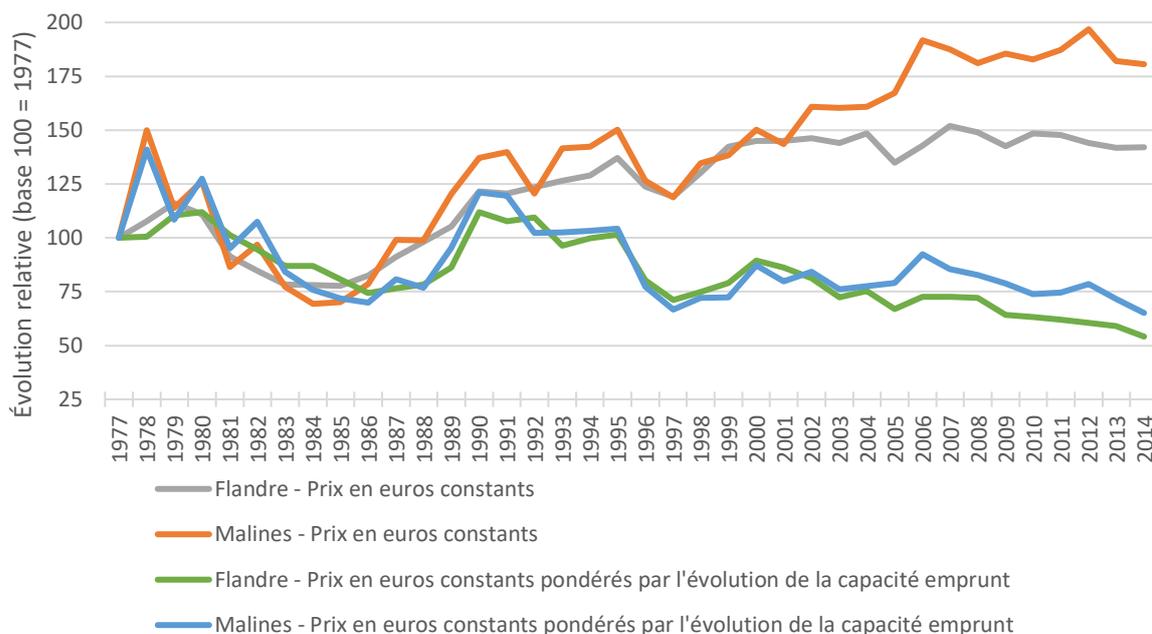
Entre les années 1978 et 1982, les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt dans le bassin de Malines fluctuent et sont supérieures à la valeur de l'année 1977. Cette hausse des valeurs relatives est induite, d'une part, par la capacité d'emprunt qui diminue avec l'augmentation des taux d'emprunt et, d'autre part, par les valeurs relatives des prix constants des villas qui augmentent. Après l'année 1982, les valeurs relatives des prix constants/emprunt suivent la tendance de l'ensemble de la région et sont inférieures à la valeur relative de 1977. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée en Flandre et dans le bassin de Malines. Entre les années 1990 et 1995, les taux d'emprunt augmentent et les valeurs relatives des prix constants des villas augmentent également au sein des deux échelles d'étude. L'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt y est alors détériorée. Après cette période, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont à nouveau inférieures à celle de 1977 au sein des deux échelles étudiées et l'abordabilité est améliorée.

En 2014, la valeur relative des prix constants et la valeur relative des prix constants/emprunt présentent un décalage de 115 % au sein du bassin de Malines et de 77 % en Flandre. Cela signifie que, malgré la hausse des prix constants plus importante au sein du bassin, la capacité d'emprunt a permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'une villa en 2014. Cela est dû à une hausse des revenus moyens par habitant plus élevée dans ce bassin qu'en Flandre. La hausse de la capacité d'emprunt grâce à la baisse des taux d'emprunt et à l'augmentation des revenus par habitant permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une villa qu'en 1977 au sein du bassin d'emploi de Malines.

L'analyse de ce bassin a mis en évidence que les valeurs relatives des prix constants ont une progression plus importante que celle de la Flandre. La hausse des revenus moyens par habitant, plus importante qu'en Flandre, y a permis de limiter l'effort financier à l'achat d'une villa.

Figure 68 : Évolution relative des prix des villas en Flandre et dans le bassin d'emploi de Malines

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

b. Cas du bassin d'emploi de Tournai en Wallonie

La figure 69 illustre les évolutions des prix des villas en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Tournai.

Les valeurs relatives des prix constants des villas au sein du bassin de Tournai présentent des tendances différentes de celles présentées par la Wallonie. En effet, les valeurs relatives des prix constants y fluctuent autour de la valeur 100 (valeur de l'année 1977) entre les années 1978 et 1991. Après l'année 1991, ces valeurs relatives augmentent tout en fluctuant toujours et en étant supérieures à celle de 1977. Après l'année 1999, les valeurs relatives des prix constants dans le bassin de Tournai diminuent et progressent peu à partir de l'année 2005. En Wallonie, les valeurs relatives des prix constants sont supérieures à celles du bassin, à l'exception des années entre 1982 et 1986 et de l'année 1999. Les prix constants dans le bassin de Tournai ont donc subi une évolution moins importante que ceux en Wallonie.

Le bassin d'emploi de Tournai présente des valeurs relatives des prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt inférieures à celle de 1977 pour la quasi-totalité des années étudiées. Ces valeurs relatives fluctuent avec la capacité d'emprunt (et donc *a fortiori*, avec les taux d'emprunt). À l'exception des années entre 1980 et 1986 et de l'année

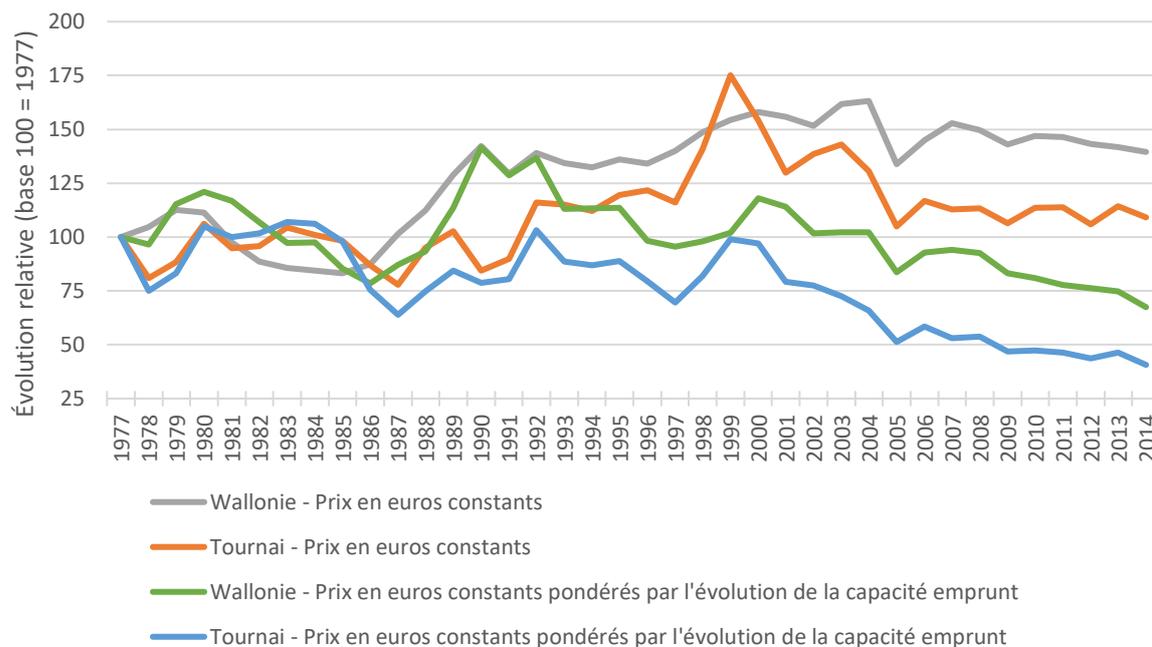
1992, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée dans le bassin. La Wallonie quant à elle, passait par trois phases d'abordabilité : une phase d'abordabilité améliorée, suivie d'une dégradation puis une d'une nouvelle amélioration, en comparaison avec l'année 1977.

En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants présentent un décalage similaire en Wallonie et dans le bassin étudié (respectivement 72 % et 69 %). Les revenus moyens dans le bassin de Tournai ont subi une progression similaire à celle des revenus moyens en Wallonie. Les capacités d'emprunt au sein de ces deux échelles sont donc similaires. Néanmoins, l'effort financier à l'achat d'une villa a été limité par la capacité d'emprunt dans le bassin et, en 2014, cet effort est inférieur à celui en Wallonie. La capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une villa qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Tournai a mis en évidence que ce dernier présentait des évolutions de prix différentes de celles de la Wallonie. Néanmoins, les capacités d'emprunt au sein de ce bassin et au sein de la Wallonie ont réduit l'effort financier à l'achat d'une villa de la même manière au sein de ces deux échelles.

Figure 69 : Évolution relative des prix des villas en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Tournai

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

c. Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale

La figure 70 illustre les évolutions des prix des villas en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles.

Entre le début de la période d'étude et la fin des années 1980, le bassin d'emploi de Bruxelles et la région de Bruxelles-Capitale présentent des valeurs relatives des prix constants inférieures à la valeur relative de l'année 1977. Après cette période, ces valeurs au sein des deux échelles lui sont supérieures. Au début des années 2000, les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin de Bruxelles augmentent mais de manière moindre que celles au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Entre les années 2000 et 2014, les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin de Bruxelles restent stables. Elles y affichent une progression de 7 % tandis qu'entre ces deux mêmes dates, la progression de ces valeurs est de 50 % au sein de la région. Les prix constants dans le bassin ont donc subi une évolution moins importante que ceux en région de Bruxelles-Capitale.

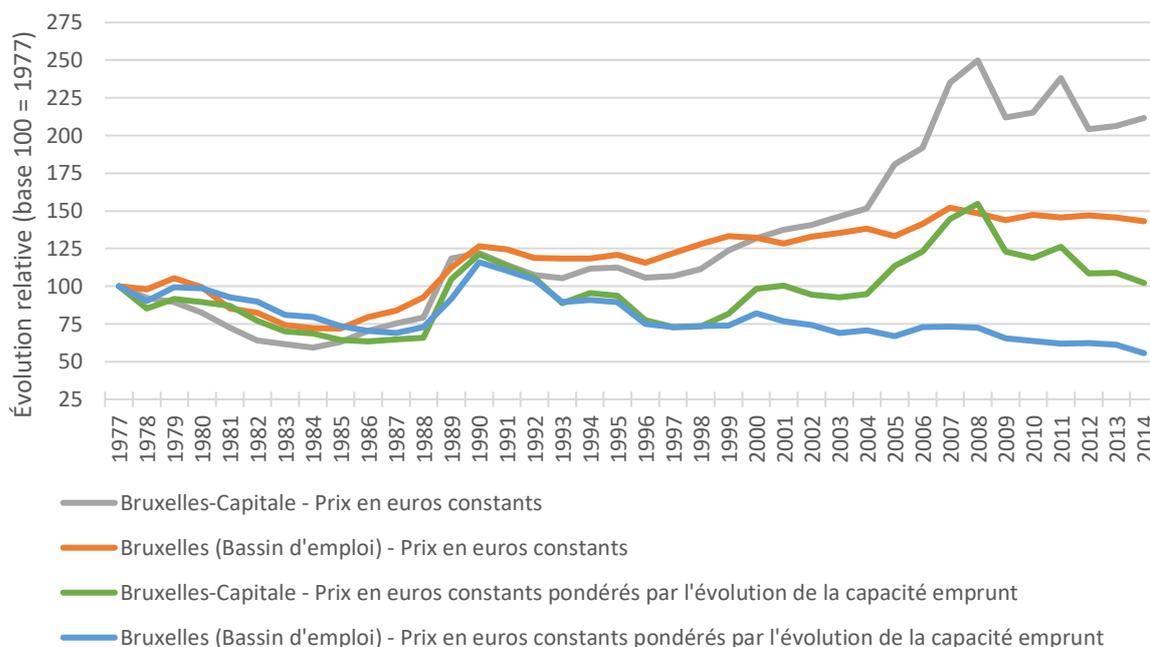
Au début de la période d'étude, les valeurs relatives des prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein du bassin sont similaires à celles de la région. Entre l'année 1978 et la fin des années 1980, la diminution des valeurs relative des prix constants/emprunt au sein des deux échelles permet une amélioration de l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt. Cette abordabilité est ensuite détériorée et ce au sein des deux échelles d'analyse. Ce constat est dû à la hausse des valeurs relatives des prix constants et à la hausse des taux d'emprunt. Après l'année 1993 et jusqu'en 2014, les valeurs relatives des prix constants/emprunt au sein du bassin de Bruxelles sont à nouveau inférieures à celles de 1977. Au sein de ce bassin, l'abordabilité aux villas par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée. Au sein de la région de Bruxelles-Capitale, après l'année 1993, les valeurs relatives des prix constants/emprunt fluctuent et l'abordabilité y est, de manière générale, détériorée.

En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt et la valeur relative des prix constants présentent un décalage de 88 % au sein du bassin de Bruxelles et de 109 % à Bruxelles-Capitale. Bien que la hausse des revenus moyens par habitant soit plus élevée au sein du bassin (qui améliore alors la capacité d'emprunt) et que la hausse des prix constants soit moindre au sein de ce bassin, l'amélioration des capacités d'emprunt a limité plus fortement l'effort financier à l'achat d'une villa au sein de la région de Bruxelles-Capitale qu'au sein du bassin de Bruxelles. Cependant, l'amélioration de la capacité d'emprunt au sein de ce bassin permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Bruxelles a mis en évidence que ce bassin présente des valeurs relatives des prix constants moins importantes que celles de la région de Bruxelles-Capitale. Cependant, l'effort financier à l'achat d'une villa a été plus limité grâce à la capacité d'emprunt au sein de la région de Bruxelles-Capitale.

Figure 70 : Évolution relative des prix des villas en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

d. Ensemble des bassins d'emploi

Comme l'indiquait la figure 41, l'effort financier à l'achat d'une villa était plus important au sein de la région de Bruxelles-Capitale. L'effort financier au sein de la Flandre est légèrement plus élevé que ceux de la Wallonie durant toute la période d'étude. Néanmoins, en 2014, les efforts financiers en Flandre et en Wallonie sont inférieurs à ceux de 1977.

Les figures 71 et 72 illustrent les prix des villas en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt⁹ en 1977 et en 2014. Elles permettent de confirmer notre postulat de départ selon lequel un bassin d'emploi présente les mêmes tendances d'évolution de prix que la région à laquelle il appartient.

⁹ Comme mentionné en au début de la section 4.3.2.2, plusieurs données des prix de ventes des villas sont manquantes. Elles sont représentées au sein des figures suivantes comme des « No data ».

Figure 71 : Prix des villas en 1977 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt

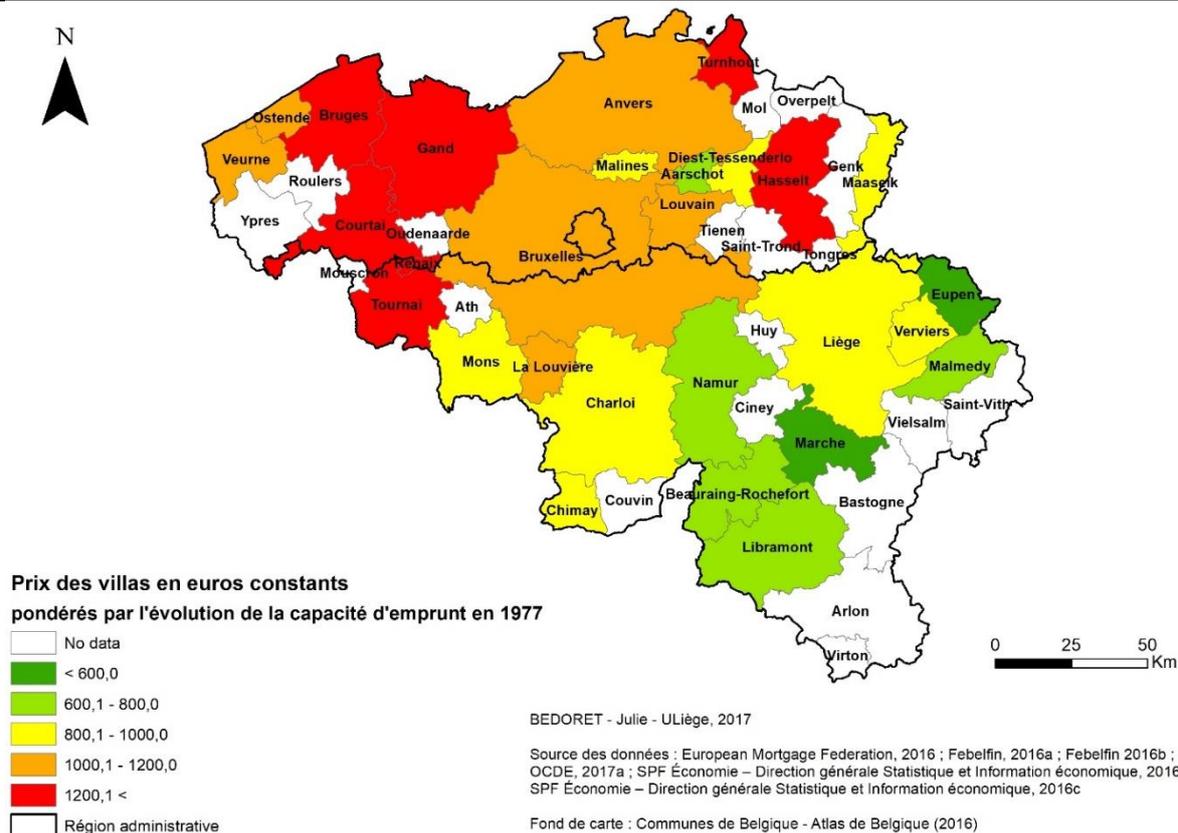
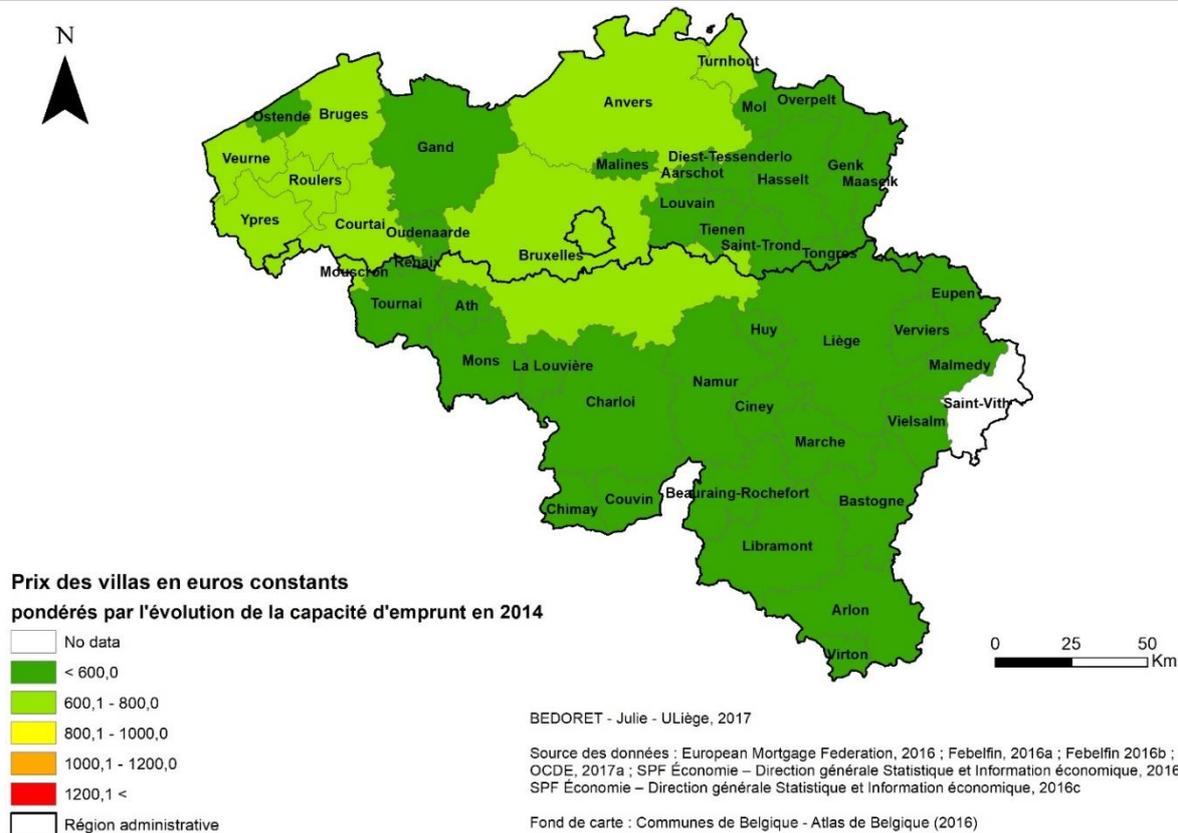


Figure 72 : Prix des villas en 2014 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



En 1977, comme le montre la figure 71, les efforts financiers à l'achat d'une villa sont différents entre les bassins d'emploi. Il est possible d'observer des efforts financiers moins élevés au sein des bassins d'emploi wallons, et plus élevés au sein des bassins flamands. Les bassins d'emploi étudiés précédemment pour leurs évolutions relatives différentes de celles de la région à laquelle ils appartiennent, se distinguent au sein de la figure 71. Le bassin d'emploi de Tournai présentait des évolutions relatives des prix des villas moins importantes que celles de la Wallonie et pourtant l'effort financier à l'achat d'une villa au sein de ce bassin fait partie des plus élevés du pays. Le bassin de Malines qui présentait des évolutions moindres qu'en Flandre présente un effort financier peu élevé en comparaison avec les efforts des bassins d'emploi flamands.

La figure 72 permet de constater une homogénéisation générale des efforts financiers à l'achat d'une villa au sein des bassins d'emploi en 2014. Les efforts financiers se sont fortement réduits au sein des bassins flamands, wallons et du bassin de Bruxelles.

4.3.2.3 L'abordabilité aux appartements

Comme dans le cas des villas, toutes les communes belges ne présentent pas un prix moyen de vente pour les appartements. À nouveau, ce « manque de données » pourrait être expliqué par les mêmes explications apportées en section 4.3.2.2 : soit les données sont incomplètes, soit il n'y a pas eu de ventes d'appartements au sein de certaines communes plus rurales car ce type de bien a longtemps été construit préférentiellement au sein des villes. Dès lors, les bassins d'emploi sélectionnés pour l'analyse de l'abordabilité aux appartements sont ceux ayant des prix moyens référencés pour toutes les années.

a. Cas du bassin d'emploi de Gand en Flandre

La figure 73 illustre les évolutions des prix des appartements en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre et dans le bassin d'emploi de Gand. Ce bassin d'emploi a été sélectionné pour mettre notamment en évidence l'évolution importante des prix constants des appartements. Cette progression importante est également observable dans d'autres grands bassins d'emploi de grandes villes flamandes comme Louvain, Anvers, Bruges, *etc.* Les évolutions des prix au sein du bassin d'emploi de Gand ne sont donc pas un cas particulier et peuvent également s'appliquer à d'autres bassins qui incluent des grandes villes. Il est également important de mentionner que de telles évolutions des prix ne sont pas observables au sein des bassins d'emploi flamands plus ruraux.

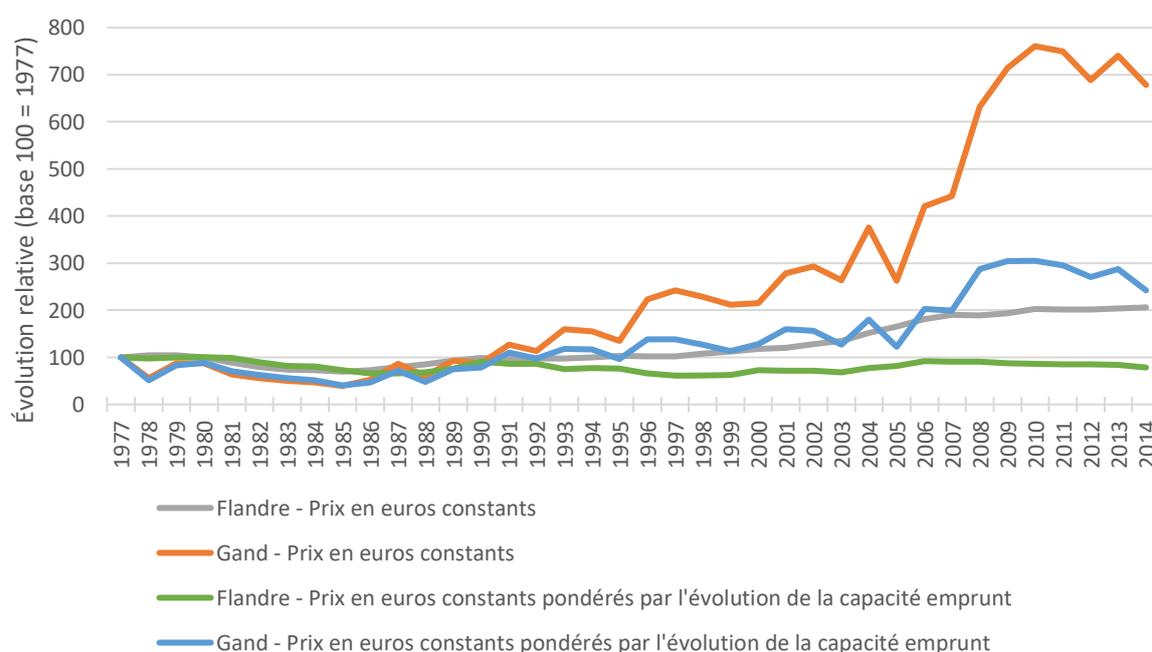
Les valeurs relatives des prix constants des appartements dans le bassin de Gand fluctuent de manière plus marquée que celles des appartements en Flandre. Les valeurs relatives des prix constants sont inférieures à celle de l'année de référence de 1978 à 1990 pour le bassin de Gand et de 1978 à 1994 en Flandre. Après ces périodes, les valeurs relatives des prix constants augmentent progressivement en Flandre et augmentent fortement en fluctuant au sein du bassin gantois. Les valeurs relatives des prix constants au sein de ces deux échelles sont alors supérieures à celle de l'année 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin représente 678 % de celle de 1977 alors que celle en Flandre représente 205 % de celle de 1977.

Les prix constants dans le bassin de Gand ont donc subi une évolution très forte en comparaison à ceux de la Flandre.

En région flamande, les variations des taux d'emprunt sont visibles dans l'évolution des valeurs relatives des prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt. Grâce à la baisse des valeurs relatives des prix constants/emprunt, l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt y est améliorée durant la totalité de la période d'étude. À l'inverse, les prix constants des appartements au sein du bassin de Gand influencent fortement l'allure générale de l'évolution des prix constants/emprunt. Les valeurs relatives des prix constants/emprunt y sont inférieures à celle de l'année de référence de 1978 à 1990. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt est améliorée au sein du bassin de Gand. Après l'année 1990, malgré la tendance générale à l'amélioration de la capacité d'emprunt, la hausse des valeurs relatives des prix constants induit une détérioration de cette abordabilité en comparaison à l'année 1977. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt dans le bassin représente 241 % de celle de 1977 alors que celle en Flandre représente 78 % de celle-ci.

Figure 73 : Évolution relative des prix des appartements en Flandre et dans le bassin d'emploi de Gand

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants/emprunt et la valeur relative des prix constants est plus élevé au sein du bassin de Gand que le décalage entre ces deux valeurs

dans l'ensemble de la région. Ce décalage est de 437 % au sein du bassin et de 127 % en Flandre. Ils signifient que la hausse des revenus moyens par habitant est plus élevée au sein du bassin d'emploi de Gand que de manière générale en Flandre. La capacité d'emprunt et la hausse des revenus moyens par habitant au sein du bassin ont permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'un appartement en 2014. L'effort financier y a été plus limité par la capacité d'emprunt et les revenus moyens qu'au sein de la Flandre. Néanmoins, ces deux éléments ne permettent pas à une plus grande proportion de ménages en 2014 d'y fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Gand a mis en évidence la forte hausse des prix des appartements en euros constants au sein d'un bassin « urbain ». Cette forte hausse, malgré l'amélioration de la capacité d'emprunt, y détériore l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt en comparaison à l'année 1977.

b. Cas du bassin d'emploi de Mons en Wallonie

La figure 74 illustre les évolutions des prix des appartements en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Mons. À nouveau, ce bassin d'emploi a été sélectionné pour mettre en évidence l'évolution importante des prix constants des appartements. Cette progression est également observable dans d'autres bassins d'emploi de villes wallonnes comme Namur, Liège, Marche-en-Famenne, etc.

Les valeurs relatives des prix constants des appartements en Wallonie sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1980 et 2003. Après l'année 2003, elles deviennent supérieures à celle de l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants des appartements en Wallonie représente 151 % de celle de 1977. Au sein du bassin de Mons, les valeurs relatives des prix constants des appartements fluctuent de manière plus marquée. Elles sont inférieures à la valeur relative de 1977 entre les années 1982 et 1990. Après cette période, les valeurs relatives des prix constants augmentent très fortement et sont supérieures à celles de l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants des appartements au sein du bassin de Mons représente 714 % de celle de 1977. Les prix constants y ont donc subi une évolution très forte en comparaison à ceux de la Wallonie.

La Wallonie présente des valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt inférieures à celle de 1977 pour la quasi-totalité des années étudiées. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt y est améliorée durant la totalité de la période d'étude. À l'inverse, les prix constants des appartements au sein du bassin de Mons influencent fortement l'allure générale de l'évolution des prix constants/emprunt. Entre les années 1982 et 1990, les valeurs relatives des prix constants/emprunt sont inférieures à celles de l'année de référence. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt y est améliorée durant cette période. Après l'année 1990, malgré la tendance générale à l'amélioration de la capacité d'emprunt, la hausse des valeurs relatives des prix constants induit une détérioration de cette abordabilité en comparaison à l'année 1977. En 2014, la valeur

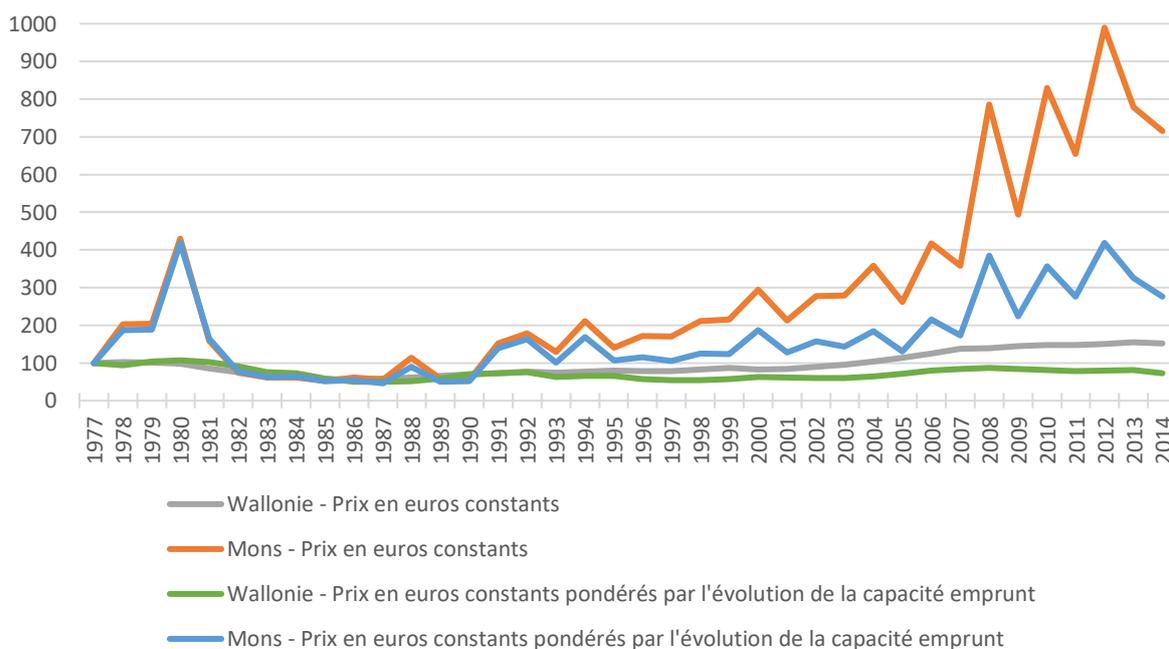
relative des prix constants/emprunt dans le bassin de Mons représente 276 % de celle de 1977 alors que celle en Wallonie représente 73 % de celle-ci.

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants et celle des prix constants/emprunt est plus élevé au sein du bassin de Mons qu'en Wallonie. Ce décalage est de 438 % dans ce bassin et de 78 % en région wallonne. Ces décalages signifient que la hausse des revenus moyens par habitant est plus élevée au sein du bassin montois que de manière générale en Wallonie. La capacité d'emprunt au sein de ce bassin est alors améliorée par la hausse des revenus. La capacité d'emprunt et la hausse des revenus moyens par habitant au sein de ce bassin ont permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'un appartement en 2014. L'effort financier y a été plus limité par la capacité d'emprunt et les revenus moyens qu'au sein de la Wallonie. Néanmoins, au sein du bassin de Mons, ces deux éléments ne permettent pas à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

L'analyse de ce bassin a mis en évidence la forte hausse des prix des appartements en euros constants au sein d'un bassin « urbain ». Cette forte hausse, malgré l'amélioration de la capacité d'emprunt, y détériore l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt en comparaison à l'année 1977.

Figure 74 : Évolution relative du prix des appartements en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Mons

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

c. Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale

La figure 75 illustre les évolutions des prix des appartements en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles.

Entre les années 1978 et 1990, les valeurs relatives des prix constants des appartements au sein du bassin de Bruxelles et de la région de Bruxelles-Capitale sont similaires et sont inférieures à celle de l'année 1977. Les valeurs relatives au sein de ces deux échelles diminuent jusqu'au milieu des années 1980 et augmentent ensuite. À partir de l'année 1990, les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin augmentent plus fortement. En revanche, les valeurs relatives des prix constants au sein de la région de Bruxelles-Capitale restent inférieures à celle de 1977 jusqu'en 2001 puis deviennent supérieures à celle-ci. En 2014, la valeur relative des prix constants au sein du bassin représente 349 % de celle de 1977 alors que celle de Bruxelles-Capitale représente 182 % de celle-ci.

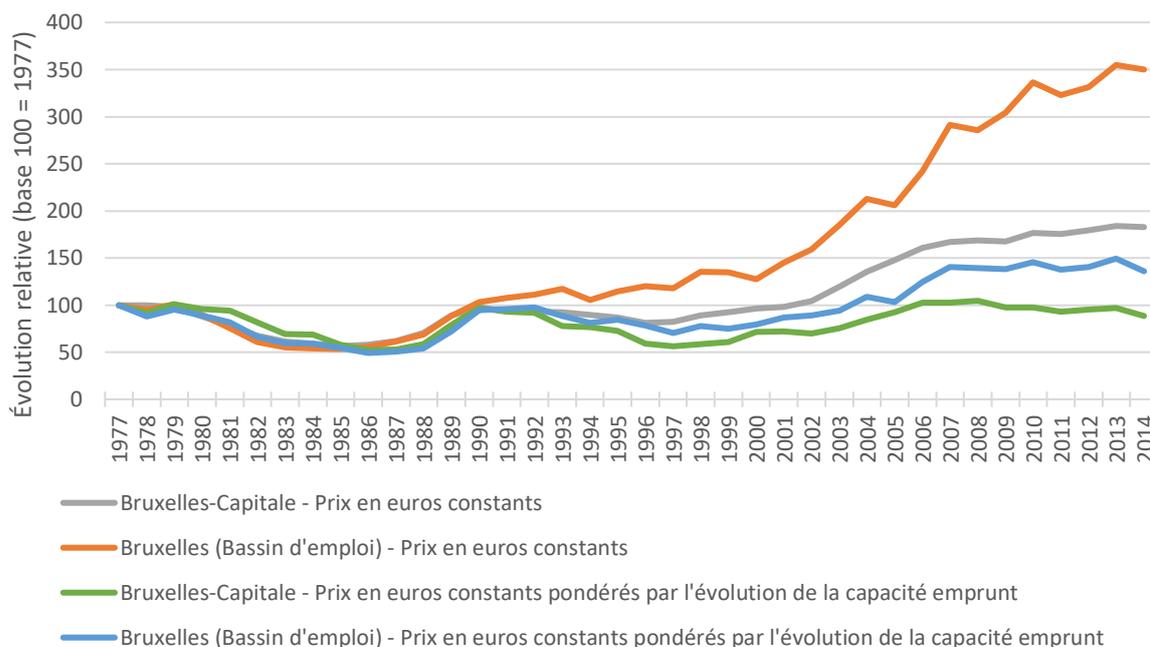
À nouveau, entre les années 1978 et 2003, les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Bruxelles et de la région de Bruxelles-Capitale sont similaires. Durant cette période, les valeurs relatives au sein de ces deux échelles sont inférieures à celle de l'année 1977 mais fluctuent avec les variations des taux d'emprunt. Dès lors, l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt y est améliorée. Après l'année 2003, les valeurs relatives des prix constants/emprunt des appartements au sein de la région de Bruxelles-Capitale restent inférieures à celle de l'année de référence, à l'exception des années 2006 à 2008. De manière générale, en région de Bruxelles-Capitale, l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt reste améliorée. À l'inverse, au sein du bassin de Bruxelles, après l'année 2003, les valeurs relatives des prix constants/emprunt des appartements augmentent fortement et sont supérieures à celle de l'année 1977. L'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt y est alors détériorée en comparaison à l'année 1977.

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants est plus élevé au sein du bassin de Bruxelles qu'au sein de la région de Bruxelles-Capitale. Le décalage au sein du bassin est de 214 % et celui au sein de la région est de 94 %. Ils signifient que la hausse des revenus moyens par habitant est plus élevée au sein du bassin d'emploi qu'en région de Bruxelles-Capitale. La capacité d'emprunt améliorée par la hausse des revenus moyens par habitant au sein du bassin a permis d'y limiter l'effort financier pour l'achat d'un appartement en 2014. L'effort financier y a été plus limité par la capacité d'emprunt et les revenus moyens qu'au sein de la région. Néanmoins, au sein du bassin de Bruxelles, ces deux éléments ne permettent pas à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'un appartement qu'en 1977.

L'analyse de ce bassin d'emploi a mis en évidence la forte hausse des prix des appartements en euros constants. Cette forte hausse, malgré l'amélioration de la capacité d'emprunt, y détériore l'abordabilité aux appartements par rapport à la capacité d'emprunt en comparaison à l'année 1977.

Figure 75 : Évolution relative des prix des appartements en région de Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

d. Ensemble des bassins d'emploi

Les figures 76 et 77 illustrent les prix des appartements en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt¹⁰ en 1977 et en 2014.

Comme l'indiquait la figure 46, l'effort financier à l'achat d'un appartement était similaire en Flandre et à Bruxelles-Capitale en 1977. Cet effort était légèrement plus élevé en Wallonie en 1977. En 2014, l'effort financier à l'achat d'un appartement est plus important au sein de la région de Bruxelles-Capitale. L'effort financier en Flandre est plus élevé que l'effort financier en Wallonie. Néanmoins, les efforts financiers en Wallonie et en Flandre à l'achat d'un appartement sont moins élevés en 2014 qu'en 1977. Ce constat n'est pas confirmé par la figure 76. En effet, elle indique des efforts financiers relativement peu élevés au sein de l'ensemble des bassins d'emploi belges en 1977. Elle ne montre pas un effort financier plus élevé au sein des bassins wallons. Elle aurait tendance à montrer le constat inverse selon lequel les bassins d'emploi flamands présentent un effort financier à l'achat d'un appartement légèrement plus élevé.

¹⁰ À nouveau, les données manquantes sont mentionnées comme des « No data ».

Figure 76 : Prix des appartements en 1977 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt

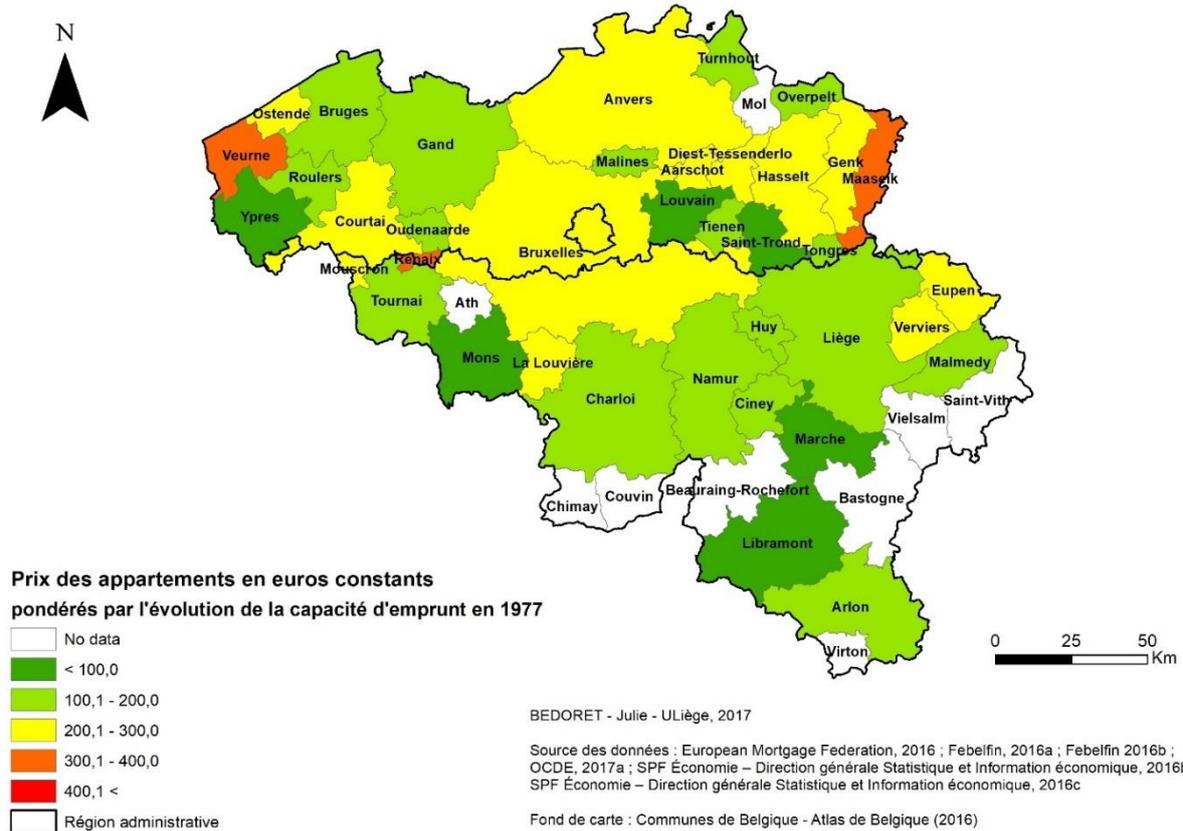
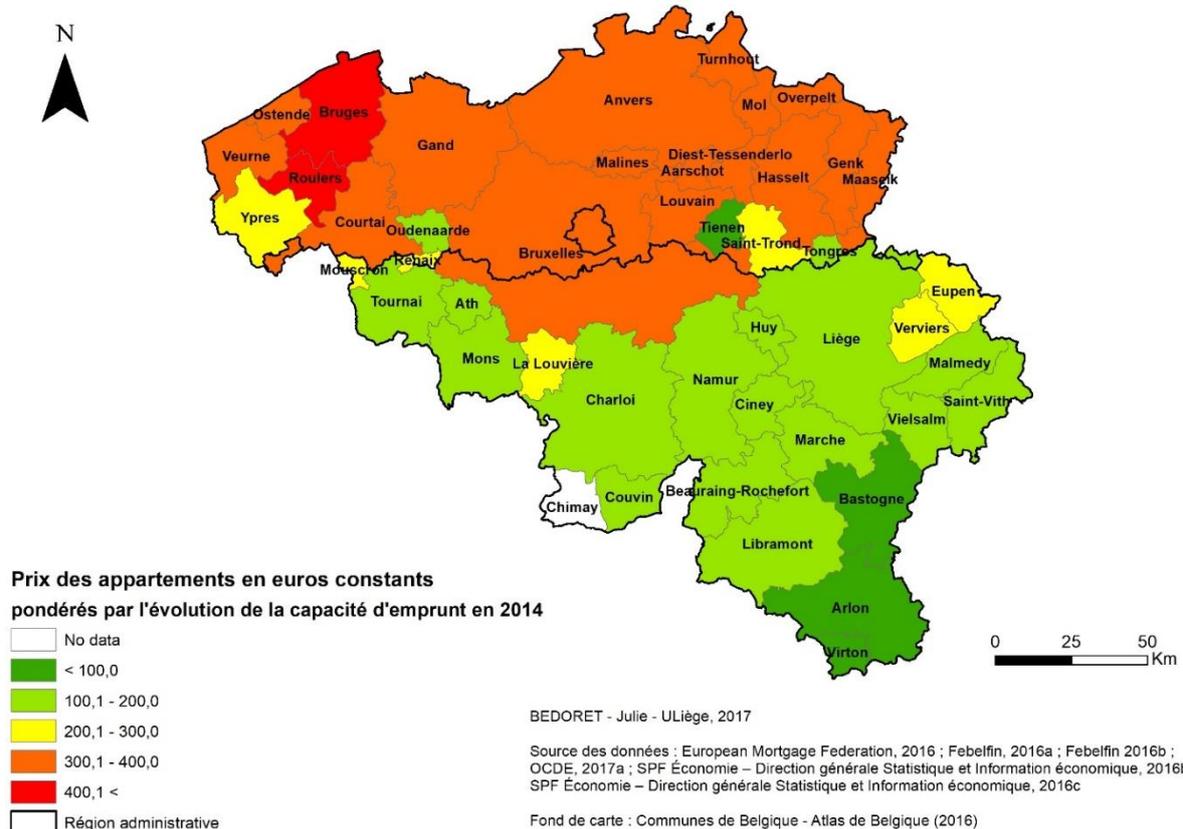


Figure 77 : Prix des appartements en 2014 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Les bassins d'emploi étudiés précédemment (bassin de Gand et bassin de Mons) se distinguent peu au sein de la figure 76. Ils présentaient des évolutions relatives des prix des appartements plus importantes que celles de la Wallonie et de la Flandre. Pourtant, leurs efforts financiers à l'achat d'un appartement sont peu élevés.

La figure 77 permet de constater l'apparition d'un clivage nord-sud des efforts financiers à l'achat d'un appartement en 2014. Les bassins d'emploi wallons présentent des efforts financiers peu élevés et inférieurs à ceux des bassins flamands et bruxellois. Les efforts financiers se sont fortement réduits au sein des bassins wallons tandis que les efforts financiers au sein des bassins flamands et du bassin de Bruxelles ont fortement augmenté. Ce dernier constat confirme l'observation menée à la figure 46.

4.3.3 L'abordabilité aux constructions neuves

Comme il l'a été observé précédemment dans l'analyse de l'abordabilité aux constructions neuves à l'échelle belge (section 4.1.3) et à l'échelle des régions (section 4.2.3), le prix de la construction neuve dépend du prix d'un bien neuf qui est fixe au sein du territoire pour une année donnée (et donc fixe au sein des différentes échelles). Le prix de ce terrain de 250 m² est, quant à lui, calculé sur base des prix par unité de surface (€/m²) au sein de chaque échelle. Les différentes valeurs relatives des prix des constructions neuves en euros constants entre les différentes échelles sont alors induites par les variations de prix du terrain à bâtir. Comme observé dans les sections mentionnées ci-avant, la part du prix des terrains à bâtir dans le prix total de la construction neuve augmente au fur et à mesure des années. Cette part augmente lorsque les prix des terrains à bâtir par unité de superficie augmentent plus fortement.

Les analyses précédentes de la construction neuve ont permis de mettre en évidence que certains coûts et frais (droit d'enregistrement, normes techniques, autres coûts) n'ont pas été pris en compte dans le calcul. Lorsque le terme « abordabilité » est mentionné, il faut interpréter celui-ci comme l'effort financier à l'achat seulement d'un bien neuf et d'un terrain.

4.3.3.1 Cas du bassin d'emploi de Bruges en Flandre

La figure 78 illustre les évolutions des prix des constructions neuves en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Flandre et dans le bassin d'emploi de Bruges.

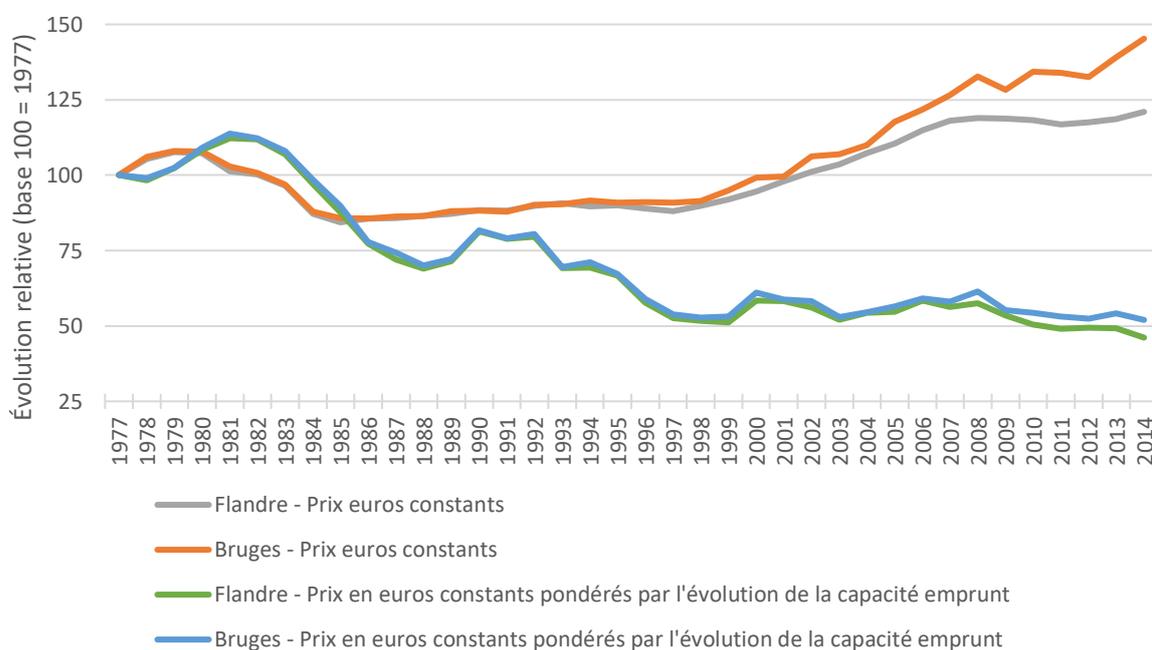
Les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves dans le bassin de Bruges sont similaires à celles en Flandre. Au sein de ces deux échelles d'étude, les valeurs relatives des prix constants sont supérieures à celle de 1977 entre les années 1978 et 1982 et inférieures à celle-ci entre les années 1983 et 2001. Durant ces deux périodes, ces valeurs relatives au sein des deux échelles suivent les variations de l'indice Abex constant. À partir du milieu des années 1990, les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin de Bruges augmentent plus fortement que celles de la Flandre. Cela est induit par le fait que les prix des terrains à bâtir par unité de surface augmentent plus fortement au sein du bassin d'emploi qu'au sein de la Flandre. Ils y font alors

augmenter les prix constants des constructions neuves plus fortement qu'en Flandre. En 2014, la valeur relative des prix constants dans ce bassin représente 145 % de celle de 1977 alors qu'elle représente 121 % de celle de l'année de référence dans l'ensemble de la région flamande. Les prix constants dans le bassin ont donc subi une évolution plus importante qu'en Flandre.

Les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt sont similaires au sein du bassin de Bruges et en Flandre. Elles sont supérieures à la valeur de 1977 entre les années 1979 et 1983. Ces valeurs sont induites par une diminution de la capacité d'emprunt (détériorée par une augmentation des taux d'emprunt) et une hausse des valeurs relatives des prix constants. Après l'année 1983, les taux d'emprunt fluctuent mais présentent une tendance générale à la baisse. Ce constat couplé à la baisse des prix constants améliore l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt. En 2014, la valeur relative des prix constants/emprunt dans le bassin de Bruges représente 51 % de celle de 1977 et celle en Flandre représente 46 % de celle de 1977.

Figure 78 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Flandre et dans le bassin d'emploi de Bruges

Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants est plus élevé au sein du bassin de Bruges qu'en Flandre. Ce décalage est de 94 % au sein du bassin de Bruges et de 75 % région flamande. Ils signifient que la hausse des revenus moyens par habitant est plus élevée au sein du bassin d'emploi. La capacité d'emprunt améliorée

par la hausse des revenus moyens par habitant au sein du bassin de Bruges y a permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'une construction neuve en 2014. Au sein du bassin d'emploi de Bruges, ces deux éléments permettent à une plus grande proportion de ménages en 2014 de fournir un effort financier moindre à l'achat d'une construction neuve qu'en 1977.

L'analyse de ce bassin a mis en évidence que la hausse des prix des terrains par unité de superficie était plus importante au sein de ce bassin qu'en Flandre. Cependant, grâce à la progression des revenus moyens plus importante au sein du bassin, l'abordabilité à la construction neuve est améliorée par rapport à la capacité d'emprunt en comparaison à l'année 1977.

4.3.3.2 Cas du bassin d'emploi de Saint-Vith en Wallonie

La figure 79 illustre les évolutions des prix des constructions neuves en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Saint-Vith.

Les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves dans le bassin de Saint-Vith sont similaires à celles en Wallonie. Au sein de ces deux échelles d'étude, les valeurs relatives des prix constants sont supérieures à celles de 1977 entre les années 1978 et 1982. Le bassin d'emploi de Saint-Vith affiche ensuite des valeurs relatives inférieures à celles de 1977 et ce jusqu'en 2014. Les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves en Wallonie sont inférieures à celle de 1977 jusqu'en 2014 à l'exception d'une période entre 2006 et 2010. En 2014, la valeur relative des prix constants dans le bassin de Saint-Vith représente 97 % de celle de 1977 et celle en Wallonie représente 102 % de celle-ci. Le décalage entre les valeurs relatives des prix constants au sein du bassin et en région wallonne est expliqué par le fait qu'entre 1977 et 2014, les prix constants des terrains à bâtir en unité de superficie ont subi une progression plus importante sur l'ensemble de la région qu'au sein du bassin de Saint-Vith.

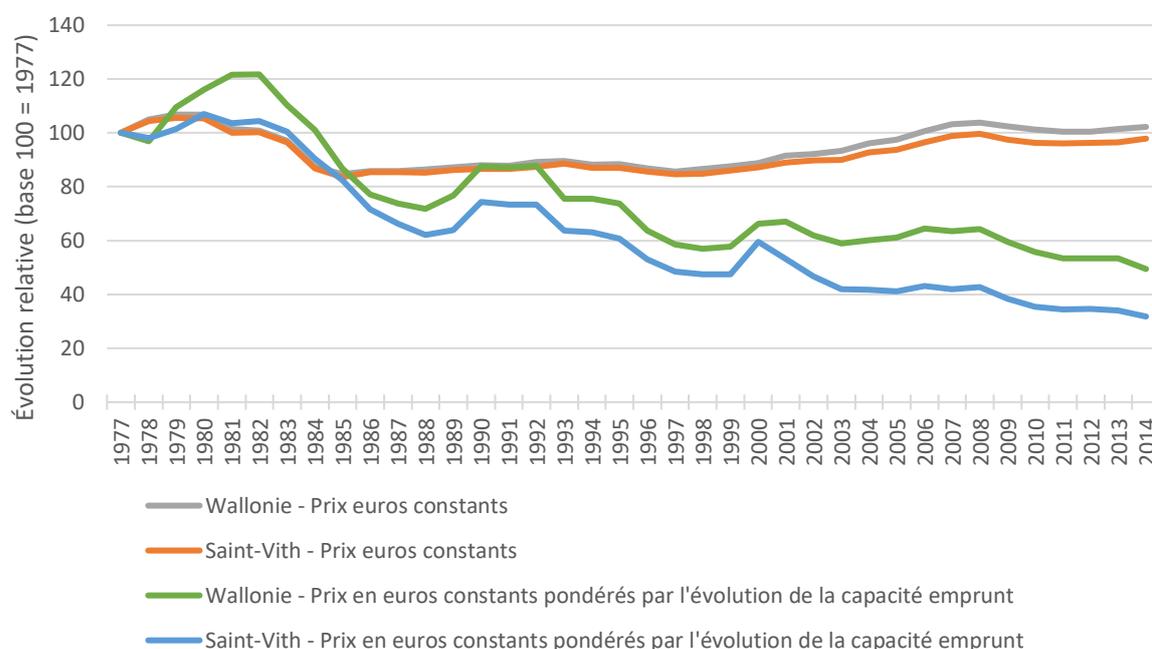
Depuis l'année 1978, les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Saint-Vith présentent les mêmes fluctuations que celles de la Wallonie mais avec un décalage. Ce décalage s'explique par une progression des revenus moyens par habitant plus importante dans le bassin de Saint-Vith dès l'année 1978 ce qui y améliore la capacité d'emprunt. Entre les années 1978 et 1983, les valeurs relatives des prix constants/emprunt au sein du bassin de Saint-Vith sont supérieures à celle de 1977 dues à la hausse des taux d'emprunt. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt y est alors dégradée. Après l'année 1983, les valeurs relatives des prix constants/emprunt y sont inférieures à celles de 1977. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée et ce, jusqu'en 2014.

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants est plus important au sein du bassin qu'en Wallonie. Le décalage est de 66 % au sein du bassin de Saint-Vith et de 52 % en Wallonie. La hausse de la capacité d'emprunt (améliorée par la hausse des revenus moyens depuis le début de la période d'étude) au sein du bassin de Saint-Vith a permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'une construction neuve en 2014.

L'effort financier y a été beaucoup plus limité par la capacité d'emprunt qu'au sein de la Wallonie. La hausse de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Saint-Vith permet à une plus grande proportion de ménage en 2014 de fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une construction neuve qu'en 1977.

L'analyse de ce bassin a mis en évidence une amélioration de la capacité d'emprunt grâce à une progression plus importante des revenus moyens par habitant. Elle y a également mis en évidence une progression moindre des prix constants des constructions neuves grâce aux prix des terrains à bâtir par unité de surface qui augmentent moins fortement. Dès lors l'effort financier à l'achat d'une construction neuve est plus fortement réduit dans le bassin de Saint-Vith qu'en Wallonie.

Figure 79 : Évolution relative des prix des constructions neuves en Wallonie et dans le bassin d'emploi de Saint-Vith
Euros constants et euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

4.3.3.3 Cas du bassin d'emploi de Bruxelles par rapport à la région de Bruxelles-Capitale

La figure 80 illustre les évolutions des prix des constructions neuves en euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles.

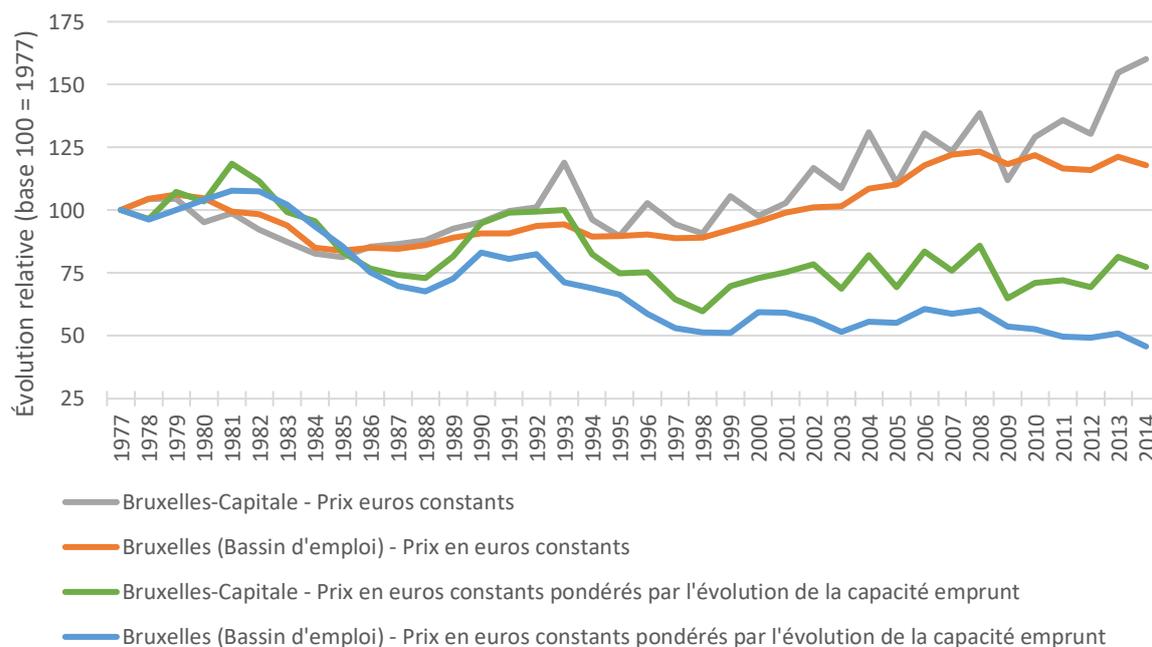
Les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves au sein de Bruxelles-Capitale fluctuent fortement avec les prix des terrains à bâtir par unité de surface qui varient

annuellement. Les valeurs relatives des prix constants des constructions neuves au sein du bassin de Bruxelles présentent de moindres fluctuations que celles de la région. Les valeurs relatives au sein du bassin d'emploi sont inférieures à celle de 1977 entre les années 1981 et 2001. À partir de l'année 2002, elles sont supérieures à celles de l'année de référence. En 2014, la valeur relative des prix constants des constructions neuves au sein de ce bassin représente 117 % de celle de 1977. Celle au sein de Bruxelles-Capitale représente 160 % de celle de l'année de référence. Le décalage entre les valeurs relatives de ces deux échelles est induit par une hausse des valeurs relatives des prix des terrains à bâtir par unité de surface moins élevées au sein du bassin de Bruxelles qu'au sein de la région.

Les valeurs relatives des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein du bassin présentent de moindres fluctuations qu'en région de Bruxelles-Capitale (induites par les prix des terrains à bâtir par unité de surface). Entre les années 1978 et 1983, les valeurs relatives des prix constants/emprunt des constructions neuves sont supérieures à celle de l'année 1977 au sein des deux échelles d'analyse. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est alors dégradée. Après cette période et de manière générale, les valeurs relatives des prix constants/emprunt au sein de ces deux échelles diminuent. L'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt est alors améliorée en comparaison avec l'année 1977.

Figure 80 : Évolution relative des prix de la constructions neuves à Bruxelles-Capitale et dans le bassin d'emploi de Bruxelles

Euros constants et en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



Source des données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; Maisons Compère, 2017a ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

En 2014, le décalage entre la valeur relative des prix constants/emprunt et celle des prix constants est plus important au sein de la région de Bruxelles-Capitale qu'au sein du bassin de Bruxelles. Ce bassin présente un décalage d'une valeur de 72 % alors qu'au sein de Bruxelles-Capitale, il est de 82 %. La hausse de la capacité d'emprunt au sein du bassin de Bruxelles a permis de limiter l'effort financier pour l'achat d'une construction neuve en 2014. Cependant, l'effort financier a été beaucoup plus limité par la capacité d'emprunt au sein de la région de Bruxelles-Capitale qu'au sein du bassin. Néanmoins, la hausse de la capacité d'emprunt permet à une plus grande proportion de ménages en 2014 d'y fournir moins d'efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire qu'en 1977.

L'analyse du bassin d'emploi de Bruxelles a mis en évidence une amélioration de la capacité d'emprunt. Malgré une progression moindre des prix constants des constructions neuves, l'effort financier a été beaucoup plus limité par la capacité d'emprunt au sein de la région de Bruxelles-Capitale qu'au sein du bassin de Bruxelles.

4.3.3.4 Ensemble des bassins d'emploi

Comme mentionné en au début de la section 4.2.3.1, les divergences de prix constants des constructions neuves sont induites par des différences de prix des terrains à bâtir par unité de surface.

Comme l'indiquait la figure 47, les efforts financiers en 1977 étaient similaires au sein des trois régions. En 2014, les efforts financiers sont plus élevés en Flandre qu'en Wallonie. L'effort à Bruxelles-Capitale est beaucoup plus élevé qu'au sein des deux autres régions en 1977 et en 2014.

Les figures 81 et 82 illustrent les prix des constructions neuves en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt en 1977 et en 2014. Elles permettent de confirmer notre postulat de départ selon lequel un bassin d'emploi présente globalement les mêmes tendances d'évolution de prix que la région à laquelle il appartient. La figure 81 illustre des efforts financiers relativement homogènes et élevés au sein des bassins d'emploi belges en 1977. La figure 82 permet de constater une homogénéisation générale de l'ensemble des bassins d'emploi. L'effort financier à l'achat d'une nouvelle construction s'est réduit au sein de tous les bassins d'emploi.

Figure 81 : Prix des constructions neuves en 1977 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt

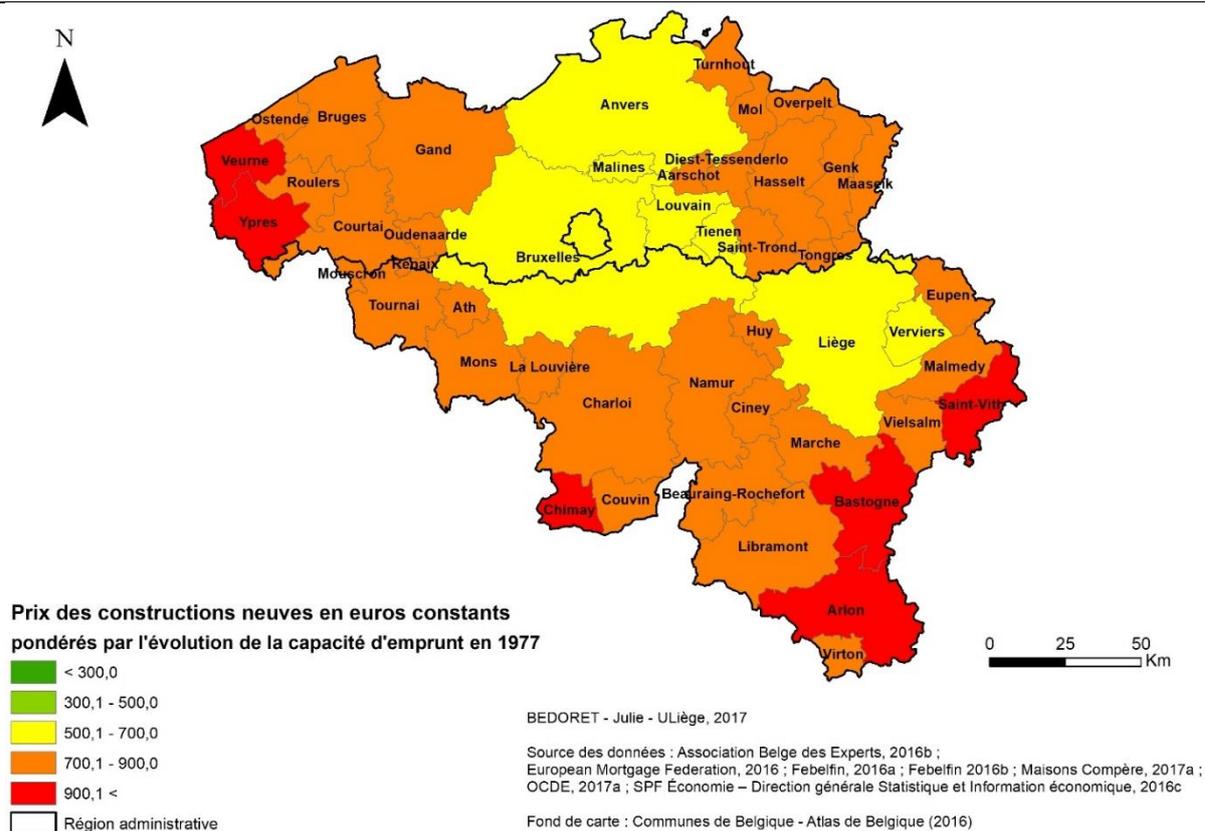
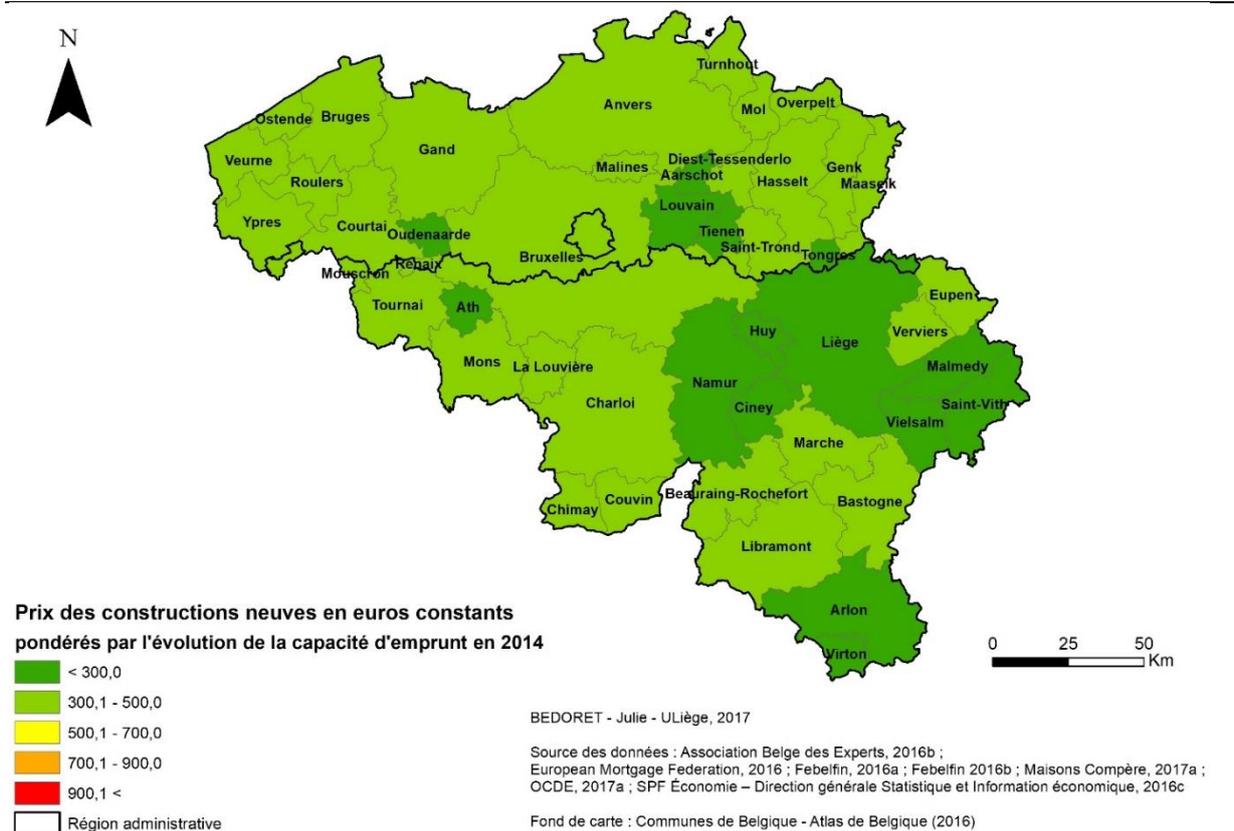


Figure 82 : Prix des constructions neuves en 2014 au sein des bassins d'emploi
Euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt



4.3.4 Conclusion

L'analyse de l'abordabilité aux différents types de biens au sein des bassins d'emploi belges a été effectuée de deux manières différentes.

Premièrement, nous avons analysé et sélectionné pour chaque type de biens, un bassin d'emploi wallon et un bassin d'emploi flamand dont les évolutions relatives des prix se distinguaient de celles de la Wallonie et de la Flandre. Nous avons également sélectionné le bassin d'emploi de Bruxelles car il englobait la région de Bruxelles-Capitale. Des observations personnelles suite aux calculs des prix en euros constants et des prix en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein de chaque bassin ont permis de déduire un postulat de départ. Nous partions du principe qu'un bassin d'emploi présente des évolutions de prix similaires à celles de la région à laquelle il appartient. Ce postulat a permis de sélectionner les bassins étudiés dont les évolutions divergent des tendances régionales.

Deuxièmement, nous avons analysé cartographiquement les prix de chaque type de biens en euros constants pondérés par l'évolution de la capacité d'emprunt au sein de l'ensemble des bassins d'emploi pour l'année 1977 et l'année 2014. Cette analyse avait pour but de rendre compte des différences d'efforts financiers à l'achat d'un bien au sein des bassins d'emploi.

L'analyse de l'abordabilité aux différents types de biens au sein des bassins d'emploi belges a permis de mettre en évidence plusieurs constats.

La première analyse a permis de dresser plusieurs cas de figures selon le type de biens étudiés. Les évolutions relatives des prix constants et des prix constants/emprunt au sein d'un bassin d'emploi peuvent être plus élevées qu'au sein de la région à laquelle il appartient. Ces évolutions peuvent être également moins élevées que les évolutions régionales. Néanmoins, dans ces deux cas de figures l'effort financier à l'achat du bien est toujours limité en 2014 grâce à la capacité d'emprunt. L'évolution des prix constants au sein d'un bassin peut être similaire à celle de la région, mais les valeurs relatives des prix constants/emprunt peuvent être inférieures à celles de la région. Dans ce cas de figure, l'effort financier en 2014 est limité en comparaison à l'effort financier en 1977 dans ce bassin. Il est également inférieur à l'effort financier régional en 2014. De manière générale, malgré les divergences d'évolution, les efforts financiers à l'achat d'un bien en 2014 sont limités grâce à la capacité d'emprunt.

La deuxième analyse a permis de confirmer notre postulat de départ selon lequel un bassin présente des évolutions similaires de prix que celles présentées par la région à laquelle il appartient. Elle a également permis de constater une tendance à l'homogénéisation des efforts financiers entre tous les bassins d'emploi ou au contraire une divergence entre ceux-ci. Globalement, entre les années 1977 et 2014, les efforts financiers à l'achat d'un terrain à bâtir sont toujours plus élevés dans les bassins flamands et le bassin de Bruxelles que dans les bassins wallons. Entre ces mêmes dates, les efforts financiers à l'achat d'une maison ordinaire se sont réduits et un clivage nord-sud s'est formé au sein du pays. Entre ces deux dates, les efforts financiers à l'achat d'un appartement se sont réduits dans les bassins wallons et ont augmenté dans les bassins flamands et dans le bassin de Bruxelles. Entre ces deux mêmes dates, les efforts

financiers à l'achat d'une villa et à l'achat d'une construction neuve se sont réduits et il est possible d'observer une homogénéisation entre les bassins.

L'étude de l'abordabilité aux appartements a montré l'évolution forte des prix au sein des bassins « urbains ». Mis à part cette exception, bien que les prix, les revenus moyens par habitant et la capacité d'emprunt évoluent plus ou moins différemment, il n'est pas possible d'observer de fortes différences d'efforts financiers entre les bassins d'une même région.

Dès lors, l'analyse de l'abordabilité aux biens étudiés, au sein des bassins d'emploi belges peut répondre aux deux hypothèses de recherche proposées en section 2.3. Nous pouvons confirmer la première hypothèse selon laquelle, l'abordabilité aux logements existants, aux terrains à bâtir et aux constructions neuves a évolué entre 1977 et 2014 au sein des bassins d'emploi belges.

Afin d'infirmier ou confirmer la deuxième hypothèse, il aurait fallu étudier chaque évolution relative des prix des 5 biens (terrains à bâtir, maisons ordinaires, villas, appartements, constructions neuves) au sein des 47 bassins d'emplois, soit 235 analyses différentes. Nous pouvons affirmer que la majorité des bassins d'emploi suivent les grandes évolutions relatives régionales mais que certains divergent de ces évolutions. Dès lors, lorsqu'une région présente une abordabilité à un bien par rapport à la capacité d'emprunt améliorée (en comparaison avec l'année 1977), nous pouvons postuler que la plupart des bassins d'emploi de cette région suivent cette tendance.

5 Conclusion

L'objectif de ce mémoire était d'étudier l'abordabilité aux logements existants (maisons ordinaires, villas, appartements), aux terrains à bâtir et aux constructions neuves entre les années 1977 et 2014 et au sein de trois échelles d'analyse : la Belgique, les régions administratives et les bassins d'emploi belges. Il avait pour but de répondre à deux hypothèses de recherche. Premièrement, l'abordabilité aux logements a évolué entre les années 1977 et 2014 en Belgique, au sein des régions administratives et au sein des bassins d'emploi belges. Deuxièmement, l'abordabilité aux logements s'est détériorée en comparaison avec l'année 1977 et ce, en Belgique, au sein des régions administratives belges et au sein des bassins d'emploi. Une plus grande proportion de ménages doit fournir plus d'efforts financiers à l'achat d'un bien en 2014 qu'en 1977 au sein de ces 3 échelles.

Pour aboutir à la formulation de ces deux hypothèses, nous avons d'abord posé les bases théoriques des marchés du logement en Belgique et observé différents comportements de prix des biens. Nous avons également délimité les zones d'études, c'est-à-dire les zones de marchés, selon les bassins d'emploi belges. Nous avons ensuite établi la méthodologie afin de répondre à ces hypothèses et nous avons effectué des analyses préalables des données brutes. Enfin, nous avons appliqué la méthodologie aux cinq biens étudiés (les terrains à bâtir, les maisons ordinaires, les villas, les appartements et les constructions neuves) au sein des trois échelles d'analyse (la Belgique, les régions administratives belges et les bassins d'emploi belges).

Dans cette dernière partie, nous avons analysé l'abordabilité aux logements en étudiant l'évolution relative des prix des biens et ces mêmes prix pondérés par l'évolution des revenus par habitant et par l'évolution de la capacité d'emprunt. Pour chaque bien, nous avons comparé les évolutions relatives des prix par rapport à l'année 1977 que nous avons considéré comme l'année de référence. Lorsque les valeurs relatives des prix pondérés étaient inférieures à celle de l'année de référence, nous avons considéré que l'abordabilité aux biens était améliorée en comparaison à cette année. Et inversement, lorsque les valeurs relatives des prix pondérés étaient supérieures à celle de l'année de référence, nous avons considéré que l'abordabilité aux biens était détériorée en comparaison à l'année 1977. Dans cette partie, nous avons également étudié les « évolutions réelles » des prix des biens et leurs pondérations afin de savoir quel bien nécessitait le moins d'effort financier en 2014. Cette analyse a alors permis d'apporter des éléments de réponses aux deux hypothèses de recherche.

Pour tous les biens étudiés au sein des trois échelles d'analyse, les évolutions relatives des prix des biens montrent que l'abordabilité aux logements a évolué entre les années 1977 et 2014. En comparant seulement l'année 1977 à l'année 2014, certains types de biens présentent des abordabilités aux logements par rapport aux revenus similaires. C'est le cas des villas en Belgique et en Flandre. De même, certains types de biens présentent des abordabilités aux logements par rapport à la capacité d'emprunt en 2014 similaires à celles en 1977. C'est le cas des maisons ordinaires à l'échelle belge, en Flandre et en Wallonie et des villas en région de Bruxelles-Capitale. Nous pourrions dès lors conclure que, pour ces biens, l'abordabilité a peu évolué. Or, lorsque l'on s'intéresse à l'ensemble des années de la période d'étude, nous pouvons constater que les prix des biens, les revenus des ménages et la capacité d'emprunt ont varié et ne sont pas

restés stables. Les fluctuations de ces différentes composantes de l'abordabilité induisent donc des changements dans l'abordabilité aux logements entre l'ensemble des années de la période d'étude. Nous pouvons donc confirmer la première hypothèse selon laquelle, les abordabilités aux terrains à bâtir, aux maisons ordinaires, aux villas, aux appartements et aux constructions neuves ont évolué entre les années 1977 et 2014 en appréhendant l'ensemble des années entre ces deux dates.

Nous ne pouvons pas confirmer la deuxième hypothèse aussi fermement que la première. En effet, il est nécessaire de s'attarder sur chaque type de biens afin de déterminer si l'abordabilité à ce bien est détériorée en comparaison à l'année 1977 et donc si une plus grande proportion de ménages doit fournir plus d'efforts financiers à l'achat de ce bien en 2014 qu'en 1977.

Premièrement, nous avons pu constater que les revenus seuls ne permettaient pas d'évaluer l'abordabilité aux logements et que la capacité d'emprunt jouait un rôle clé dans cette abordabilité. De ce fait, seules les abordabilités par rapport aux revenus des biens suivants se sont améliorées entre les années 1977 et 2014 : les villas en Belgique et en Flandre ainsi que les constructions neuves en Belgique, en Flandre et en Wallonie.

Deuxièmement, en s'attardant sur l'abordabilité aux logements par rapport à la capacité d'emprunt, nous pouvons constater que celle-ci s'est améliorée pour un grand nombre de biens. C'est le cas notamment pour les maisons ordinaires en Belgique, en Flandre et en Wallonie, les villas en Belgique, en Flandre et en Wallonie, les appartements en Belgique et dans les trois régions et enfin les constructions neuves en Belgique et dans les trois régions. Dès lors, l'ensemble des biens au sein des échelles mentionnées ci-avant infirment la deuxième hypothèse. Une plus grande proportion de ménages doit y fournir moins d'efforts financiers à l'achat de ces biens en 2014 qu'en 1977. À l'inverse, les abordabilités aux terrains à bâtir en Belgique, en Flandre et en Wallonie, aux maisons ordinaires à Bruxelles-Capitale et aux villas à Bruxelles-Capitale par rapport à la capacité d'emprunt se sont détériorées. L'ensemble de ces biens au sein des échelles mentionnées ci-avant confirment la deuxième hypothèse. Une plus grande proportion de ménages doit y fournir plus d'efforts financiers à l'achat de ces biens en 2014 qu'en 1977.

Troisièmement, pour étudier l'abordabilité aux logements au sein des bassins d'emploi belges, nous nous sommes basés sur un postulat de départ selon lequel un bassin d'emploi présente les mêmes grandes tendances de prix que la région à laquelle il appartient. Sur cette base, nous avons mis en évidence que les évolutions des prix de certains bassins allaient à l'encontre de cette proposition. Les analyses cartographiques ont permis de confirmer le postulat de départ. En effet, de manière générale, les bassins d'emploi wallons présentent les mêmes tendances que celles de la Wallonie et les bassins d'emploi flamands présentent les mêmes tendances que celles de la Flandre. Enfin, le bassin d'emploi de Bruxelles présente des tendances peu similaires à celles de la région. Les fluctuations des prix y sont, de manière générale, plus atténuées que celles de la région de Bruxelles-Capitale. Dès lors, nous pouvons conclure que la majeure partie des bassins d'emploi belges présentent les mêmes tendances de prix et les mêmes abordabilités que les régions auxquelles ils appartiennent.

De ce fait, nous pouvons nous référer à ce constat pour répondre à notre deuxième hypothèse de recherche. Les abordabilités aux maisons ordinaires, aux villas et aux constructions neuves dans les bassins flamands, wallons et le bassin de Bruxelles par rapport à la capacité d'emprunt sont améliorées. Les abordabilités aux appartements dans les bassins flamands et wallons par rapport à la capacité d'emprunt sont améliorées. L'ensemble de ces biens au sein des échelles mentionnées ci-avant infirment la deuxième hypothèse. Les abordabilités aux appartements dans le bassin de Bruxelles par rapport à la capacité d'emprunt est détériorée et confirme la deuxième hypothèse. Enfin, certains bassins ne suivent pas les tendances des régions auxquelles ils appartiennent. Dès lors, les abordabilités aux biens peuvent y être améliorée ou détériorée en comparaison à l'année de référence et la deuxième hypothèse de recherche peut être confirmée ou infirmée.

Au sein de l'ensemble de nos analyses, nous avons pu constater certaines particularités voire certaines incohérences. Premièrement, l'abordabilité aux terrains à bâtir par rapport à la capacité d'emprunt en région de Bruxelles-Capitale est améliorée en 2014. Cependant, nous ne connaissons pas l'usage futur des terrains à bâtir au sein de cette région et donc s'ils sont destinés à la construction de logements ou pour d'autres fonctions. Dès lors, l'abordabilité aux terrains à bâtir à Bruxelles-Capitale ne donne pas d'informations fiables sur l'abordabilité aux logements au sein de cette région. Deuxièmement, nous avons constaté que l'abordabilité aux constructions neuves par rapport à la capacité d'emprunt s'était améliorée au sein de toutes les échelles d'analyse. Cependant, l'étude de l'*Itinera Institute* menée par Albrecht & Van Hoofstat (2011) a mené au constat inverse selon lequel, l'effort financier à l'achat d'une construction neuve était de plus en plus élevé. Cette étude ainsi que l'interview de Monsieur Pierre-Alain Franck (2017), administrateur de l'UPSI, ont mis en évidence l'existence de coûts et de frais supplémentaires dans l'achat d'une construction neuve. Ces coûts n'ont pas été introduits dans notre calcul et pourraient induire, une fois pris en compte, un changement de l'abordabilité aux constructions neuves.

Pour finir, au sein de ce mémoire, nous avons dû effectuer un postulat de départ pour analyser l'abordabilités aux logements au sein des bassins d'emploi en raison du nombre élevé de bassins et du nombre élevé de biens étudiés. Il pourrait être pertinent de s'intéresser à chaque bassin d'emploi et aux différentes communes composant les bassins dans une étude future. Cela permettrait notamment de voir si, au sein d'un même bassin les abordabilités à l'échelle communale présentent des disparités.

Comme mentionné précédemment, nous avons pu également constater que nos résultats de l'analyse de l'abordabilité aux constructions neuves différaient de ceux de l'analyse de Albrecht & Van Hoofstat (2011). Il pourrait être pertinent de réactualiser l'analyse de l'abordabilité aux constructions neuves en introduisant l'ensemble des coûts et des frais dont nous n'avons pas tenu compte. Comme l'a mentionné Monsieur Franck (2017), l'évolution des coûts de la construction neuve dépend d'un ensemble complexe de variables. Leurs impacts sur le prix de la construction pourraient faire l'objet d'une étude particulière, au sein d'un périmètre précis et durant une période de temps précise.

Bibliographie

Sources dans la rédaction

Association Belge des Experts. (2016a). *Présentation de l'ABEX*. Association Belge des Experts. <https://www.abex.be/fr/presentation-de-l-abex/>. Consulté le 17 décembre 2016.

Albrecht, J. & Van Hoofstat, R. (2011). *Pénurie d'habitat : Vers une rénovation de la politique du logement*. Zellik : Roularta Books, 320 p.

Bianchet, B., Lambotte, J.-M. & Sandu, R. (2016). L'échelle régionale et transfrontalière. (Rapport de recherche R1). In CREAT-UCL, IGEAT – ULB et Lepur – Ulg (eds), *Etat du territoire wallon – Structure territoriale de fait*. Louvain : Conférence Permanente du Développement Territorial, 22-78. http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/cpdt_rf_dec_2016_annexe_r1.4_rsstructterrit.pdf. Consulté le 23 mars 2017.

Brück, L. (2002). *La périurbanisation en Belgique : comprendre le processus de l'étalement urbain* [Dossier à destination des professeurs de l'enseignement secondaire]. Liège, Belgique : Université de Liège. <http://www.lmg.ulg.ac.be/didac/periurbanisation.pdf>. Consulté le 11 janvier 2017.

Bureau fédéral du Plan. (2009). *Budget économique 2009 (contrôle budgétaire)* [Communiqué de presse]. Bureau fédéral du Plan et Institut des Comptes Nationaux. http://www.plan.be/admin/uploaded/200901291239290.CP_budget_0109_FR.pdf. Consulté le 1 juin 2017.

Bureau fédéral du Plan. (2014). *A l'horizon 2060, d'après les perspectives démographiques, la Belgique comptera 1,4 million d'habitants supplémentaires et 1 million de ménages supplémentaires* [Communiqué de presse]. http://www.plan.be/admin/uploaded/201403180825270.CP_perspectives_demo_20140318.pdf. Consulté le 11 janvier 2016.

Centre d'observation de la société. (2015). *Taille des ménages : vers une stabilisation ?* Centre d'observation de la société. <http://www.observationsociete.fr/structures-familiales/taille-des-menages-vers-une-stabilisation.html>. Consulté le 8 décembre 2016.

Chambre suisse d'experts en estimations immobilières. (2010). *Glossaire*. Chambre suisse d'experts en estimations immobilières CEIUSPI. http://www.cei.ch/fileadmin/user_upload/Glossaire_10_ethique.pdf. Consulté le 26 mai 2017.

Charlier, J., Debuissou, M., Duprez, J.-P. & Reginster, I. (2016). *Mouvements résidentiels en Wallonie (1994-2014) : analyses des migrations intercommunales et construction de bassins résidentiels*. Working Paper de l'IWEPS, (21). <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/01/WP21.pdf>. Consulté le 3 janvier 2017.

Claval, F. & Claval P. (1981). *La logique des villes. Essai d'urbanologie*. Paris, France : Litec, 633 p.

Confédération Construction. (2009). *L'avenir de nos infrastructures – 2. La politique professionnelle de la Confédération*. (Rapport annuel n°2008-2009). Bruxelles : Confédération Construction, 100 p.

http://www.confederatiebouw.be/files/events/annualreport/2007/2008_fr/RA_2008_64-81.pdf. Consulté le 1 juin 2017.

Confédération Construction. (2016). *Taux de TVA dans la construction – Aperçu historique*. Confédération construction. <http://www.confederationconstruction.be/Portals/0/documenten/documenten%20-%20enkel%20leden/BTW%20-%20Fiscale%20voordelen/BTWTarOverzicht-Fr.pdf>. Consulté le 31 mai 2017.

Consortium Immobilier. (2016a) *Combien de temps cela prend t'il de faire construire une maison ?* Consortium Immobilier. <https://www.consortium-immobilier.fr/guide/achat-vente/4/33/>. Consulté le 12 décembre 2016.

Crevoisier, O., Rérat, P. & Theurillat, T. (2014). Les marchés immobiliers : acteurs, institutions et territoires. *Géographie, économie, société*, 16(2), 233-254. <http://dx.doi.org/10.3166/ges.16.233-254>. Consulté le 12 décembre 2016.

De Wasseige, Y., Laffut, M., Ruyters, C. & Schleiper, P. (2000). Bassins d'emploi et régions fonctionnelles : méthodologie et définition des bassins d'emplois belges. *Discussion papers*, (2005). <https://ec.europa.eu/eurostat/cros/system/files/DES%20BASSINS%20D%E2%80%99EMPLOI.pdf>. Consulté le 19 décembre 2016.

Decreuse, B. (2005). *Cours de Macroéconomie 1 – Chapitre 1*. Document inédit, Institut de Mathématiques de Marseille, Marseille, France. <http://iml.univ-mrs.fr/~lafont/licence/CHAP1.pdf>. Consulté le 23 avril 2017.

Defeyt, P. & Reman, P. (1987). L'impôt des personnes physiques en Belgique. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 16(1161-1162), 1-63. <http://dx.doi.org/10.3917/cris.1161.0001>. Consulté le 10 décembre 2016.

Devisme, L., Bossé, A., Brenon, L., Dodier, R., Dumont, M., Hervouet, V., Madoré, F. & Struillou, J.-F. (2007). *La structuration du périurbain : synthèse bibliographique* (Cahier n°1). Nantes, France : Direction régionale de l'Équipement des Pays de la Loire. <http://www.predat.net/PDF/pays%20de%20la%20loire/Structurationduperiurbain.pdf>. Consulté le 30 novembre 2016.

Didderen, D. (2007). Analyse économique du marché résidentiel belge dans une perspective européenne. *Bulletin de documentation du Service Public Fédéral FINANCES*, (3), 167-388. https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/BdocB_2007_Q3f_Didderen.pdf. Consulté le 28 novembre 2016.

Dubois, O. (2002). Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique. *Belgeo*, (4), 1-15. <http://dx.doi.org/10.4000/belgeo.16106>.

Dubois, O. & Halleux, J.-M. (2003a). Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint. *Belgeo*, (3), 303-328. <http://dx.doi.org/10.4000/belgeo.16635>.

Dubois, O. & Halleux, J.-M. (2003b). Politique foncière et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre. *Ruimte & Planning*, 23(4), 265-283. [http://orbi.ulg.be/bitstream/2268/27654/1/HAL034%20\(1\).pdf](http://orbi.ulg.be/bitstream/2268/27654/1/HAL034%20(1).pdf). Consulté le 12 juin 2017.

Eurostat. (2015). *Conditions de logement en 2014 : 7 personnes sur 10 dans l'UE vivent dans un logement dont elles sont propriétaires* [Communiqué de presse, (204)]. Eurostat. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/7086109/3-23112015-AP-FR.pdf/21021499-6833-467e-ba63-da68c789c3f7>. Consulté le 5 janvier 2017.

Fédération Royale du Notariat Belge. (2017). 1. *Droits d'enregistrement : En Région wallonne – En Région bruxelloise – En Région flamande*. Notaire.be. <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/1-droits-d-enregistrement>. Consulté le 15 août 2017.

FILO-FISC. (2016). *L'impôt des personnes physique (IPP)*. Filo-Fisc – Experts-comptables & conseils fiscaux. http://www.filo-fisc.be/Downloads/FILO_FISC_IPP.pdf. Consulté le 28 novembre 2016.

Franck, P.-A. (2017). Communication personnelle du 11 août 2017.

Gobillon, L. (2001). Emploi, logement et mobilité résidentielle. *Economie et statistique*, (349-350), 77-98. <http://dx.doi.org/10.3406/estat.2001.7415>. Consulté le 27 décembre 2016.

Haffner, M. & Heylen, K. (2010). *A budget approach for comparing housing affordability*. In Conference : Comparative Housing Research – Approaches and Policy Challenges in a New International Era, 24-25 March 2010, TUDelft, The Netherlands. <https://lirias.kuleuven.be/bitstream/123456789/288259/3/A+budget+approach+for+comparin+g+housing+affordabililty,+Congres+Delft+2010.pdf>. Consulté le 29 novembre 2016.

Halleux, J.-M. (1999). Dépopulation de la ville de Liège et diffusion périurbaine : quels processus pour quelles pistes de solutions ? *Wallonie : Revue du Conseil Economique et Social de la Région Wallonne*, 57, 44-53. <http://hdl.handle.net/2268/63388>. Consulté le 15 octobre 2016.

Halleux, J.-M. (2005a). *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*. Thèse de doctorat, Liège, Université de Liège, inédit, 303 p. <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/63714/1/Th%C3%A8se%20J.-M.%20Halleux.pdf>. Consulté le 25 octobre 2016.

Halleux, J.-M. (2009). Modélisation hédonique des prix immobiliers : quelles opportunités pour la collectivité ? *Georama : Revue trimestrielle pour le Géomètre-Expert*, (62), 42-46. <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/64997/1/Mod%C3%A9lisation%20h%C3%A9donique.pdf>. Consulté le 23 décembre 2016.

Halleux, J.-M. (2015). *Cours de marchés fonciers et immobiliers*. Document inédit, Université de Liège, Liège, Belgique.

Halleux, J.-M. & Lambotte J.-M. (2004). Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie. *Géocarrefour*, 79(2), 153-161. <http://dx.doi.org/10.4000/geocarrefour.670>. Consulté le 6 octobre 2016.

Hello Life. (2014). *Revenus non imposables : quels sont-ils ?* Hello Life. https://www.hellolife.fr/article/revenus-non-imposables-quels-sont-ils_a1669/1. Consulté le 30 octobre 2016.

Herry, P. (2017). *Valeurs et volumes*. Sciences économiques et sociales. <http://www.scienceseconomiquesetsociales.fr/ressources/methodes/valeurs-et-volumes/>. Consulté le 31 mai 2017.

Immoweb. (2011). *La grande enquête Immoweb 2011 : Les Belges et leur maison*. Immoweb. http://www.immoweb.be/marketing/ENQUETE_IMMOWEB_2011.pdf. Consulté le 20 juillet 2017.

Jacquet, A. (2011). *Devenir propriétaire de son logement en province de Luxembourg est-il devenu plus accessible qu'il y a 25 ans ?* Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en sciences de gestion, Liège, Université de Liège, inédit, 132 p.

Lacroix, T. (1995). Le recul de l'accession sociale. *Economie et statistique*, 288(1), 11-41. <http://dx.doi.org/10.3406/estat.1995.6002>. Consulté le 26 décembre 2016.

Le Bris, D. (2016). Comment donner une valeur à l'immobilier ? *Histoire et mesure*, 31(1), 43-60. <http://dx.doi.org/10.4000/histoiremesure.5302>. Consulté le 26 décembre 2016.

Louvot, C. (2001). Le logement dans l'Union européenne : la propriété prend le pas sur la location. *Economie et statistique*, 343(1), 29-50. <http://dx.doi.org/10.3406/estat.2001.7459>. Consulté le 23 septembre 2016.

Maisons Compère. (2017b). *Prix de construction d'une maison*. Maisons Compère. <http://www.maisonscompere.be/52323/prix-construction-maison>. Consulté le 13 août 2017.

Maldague, H. (2014). *Approche hédonique du marché des terrains à bâtir : modélisation des prix dans les bassins d'emploi de Liège et de Charleroi, comparaison interbassin et évolution temporelle liégeoise*. Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences géographiques orientation générale, Liège, Université de Liège, inédit, 161 p. <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/182880/1/M%C3%A9moire%20Hubert%20Maldague%20Version%20compl%C3%A8te%20d%C3%A9finitive.pdf>. Consulté le 12 août 2017.

Marissal, P., Medina Lockhart, P., Vanderमotten, C. & Van Hamme, G. (2008). *Enquête socio-économique 2001 : Les structures socio-économiques de l'espace belge*. Bruxelles, Belgique : Niko Demeester pour le SPF Economie, P.M.E., Classes moyennes et Energie. http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200106_fr%5B1%5D_tcm326-36628.pdf. Consulté le 6 avril 2017.

Renard, V. (2008). La ville saisie par la finance. *Le Débat*, (148), 106-117. http://aitec.reseau-ipam.org/IMG/pdf/La_ville_saisie_par_la_finance.pdf. Consulté le 17 août 2017.

Savage, R. (2004). *Economie belge 1953-2000 – Ruptures et mutations*. Louvain : Presses universitaires de Louvain, 750 p.

Sélaudoux, J.-F. & Rioufol, J. (2005). *Le marché immobilier*. Paris, France : Presses Universitaires de France, 123 p.

Service Public Fédéral Belge. (2016a). *Les communes*. Belgium.be - Informations et services officiels. http://www.belgium.be/fr/la_belgique/pouvoirs_publics/communes. Consulté le 30 novembre 2016.

Service Public Fédéral Belge. (2016b). *Prêt hypothécaire*. Belgium.be - Informations et services officiels. http://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/Pret_hypothecaire. Consulté le 17 décembre 2016.

Service Public Fédéral Belge. (2017). *Indice des prix*. Belgium.be - Informations et services officiels. http://www.belgium.be/fr/economie/informations_economiques/indice_des_prix. Consulté le 3 janvier 2017.

Service public régional de Bruxelles. (2017). *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)*. Urbanisme.brussels. <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras>. Consulté le 21 août 2017.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie. (2009). *Le secteur de la construction constitue-t-il toujours un moteur de croissance pour l'économie belge?*. Bruxelles : Massant, 100 p.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie. (2012). *Statistiques fiscales des revenus*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/binaries/T7.STAT_DTST_62.CTAC_ORG_1.DIFF_LVL_1.FR_tcm326-58095.pdf. Consulté le 30 octobre 2016.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie. (2013). *Structure de la population selon les ménages*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/binaries/T7.STAT_DTST_341.CTAC_ORG_1.DIFF_LVL_1.FR_tcm326-111379.pdf. Consulté le 10 décembre 2016.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie. (2017). *Prix de l'immobilier*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immobilier/. Consulté le 15 août 2017.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Energie & Politique scientifique fédérale. (2009). *Ménages et familles en Belgique* [Communiqué de presse]. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/binaries/pr140_fr%5B1%5D_tcm326-66383.pdf. Consulté le 10 décembre 2016.

Stavridis, L. (1973). Souhaite-t-on être propriétaire ou locataire de son logement ? *Economie et statistiques*, 47(1), 35-39. <http://dx.doi.org/10.3406/estat.1973.1407>. Consulté le 22 décembre 2016.

Van Reybroeck, J.-P. (2013). Belgique : la fin de l'étalement urbain ? *Les Cahiers nouveaux*, (85), 16-18. ftp://docum1.wallonie.be/DOCUMENTS/CAHIERS/CN85/C1A3_Reybroeck.pdf. Consulté le 13 mai 2017.

Zachary, M.-D. (2009). Le marché belge des crédits hypothécaires dans une perspective européenne. *Revue économique de la Banque Nationale de Belgique*. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2009/revécoiii2009f_h5.pdf. Consulté le 13 janvier 2017.

Sources des données

Association Belge des Experts. (2016b). *Historique des indices*. ABEX. <https://www.abex.be/fr/index-revues/index-abex/historique/>. Consulté le 17 décembre 2016.

European Mortgage Federation. (2016). *Hypostat*. European Mortgage Federation <http://www.hypo.org/Content/Default.asp?pageId=578>. Consulté le 21 novembre 2016.

Febelfin. (2016a). *Rentetarieven hypothécaire krediet* (Communication personnelle du 21 novembre 2016).

Febelfin. (2016b). *Taux intérêt 1997 - version finalisée* (Communication personnelle du 21 novembre 2016).

Maisons Paquet. (2014). *Tarif 2014 en vigueur au 15/02/2014* (Communication personnelle du 16 janvier 2017 avec madame C. Kuhm).

Maisons Compère. (2017a). *Modèles chiffrés*. Maisons Compère. <http://www.maisonscompere.be/7/liste-de-210-modeles-de-maisons-cle-sur-porte-avec-plans-classes-par-prix>. Consulté le 4 juillet 2017.

OCDE. (2017a). *Prix à la consommation*. Organisation de Coopération et de Développement Économique. http://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=MEI_PRICES&Lang=fr#. Consulté le 18 avril 2017.

OCDE. (2017b). *Coûts unitaires de main-d'œuvre*. Organisation de Coopération et de Développement Économique - Données. <http://dx.doi.org/10.1787/5874f69c-fr>. Consulté le 6 juin 2017.

SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique. (2012). *Budget des ménages 1999-2010*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/budget_des_menages_1999-2010.jsp. Consulté le 13 avril 2017.

SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. (2016a). *Permis de bâtir 1996-2016 (détails par mois et années)*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/permis_de_b_tir.jsp. Consulté le 5 mars 2017.

SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique. (2016b). *Vente de biens immobiliers (1990-2016)*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers.jsp. Consulté le 5 mars 2017.

SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique. (2016c). *Revenus fiscaux*. Direction générale Statistique. <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/travailvie/fisc/>. Consulté le 5 mars 2017.

SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique. (2016d). *Enquête sur le budget des ménages 2012-2014*. Direction générale Statistique. http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/enquete_sur_le_budget_des_menages_2014.jsp. Consulté le 14 avril 2017.