ULg Library

http://lib.ulg.ac.be

http://matheo.ulg.ac.be

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.

Annexes

1. Liste de pôles d'emploi primaires et secondaires en 1991 en Belgique _____ 161
2. Progressions des Indices des Prix à la Consommation (1977 comme année de référence) de 1977 à 2015 _____ 161
3. Taux de croissance du revenu moyen, base 100 = 1977, non-corrigé _____ 162
4. Taux d'emprunt nominal et réel _____ 163
5. Progressions de l'Indice Abex de 1977 à 2015 _____ 164
6. Évolution du coût unitaire de la main-d'œuvre entre 1995 et 2014 _____ 165
7. Tarif 2014 en vigueur au 15/02/2014 - Maisons Paquet _____ 167
8. Détails des prix de la construction neuve _____ 168
9. Confrontation de l'évolution du prix de la construction neuve en euros constants avec l'évolution de l'indice Abex constant _____ 171
10. Détails des prix des logements existants _____ 172
11. Entretien par le biais de messagerie électronique avec Monsieur Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier _____ 174
Message envoyé (10 août 2017) _____ 174
Message reçu (11 août 2017) _____ 175
12. Évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface au sein des bassins d'emploi d'Overpelt, d'Arlon et de Bruxelles _____ 176

1. Liste de pôles d'emploi primaires et secondaires en 1991 en Belgique

Tableau A : Liste des pôles d'emploi secondaires et primaires

Pôles secondaires	Pôles primaires	Pôles primaires	Pôles primaires
Anvers	Audenarde	Huy	Roulers
Arlon	Bastogne	Libramont-Chevigny	Saint-Trond
Bruges	Chimay	Louvain	Saint-Vith
Bruxelles	Ciney	Malmedy	Tongres
Charleroi	Couvin	Marche-en-Famenne	Tournai
Courtrai	Eupen	Mons	Turnhout
Hasselt	Furnes	Mouscron	Verviers
Liège	Gand	Ostende	Virton
Namur	Genk	Overpelt	Ypres
		Renaix	

Source des données initiales : De Wasseige et al., 2000.

2. Progressions des Indices des Prix à la Consommation (1977 comme année de référence) de 1977 à 2015

Tableau B : Progression annuelle de l'indice des prix à la consommation et progression depuis l'année 1977, IPC de 1977 comme année de référence

Année	Progression annuelle	Progression selon l'année de base 1977	Année	Progression annuelle	Progression selon l'année de base 1977	Année	Progression annuelle	Progression selon l'année de base 1977
1977	-	-	**1990**	3%	82%	**2003**	2%	135%
1978	4%	4%	**1991**	3%	87%	**2004**	2%	140%
1979	4%	9%	**1992**	2%	92%	**2005**	3%	147%
1980	7%	16%	**1993**	3%	97%	**2006**	2%	151%
1981	8%	25%	**1994**	2%	102%	**2007**	2%	156%
1982	9%	36%	**1995**	1%	105%	**2008**	4%	167%
1983	8%	47%	**1996**	2%	109%	**2009**	0%	167%
1984	6%	56%	**1997**	2%	112%	**2010**	2%	173%
1985	5%	64%	**1998**	1%	115%	**2011**	4%	183%
1986	1%	66%	**1999**	1%	117%	**2012**	3%	191%
1987	2%	68%	**2000**	3%	122%	**2013**	1%	194%
1988	1%	70%	**2001**	2%	128%	**2014**	0%	195%
1989	3%	75%	**2002**	2%	132%	**2015**	1%	197%

Source des données initiales : OCDE, 2017a.

Auteur : J. Bedoret

3. Taux de croissance du revenu moyen, base 100 = 1977, non-corrigé

Tableau C : Taux d'inflation, taux de croissance du revenu moyen (*euros courants****) et taux de croissance du revenu moyen (****euros constants****), base 100 = 1977, sans correction***

Année	Taux d'inflation	Taux de croissance en euros courants	Taux de croissance en euros constant	Année	Taux d'inflation	Taux de croissance en euros courants	Taux de croissance en euros constant
1977	-	-	-	**1996**	2,08%	3,31%	1,23%
1978	4,47%	7,92%	3,44%	**1997**	1,63%	3,20%	1,58%
1979	4,47%	10,03%	5,56%	**1998**	0,95%	3,78%	2,83%
1980	6,65%	8,99%	2,35%	**1999**	1,12%	3,86%	2,74%
1981	7,63%	7,63%	0,00%	**2000**	2,55%	3,68%	1,14%
1982	8,72%	15,43%	6,71%	**2001**	2,47%	6,44%	3,98%
1983	7,66%	2,35%	-5,31%	**2002**	1,65%	4,05%	2,40%
1984	6,34%	2,60%	-3,74%	**2003**	1,59%	3,29%	1,70%
1985	4,87%	4,52%	-0,35%	**2004**	2,10%	4,43%	2,33%
1986	1,30%	4,20%	2,90%	**2005**	2,78%	3,00%	0,22%
1987	1,55%	2,61%	1,06%	**2006**	1,79%	3,75%	1,96%
1988	1,16%	2,58%	1,42%	**2007**	1,82%	3,60%	1,78%
1989	3,11%	6,79%	3,68%	**2008**	4,49%	4,33%	-0,16%
1990	3,45%	5,41%	1,97%	**2009**	-0,05%	1,76%	1,81%
1991	3,21%	5,53%	2,32%	**2010**	2,19%	0,41%	-1,78%
1992	2,43%	7,52%	5,09%	**2011**	3,53%	3,26%	-0,27%
1993	2,75%	2,79%	0,04%	**2012**	2,84%	3,38%	0,54%
1994	2,38%	1,97%	-0,41%	**2013**	1,11%	2,21%	1,10%
1995	1,47%	4,96%	3,49%	**2014**	0,34%	3,91%	3,57%

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

Auteur : J. Bedoret

4. Taux d'emprunt nominal et réel

Tableau D : Taux d'emprunt nominal, taux d'inflation et taux d'emprunt réel

Année	Taux d'emprunt nominal	Taux d'inflation	Taux d'emprunt réel	Année	Taux d'emprunt nominal	Taux d'inflation	Taux d'emprunt réel
1977	9,00%	-	-	**1996**	6,28%	2,08%	4,20%
1978	8,50%	4,47%	4,03%	**1997**	5,52%	1,63%	3,89%
1979	9,50%	4,47%	5,03%	**1998**	5,39%	0,95%	4,44%
1980	10,75%	6,65%	4,10%	**1999**	5,26%	1,12%	4,14%
1981	12,13%	7,63%	4,49%	**2000**	6,57%	2,55%	4,02%
1982	12,25%	8,72%	3,53%	**2001**	6,48%	2,47%	4,01%
1983	11,38%	7,66%	3,71%	**2002**	5,88%	1,65%	4,23%
1984	11,00%	6,34%	4,66%	**2003**	5,01%	1,59%	3,42%
1985	9,94%	4,87%	5,07%	**2004**	5,20%	2,10%	3,10%
1986	8,38%	1,30%	7,08%	**2005**	5,00%	2,78%	2,22%
1987	7,63%	1,55%	6,07%	**2006**	5,40%	1,79%	3,61%
1988	7,25%	1,16%	6,09%	**2007**	4,90%	1,82%	3,08%
1989	8,08%	3,11%	4,97%	**2008**	5,00%	4,49%	0,51%
1990	10,00%	3,45%	6,55%	**2009**	4,43%	-0,05%	4,48%
1991	9,88%	3,21%	6,66%	**2010**	3,84%	2,19%	1,65%
1992	9,75%	2,43%	7,32%	**2011**	3,69%	3,53%	0,16%
1993	7,73%	2,75%	4,97%	**2012**	3,73%	2,84%	0,89%
1994	7,90%	2,38%	5,52%	**2013**	3,70%	1,11%	2,59%
1995	7,74%	1,47%	6,27%	**2014**	3,20%	0,34%	2,86%

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

Auteur : J. Bedoret

5. Progressions de l'Indice Abex de 1977 à 2015

Tableau E : Progression de l'Indice Abex courant

Année	Abex courant	Progression annuelle	Progres-sion selon l'année de base 1977	Abex constant	Progression annuelle	Progres-sion selon l'année de base 1977
1977	100,00	0%	0%	100,00	0%	0%
1978	109,32	9%	9%	104,64	5%	5%
1979	116,31	6%	16%	106,57	2%	7%
1980	124,08	7%	24%	106,60	0%	7%
1981	126,99	2%	27%	101,37	-5%	1%
1982	137,67	8%	38%	101,08	0%	1%
1983	143,11	4%	43%	97,59	-3%	-2%
1984	136,50	-5%	37%	87,54	-10%	-12%
1985	138,83	2%	39%	84,90	-3%	-15%
1986	142,91	3%	43%	86,27	2%	-14%
1987	145,05	1%	45%	86,23	0%	-14%
1988	147,57	2%	48%	86,72	1%	-13%
1989	153,01	4%	53%	87,20	1%	-13%
1990	160,19	5%	60%	88,26	1%	-12%
1991	164,85	3%	65%	88,00	0%	-12%
1992	171,65	4%	72%	89,45	2%	-11%
1993	177,28	3%	77%	89,91	1%	-10%
1994	178,25	1%	78%	88,30	-2%	-12%
1995	181,36	2%	81%	88,54	0%	-11%
1996	181,75	0%	82%	86,92	-2%	-13%
1997	181,94	0%	82%	85,62	-1%	-14%
1998	184,85	2%	85%	86,18	1%	-14%
1999	189,13	2%	89%	87,19	1%	-13%
2000	196,89	4%	97%	88,52	2%	-11%
2001	207,18	5%	107%	90,90	3%	-9%
2002	211,07	2%	111%	91,10	0%	-9%
2003	215,92	2%	116%	91,74	1%	-8%
2004	226,99	5%	127%	94,46	3%	-6%
2005	234,56	3%	135%	94,97	1%	-5%
2006	246,41	5%	146%	98,01	3%	-2%
2007	256,12	4%	156%	100,05	2%	0%
2008	269,32	5%	169%	100,69	1%	1%
2009	262,91	-2%	163%	98,35	-2%	-2%
2010	264,66	1%	165%	96,88	-1%	-3%

2011	271,65	3%	172%	96,05	-1%	-4%
2012	279,61	3%	180%	96,13	0%	-4%
2013	285,24	2%	185%	96,99	1%	-3%
2014	289,13	1%	189%	97,97	1%	-2%
2015	288,93	0%	189%	97,41	-1%	-3%

Source des données initiales : Association belges des Experts, 2016b.

Auteur : J. Bedoret

6. Évolution du coût unitaire de la main-d'œuvre entre 1995 et 2014

« Les coûts unitaires de main-d'œuvre correspondent au coût moyen du travail par unité produite. Il s'agit du quotient de la rémunération totale des salariés par heure travaillée à la production par heure travaillée (productivité du travail) » (OCDE, 2017b, para. 1).

Tableau F : Évolution du coût unitaire de la main-d'œuvre, progression annuelle et progression selon l'année 1995, entre les années 1995 et 2014

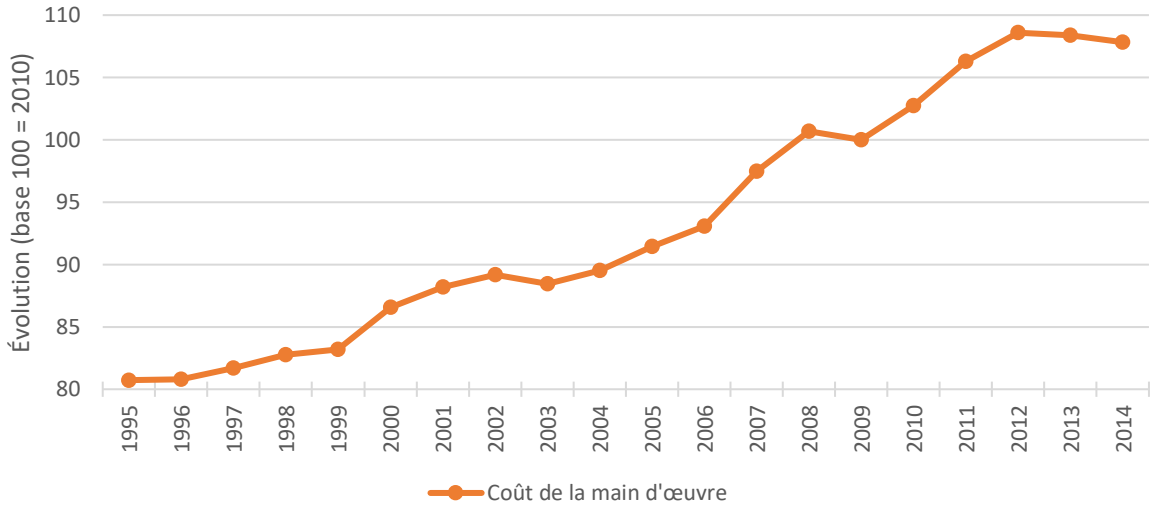
Année	Coût unitaire de la main d'œuvre	Progression annuelle	Progression selon l'année 1995	Année	Coût unitaire de la main d'œuvre	Progression annuelle	Progression selon l'année 1995
1995	80,35	0%	0%	**2006**	91,46	2%	14%
1996	80,73	0%	0%	**2007**	93,06	2%	16%
1997	80,79	0%	1%	**2008**	97,49	5%	21%
1998	81,71	1%	2%	**2009**	100,67	3%	25%
1999	82,76	1%	3%	**2010**	100,00	-1%	24%
2000	83,20	1%	4%	**2011**	102,74	3%	28%
2001	86,57	4%	8%	**2012**	106,28	3%	32%
2002	88,21	2%	10%	**2013**	108,59	2%	35%
2003	89,19	1%	11%	**2014**	108,40	0%	35%
2004	88,45	-1%	10%	**2015**	107,84	-1%	34%
2005	89,51	1%	11%				

Source des données initiales : OCDE, 2017b.

Auteur : J. Bedoret

La figure A présente l'évolution du coût de la main d'œuvre entre 1995 (données disponibles les plus récentes) et 2014, dont les valeurs ont été ramenées en base 100 pour l'année 2010. Le coût de la main d'œuvre augmente de manière régulière entre 1995 et 2014 avec des progressions annuelles de 0% à 3%. Il augmente plus fortement en 2001 et en 2008 avec des progressions de 4% et 5%. Il voit également des progressions négatives de -1% en 2004 et 2010.

Figure A : Évolution réelle du coût de la main d'œuvre entre 1998 et 2014, base 100 = année 2010



Source des données initiales : OCDE, 2017b.

Auteur : J. Bedoret

7. Tarif 2014 en vigueur au 15/02/2014 - Maisons Paquet

Figure B : Tarif 2014 des maisons clé-sur-porte du constructeur Maisons Paquet

TARIF 2014

Page	MODELES DE BATIMENTS		H.S.G. (*)	Version PRE-EQUIPEE HTVA	Version PRE-EQUIPEE TVAC (21%)	Version ZEN HTVA	Version ZEN TVAC (21%)	Version PRÊT A VIVRE HTVA	Version PRÊT A VIVRE TVAC (21%)
16	BAMBOU	3 chambres/bureau	3,5 m	134.131 €	162.298 €	171.995 €	208.115 €	187.161 €	226.465 €
20	BERGAMOTE	3 chambres/bureau/carport	3,5 m	148.290 €	179.431 €	185.098 €	223.969 €	199.636 €	241.560 €
24	BLEUET	3 chambres/dressing/bureau	3,6 m	154.295 €	189.697 €	191.192 €	231.343 €	207.827 €	251.470 €
28	CAYENNE	4 chambres/bureau	5,3 m	143.272 €	173.359 €	180.078 €	217.894 €	197.639 €	239.144 €
32	CHATAIGNIER	4 chambres/garage	3,7 m	159.991 €	193.589 €	197.494 €	238.968 €	214.623 €	259.694 €
36	CUMIN	3 chambres/bureau/garage	4,5 m	145.456 €	176.002 €	180.226 €	218.074 €	196.669 €	237.969 €
40	CURRY	3 chambres/bureau/garage	3,5 m	141.024 €	170.639 €	175.694 €	212.589 €	190.984 €	231.090 €
42	EPICEA **AVEC GARAGE**	3 chambres	3,5 m	126.289 €	152.810 €	156.380 €	189.220 €	170.376 €	206.155 €
42	EPICEA **SANS GARAGE**	3 chambres	3,5 m	102.133 €	123.581 €	129.785 €	157.040 €	143.781 €	173.975 €
46	FICUS	3 chambres/dressing/garage	3,4 m	123.966 €	149.999 €	158.004 €	191.185 €	172.693 €	208.959 €
48	GRENADE ***(PP)****	2 chambres/garage	3,5 m	117.302 €	141.935 €	147.891 €	178.948 €	158.752 €	192.090 €
52	HELLEBORE	4 chambres/bureau/garage	3,2 m & 3,5 m	206.474 €	249.834 €	241.158 €	291.801 €	256.332 €	310.161 €
54	HORTENSIA ***(PP)****	2 chambres/bureau/garage	3,5 m	135.395 €	163.828 €	169.844 €	205.511 €	180.706 €	218.654 €
58	KAKI	3 chambres/garage	5,3 m	132.300 €	160.083 €	163.967 €	198.400 €	178.439 €	215.911 €
62	MANGUIER	3 chambres/dressing	4,5 m	125.861 €	152.292 €	154.855 €	187.374 €	170.003 €	205.703 €
66	MARRONNIER	3 chambres/dressing/bureau/garage	5,3 m	180.086 €	217.904 €	213.168 €	257.933 €	229.536 €	277.738 €
70	MENTHE	3 chambres/garage	3,5 m	119.791 €	144.947 €	149.592 €	181.006 €	164.130 €	198.597 €
72	OEILLET ***(PP)****	1 chambre/dressing	3,5 m	123.291 €	149.182 €	130.655 €	158.093 €	141.517 €	171.235 €
76	ORIGAN	3 chambres/bureau	3,5 m	117.030 €	141.607 €	147.054 €	177.935 €	161.594 €	195.529 €
80	PLATANE	3 chambres/garage	4,2 m	135.794 €	164.311 €	167.313 €	202.449 €	182.087 €	220.325 €
86	SAFRAN	3 chambres/dressing/bureau	3,6 m	122.661 €	148.419 €	156.981 €	189.946 €	171.891 €	207.988 €
90	THYM	3 chambres/garage	4 m	120.257 €	145.511 €	154.120 €	186.485 €	169.196 €	204.727 €
flyer	BONSAI	3 chambres/dressing/garage	3,5 m	119.378 €	144.447 €	149.179 €	180.506 €	163.869 €	198.281 €
flyer	BONSAI **en promotion**	3 chambres/dressing/garage	3,5 m			145.000 €	175.450 €		
94	YUKKA	4 chambres/dressing/garage	5,20 m			314.994 €	381.143 €	331.286 €	400.856 €

Frais d'architecte (5%)

TARIF 2014 EN VIGUEUR AU 15/02/2014

Construction à réaliser dans les 12 mois à dater de la signature du contrat.

Ce tarif est susceptible de modifications sans aucune restriction.

(PP)* : Plain pied - combles aménageables

(*) H.S.G = Hauteur sous gouttière : correspond à la hauteur entre le niveau du terrain naturel et le niveau inférieur de la gouttière.

Source des données : Maisons Paquet, 2014

8. Détails des prix de la construction neuve

Le Tableau G présente des données traitées issues du catalogue des modèles de constructions neuves proposés par le constructeur « Maisons Compère » de 2017. L'ensemble des biens ont été recensés sur base de leurs caractéristiques principales (le nombre de chambres) et le nombre d'éléments supplémentaires. Les biens proposés dans la catégorie « demeure de prestige » n'ont pas été recensés car leur prix et leur standing ne représente pas une maison « moyenne » pouvant être construites par un ménage moyen. Certains biens n'ont pas été présentés dans le tableau (les biens à plus de 4 chambres ou ceux ne présentant aucune chambre mais possédant un étage aménageable). Les modèles ont été classés selon leurs caractéristiques et les prix ont été moyennés.

Tableau G : Prix moyens hors TVA, prix moyens TVA (21%) et frais d'architecte (5%) inclus, surfaces moyennes par type de bien et prix (€/m²) moyens de constructions unifamiliales neuves à 1, 2, 3 ou 4 chambres en 2017.

NOMBRE DE CHAMBRE	ELÉMENTS SUPPLÉ-MENTAIRES	PRIX HTVA (€)	PRIX TVA ET FRAIS D'ARCHI-TECTE INCLUS (€)	SURFACE MOYENNE (M²)	PRIX HTVA (€/M²)	PRIX TVA ET FRAIS D'ARCHI-TECTE INCLUS (€/M²)
1	Étage aménage-able	94.986,00	119.682,36	122,35	778,72	978,24
1	1 garage + étage aménage-able	126.590,00	159.503,40	162,08	776,08	984,13
2	/	78.229,00	98.568,54	72,00	1087,49	1369,01
2	1 garage	99.179,00	124.965,54	105,28	942,05	1186,98
3	/	110.701,09	139.483,37	133,44	838,47	1045,27
3	1 pièce* + 1 garage	129.659,00	163.370,34	140,00	926,14	1166,93
3	1 pièce* + 2 garages	150.787,00	189.991,62	204,41	737,67	929,46
3	2 pièces* + 1 garage	159.654,00	201.164,04	194,77	819,71	1032,83
4	/	118.555,00	149.379,30	146,34	816,87	1020,77
4	1 pièce*	125.615,56	158.275,61	150,35	842,77 €	1052,73
4	2 pièces*	172.943,00	217.908,18	247,65	698,34	879,90
4	1 garage	128.566,78	161.994,14	167,65	776,17	966,27
4	2 garages	157.364,71	198.279,54	223,94	705,24	885,40
4	1 pièce* + 1 garage	139.061,50	175.217,49	196,38	715,25	892,25
4	1 pièce* + 2 garages	139.238,00	175.439,88	208,15	668,93	842,85

Source des données initiales : Maisons Compère, 2017a.

Auteur : J. Bedoret.

Le Tableau H présente les prix calculés des différents types de biens selon l'indice Abex.

Tableau H : Évolution du prix moyens de certains types de biens proposés par le constructeur Maisons Compère, selon l'indice Abex, prix de base = 2017

Année	Abex base 100 = 1914	2 chambres (€)	2 chambres + 1 garage (€)	3 chambres (€)	3 chambres + 1 pièce + 1 garage (€)	3 chambres + 1 pièce + 2 garages (€)	3 chambres + 2 pièces + 1 garage (€)
1977	257,5	33091,78	41953,88	46827,86	54847,28	63784,67	67535,52
1978	281,5	36176,07	45864,15	51192,40	59959,26	69729,65	73830,09
1979	299,5	38489,28	48796,84	54465,80	63793,24	74188,38	78551,02
1980	319,5	41059,52	52055,40	58102,92	68053,23	79142,53	83796,49
1981	327	42023,35	53277,36	59466,84	69650,72	81000,34	85763,55
1982	354,5	45557,43	57757,87	64467,87	75508,19	87812,29	92976,08
1983	368,5	47356,59	60038,85	67013,85	78490,18	91280,20	96647,91
1984	351,5	45171,89	57269,08	63922,30	74869,20	87069,17	92189,26
1985	357,5	45942,96	58246,65	65013,44	76147,19	88555,42	93762,90
1986	368	47292,34	59957,39	66922,92	78383,68	91156,34	96516,78
1987	373,5	47999,15	60853,49	67923,13	79555,18	92518,74	97959,28
1988	380	48834,48	61912,52	69105,19	80939,67	94128,83	99664,06
1989	394	50633,64	64193,51	71651,17	83921,66	97596,74	103335,90
1990	412,5	53011,11	67207,67	75015,50	87862,15	102179,33	108187,96
1991	424,5	54553,25	69162,81	77197,77	90418,13	105151,82	111335,25
1992	442	56802,21	72014,04	80380,25	94145,62	109486,70	115925,04
1993	456,5	58665,63	74376,49	83017,16	97234,11	113078,45	119728,01
1994	459	58986,91	74783,81	83471,80	97766,61	113697,72	120383,70
1995	467	60015,00	76087,23	84926,64	99470,60	115679,38	122481,89
1996	468	60143,52	76250,16	85108,50	99683,60	115927,09	122744,16
1997	468,5	60207,77	76331,62	85199,43	99790,10	116050,94	122875,30
1998	476	61171,61	77553,58	86563,35	101387,59	117908,75	124842,35
1999	487	62585,24	79345,79	88563,76	103730,58	120633,53	127727,36
2000	507	65155,48	82604,34	92200,87	107990,56	125587,68	132972,84
2001	533,5	68561,04	86921,92	97020,05	113635,04	132151,93	139923,10
2002	543,5	69846,16	88551,20	98838,61	115765,03	134629,00	142545,84
2003	556	71452,55	90587,80	101111,81	118427,52	137725,35	145824,26
2004	584,5	75115,14	95231,24	106294,70	124498,00	144785,01	153299,06
2005	604	77621,12	98408,33	109840,88	128651,48	149615,30	158413,40
2006	634,5	81540,73	103377,62	115387,49	135147,95	157170,38	166412,76
2007	659,5	84753,52	107450,81	119933,88	140472,93	163363,07	172969,60
2008	693,5	89122,92	112990,35	126116,98	147714,90	171785,12	181886,91
2009	677	87002,48	110302,05	123116,36	144200,42	167697,95	177559,39

2010	681,5	87580,78	111035,22	123934,71	145158,91	168812,63	178739,63
2011	699,5	89893,99	113967,92	127208,11	148992,90	173271,37	183460,56
2012	720	92528,49	117307,94	130936,15	153359,38	178349,37	188837,17
2013	734,5	94391,91	119670,39	133573,06	156447,87	181941,13	192640,14
2014	744,5	95677,02	121299,67	135391,62	158577,86	184418,20	195262,88
2015	744	95612,77	121218,20	135300,69	158471,36	184294,35	195131,74
2016	752	96640,86	122521,62	136755,54	160175,35	186276,01	197229,93
2017	767	98568,54	124965,54	139483,37	163370,34	189991,62	201164,04

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

Auteur : J. Bedoret.

Tableau I : Prix de la construction neuve (bien de 3 chambres et terrain à bâtir de 250 m²)

Euros courants

Année	Prix du terrain à bâtir par unité de surface en Belgique (€/m²)	Prix du terrain de 250 m² (€)	Prix du bien neuf de 3 chambres (€)	Prix de la construction neuve (bien neuf + terrain) (€)
1977	12,79	3198,07	46827,86	50025,93
1978	15,19	3797,82	51192,40	54990,22
1979	16,37	4092,58	54465,80	58558,38
1980	16,92	4231,14	58102,92	62334,06
1981	16,43	4108,62	59466,84	63575,46
1982	16,27	4066,39	64467,87	68534,26
1983	16,07	4017,88	67013,85	71031,73
1984	16,90	4225,68	63922,30	68147,98
1985	17,09	4273,34	65013,44	69286,78
1986	17,25	4311,84	66922,92	71234,77
1987	18,24	4559,41	67923,13	72482,54
1988	19,22	4805,66	69105,19	73910,85
1989	21,03	5258,64	71651,17	76909,81
1990	21,58	5395,64	75015,50	80411,14
1991	21,97	5491,98	77197,77	82689,76
1992	23,42	5854,89	80380,25	86235,14
1993	25,57	6392,27	83017,16	89409,43
1994	26,56	6639,05	83471,80	90110,85
1995	26,88	6719,12	84926,64	91645,76
1996	28,22	7055,38	85108,50	92163,88
1997	29,97	7492,52	85199,43	92691,95
1998	33,02	8255,97	86563,35	94819,32
1999	35,89	8971,73	88563,76	97535,49
2000	38,54	9635,88	92200,87	101836,76

2001	44,07	11018,02	97020,05	108038,07
2002	51,79	12948,06	98838,61	111786,67
2003	56,70	14174,16	101111,81	115285,97
2004	62,88	15719,43	106294,70	122014,12
2005	71,25	17813,65	109840,88	127654,53
2006	74,71	18676,38	115387,49	134063,87
2007	79,97	19992,70	119933,88	139926,58
2008	83,81	20952,70	126116,98	147069,67
2009	94,66	23665,60	123116,36	146781,96
2010	102,75	25686,26	123934,71	149620,97
2011	102,72	25679,66	127208,11	152887,77
2012	105,05	26263,31	130936,15	157199,46
2013	111,76	27939,69	133573,06	161512,76
2014	119,03	29757,67	135391,62	165149,29

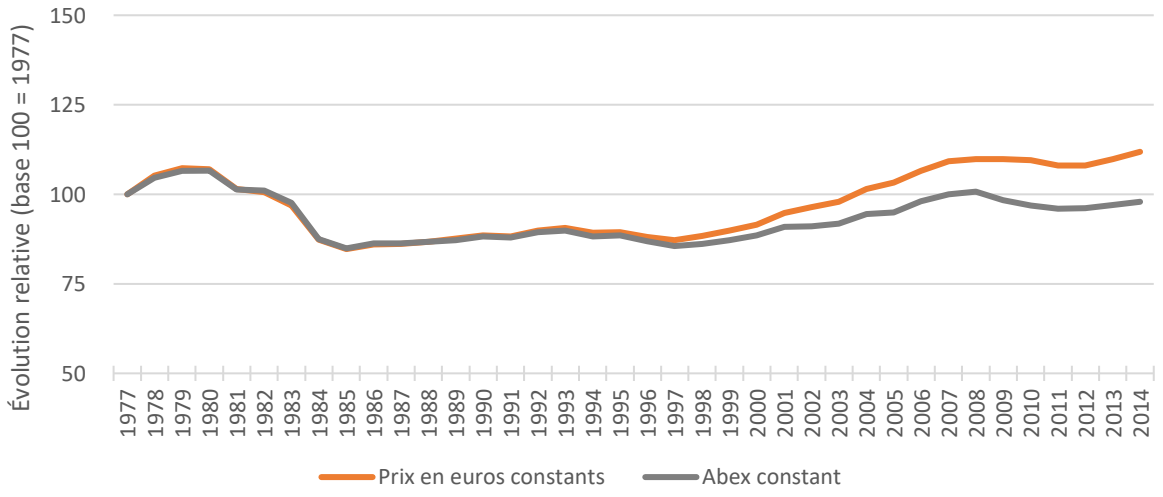
Source de données initiales : Association Belge des Experts, 2016b ; Maisons Compère, 2017 ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b.

Auteur : J. Bedoret.

9. Confrontation de l'évolution du prix de la construction neuve en euros constants avec l'évolution de l'indice Abex constant

Figure C : Évolution des prix de la construction neuve et de l'indice Abex constant

Euros constants



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

Auteur : J. Bedoret

10.Détails des prix des logements existants

Tableau J : Prix des logements existants en base 100 = 1977, en Belgique et en Flandre
Euros courants et euros constants

Année	*Prix du logement existant - **Belgique** (euros courants)*	*Prix du logement existant, base 100 = 1977 – **Belgique** (euros courants)*	*Prix du logement existant - **Flandre** (euros courants)*	*Prix du logement existant, base 100 = 1977 – **Flandre** (euros courants)*
1977	48431,13	100,00	49670,14	100,00
1978	53476,85	105,66	55625,31	107,17
1979	58753,80	111,20	61310,53	113,14
1980	59859,20	106,18	62258,19	107,68
1981	55536,87	91,52	57073,20	91,70
1982	54466,25	82,57	56715,38	83,84
1983	54554,93	76,84	56442,68	77,51
1984	56809,04	75,24	58887,46	76,05
1985	58710,16	74,14	60811,97	74,88
1986	62662,92	78,13	64803,54	78,78
1987	69739,23	85,61	71557,63	85,65
1988	76278,02	92,54	77623,02	91,82
1989	88719,77	104,38	86186,83	98,87
1990	100544,07	114,38	98979,27	109,79
1991	101048,44	111,40	101879,90	109,51
1992	106004,27	114,06	107294,71	112,57
1993	109166,22	114,30	112921,37	115,29
1994	114203,33	116,79	118403,30	118,07
1995	119787,24	120,77	126309,62	124,17
1996	117150,47	115,68	121203,88	116,70
1997	118747,06	115,38	120414,51	114,08
1998	128176,02	123,38	130737,28	122,71
1999	138588,55	131,93	142400,91	132,18
2000	145176,84	134,78	150078,86	135,86
2001	149162,28	135,14	155224,44	137,13
2002	155722,94	138,77	163026,92	141,66
2003	162787,73	142,79	167098,20	142,91
2004	173947,96	149,47	180038,51	150,84
2005	178634,40	149,33	188451,19	153,61
2006	197407,29	162,13	207153,08	165,89
2007	213631,38	172,31	224256,11	176,36
2008	221261,52	170,79	232381,18	174,90
2009	217171,94	167,76	229606,34	172,94
2010	230152,30	173,94	243503,29	179,44
2011	238343,28	174,02	251638,85	179,14

2012	241970,86	171,75	256304,79	177,39
2013	245760,14	172,54	258614,84	177,04
2014	247888,57	173,45	260931,11	178,02

Source de données initiales : OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b

Auteur : J. Bedoret

Tableau K : Prix des logements existants en base 100 = 1977, en Wallonie et en région de Bruxelles-Capitale

Euros courants et euros constants

Année	*Prix du logement existant - **Wallonie** (euros courants)*	*Prix du logement existant, base 100 = 1977 – **Wallonie** (euros courants)*	*Prix du logement existant - **Région de Bruxelles-Capitale** (euros courants)*	*Prix du logement existant, base 100 = 1977 - **Région de Bruxelles-Capitale** (euros courants)*
1977	100,00	42224,40	100,00	78028,39
1978	104,46	46093,89	95,24	77658,51
1979	109,38	50389,66	93,31	79437,72
1980	106,65	52416,63	85,79	77921,63
1981	93,31	49370,02	75,38	73695,18
1982	83,69	48130,90	65,87	70005,04
1983	77,97	48263,52	62,62	71630,46
1984	75,44	49661,80	60,24	73281,54
1985	72,48	50036,26	61,51	78478,14
1986	74,78	52290,47	67,39	87078,79
1987	82,68	58718,73	71,52	93862,29
1988	89,66	64432,49	76,76	101941,22
1989	100,25	74288,04	108,24	148228,30
1990	108,66	83277,62	114,41	162022,80
1991	103,50	81853,11	109,90	160618,68
1992	110,21	89303,79	105,63	158159,56
1993	107,96	89896,39	104,76	161203,68
1994	108,95	92883,09	109,10	171881,70
1995	111,87	96742,76	109,18	174477,57
1996	111,60	98536,23	103,48	168841,20
1997	115,37	103522,14	105,04	174165,75
1998	121,90	110408,18	109,44	183174,11
1999	127,18	116479,43	119,16	201662,43
2000	128,26	120441,46	124,71	216418,09
2001	127,60	122784,41	129,60	230463,35

2002	127,95	125174,97	133,55	241453,81
2003	136,89	136061,68	142,22	261233,75
2004	141,20	143265,06	148,99	279354,68
2005	132,73	138426,42	186,78	359981,79
2006	145,50	154451,72	201,38	395042,92
2007	156,41	169074,96	234,41	468242,35
2008	156,07	176276,62	243,46	508155,38
2009	154,10	173922,13	217,81	454283,28
2010	157,28	181431,82	224,19	477916,74
2011	156,79	187227,51	239,07	527542,75
2012	155,75	191306,12	216,85	492217,37
2013	156,37	194182,77	220,76	506600,33
2014	154,52	192533,64	223,33	514246,95

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

Auteur : J. Bedoret

11. Entretien par le biais de messagerie électronique avec Monsieur Pierre-Alain Franck, administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier

Message envoyé (10 août 2017)

Madame, Monsieur,

Je suis étudiante en 2ème Master en géographie à l'Université de Liège. Je suis en cours de rédaction de mon mémoire de fin d'étude supervisé par le professeur Jean-Marie Halleux.
Je suis face à une observation particulière dans mon mémoire à laquelle je ne peux répondre seule. Monsieur Halleux m'a conseillé d'interroger un membre de votre organisation.

Je souhaitais donc savoir si vous pouviez me renvoyer vers un membre de l'UPSI qui pourrait répondre à ma question.

J'étudie l'évolution des prix des logements en Belgique et notamment les prix de la construction neuve. Mon étude s'effectue sur une période depuis 1977 jusqu'à 2014.
Afin d'étudier les prix de la construction neuve, j'ai utilisé le prix d'un bien de référence au sein d'un catalogue de maisons clé sur porte. J'ai ensuite fait varier le prix de ce bien via l'indice Abex pour obtenir des prix annuels.
J'ai pu constater qu'entre 1977 et 2014, l'évolution des prix de la construction neuve (influencée par l'évolution de l'indice Abex) est moins importante que l'évolution des prix des logements existants.

J'étudie également l'abordabilité aux logements existants et à la construction neuve entre 1977 et 2014. En d'autres termes, je confronte le prix de ces biens avec la capacité d'emprunt d'un ménage moyen belge en 1977 et en 2014. J'essaye de savoir si un ménage moyen belge doit fournir un effort financier plus important pour l'achat d'un bien en 2014 que l'effort financier fourni en 1977 pour l'achat de ce même bien. A nouveau, je constate que le ménage moyen belge en 2014 doit fournir un effort financier moindre pour l'achat d'une nouvelle construction que pour l'achat d'un logement existant.

Je m'interroge donc sur les éléments qui expliquent cette différence d'évolution et d'abordabilité. Selon Monsieur Halleux, cette différence proviendrait de l'indice Abex et de son évolution (entre 1977 et 2014, son évolution est moins marquée que celle des logements existants par exemple).

C'est dans ces circonstances que Monsieur Halleux m'avait conseillé et transmis les coordonnées de l'UPSI afin qu'un de ses membres puisse éventuellement me donner son avis sur ces observations et une explication à apporter quant à l'évolution de l'indice Abex moins marquée que celle des logements existants ou encore si vous disposiez d'articles (ou de documents) appuyant ou infirmant mes constats.

A la suite d'un problème de données, j'ai dû recommencer l'ensemble de mes traitements et, compte tenu des délais qu'il me reste avant la remise du mémoire (le 25 août), je n'ai pas d'autres choix que de vous contacter par email.

Je vous remercie pour l'attention que vous avez porté à mon email et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.
Julie Bedoret, 2ème Master en géographie, ULiège.

Message reçu (11 août 2017)

Bonjour Madame Bedoret,

Je vous félicite de vous lancer dans une étude si intéressante, et Monsieur Halleux a eu raison de vous proposer de nous contacter.

Voici différentes observations par rapport à votre mail ci-dessous :

- Dans vos prix, tenez-vous compte des droits d'enregistrement (12,5%) sur les logements existants et de la TVA (21%) sur les logements neuf ? Cela devrait avoir un effet direct sur l'abordabilité des logements.
- Tenez-vous compte de l'évolution des prix des appartements ou bien des prix des maisons individuelles, ou bien des deux ? (le « clef-sur-porte » s'applique aux deux types) Dans le cas des appartements, par exemple, l'impact du coût du foncier évolue très fort selon les gabarits qui sont autorisés.
- Le coût du foncier dépend quant à lui d'un ensemble d'éléments, mais est le fruit du rapport entre offre et demande. Parmi les éléments qui influencent ces deux variables :
    - Pour la demande de terrains dans une certaine commune : l'activité économique de la région (principal élément !), la fiscalité de la commune (notamment à travers les centimes additionnels sur le précompte), le pouvoir d'achat de la population locale, la proximité dans la région d'infrastructures de qualité (écoles, mobilité, centres culturels/sportifs, …), …
    - Pour l'offre : la disponibilité des terrains de qualité dans la commune, les prescriptions urbanistiques qui permettent (ou pas) des développements immobiliers qui répondent à la demande, ….
- Le coût des constructions dépend quant à lui :
    - Du coût moyen de construction qui évolue en effet selon l'ABEX
    - De l'évolution des normes urbanistiques (tailles des logements, gabarits, ….)
    - De l'évolution des normes techniques (notamment énorme évolution des normes PEB qui ont fait exploser les coûts de construction ces dernières années)
    - De la disponibilité des matériaux selon les tendances (socio-écono-culturelles), et donc de leurs prix

- De la possibilité (ou pas) de faire appel à de la main d'œuvre locale ou étrangère à plus faible coût de manière tout à fait légale (en respectant les législations belges et européennes !)

- Finalement, ce qui impacte également très fort l'évolution des prix, c'est tout simplement la capacité d'emprunt des particuliers auprès des banques : la quotité de fond propres, le niveau des taux d'intérêts, la propension des banques à accepter certains risques avec les ménages privés …. Sont autant de variables qui ont un impact direct sur les capacités de financement des banques, et donc de la demande des ménages privés et donc des prix des logements.

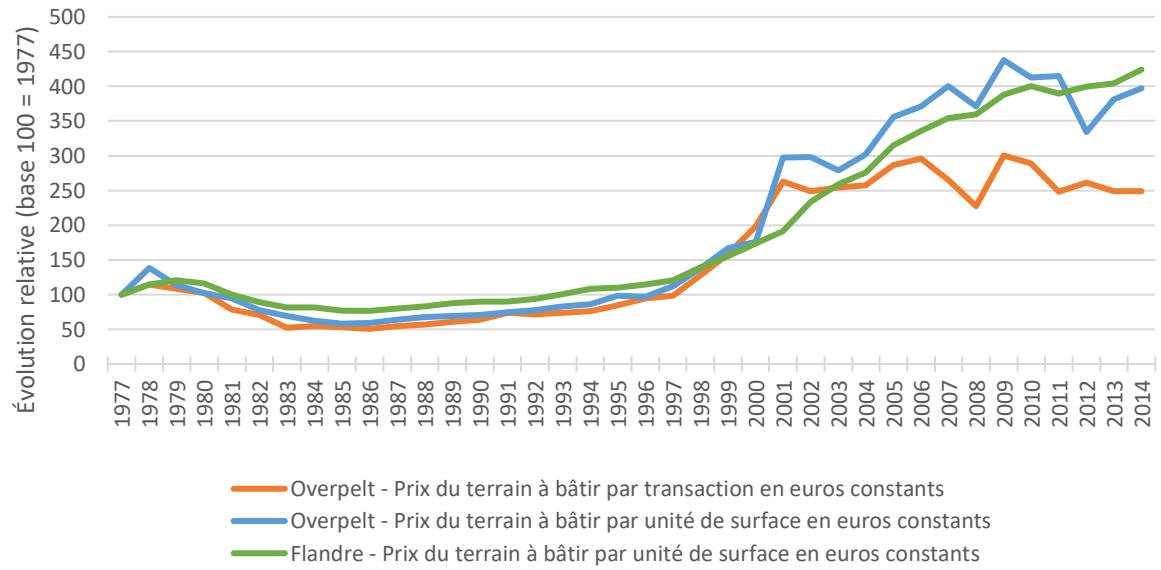
J'espère que l'ensemble de ces éléments vous donneront une idée plus précise de l'ensemble des éléments qui influencent les prix des logements, qu'ils soient neufs ou anciens. Je pense que l'évolution des coûts de construction répond à un ensemble complexe de variables qui évoluent constamment dans le temps. A priori, seule une analyse économétrique poussée et bien définie / encadrée pourraient permettre de voir l'influence des variables individuellement ; mais même dans ce cas-là, cela se limiterait à l'impact de certaines variables à une certaine période dans un périmètre bien précis.

A votre disposition pour vos éventuelles questions et suggestions,

Bien à vous et bonne journée,
Pierre-Alain Franck

12. Évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface au sein des bassins d'emploi d'Overpelt, d'Arlon et de Bruxelles

Figure D : Évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface dans le bassin d'Overpelt et prix des terrains à bâtir par unité de surface en Flandre
Euros constants

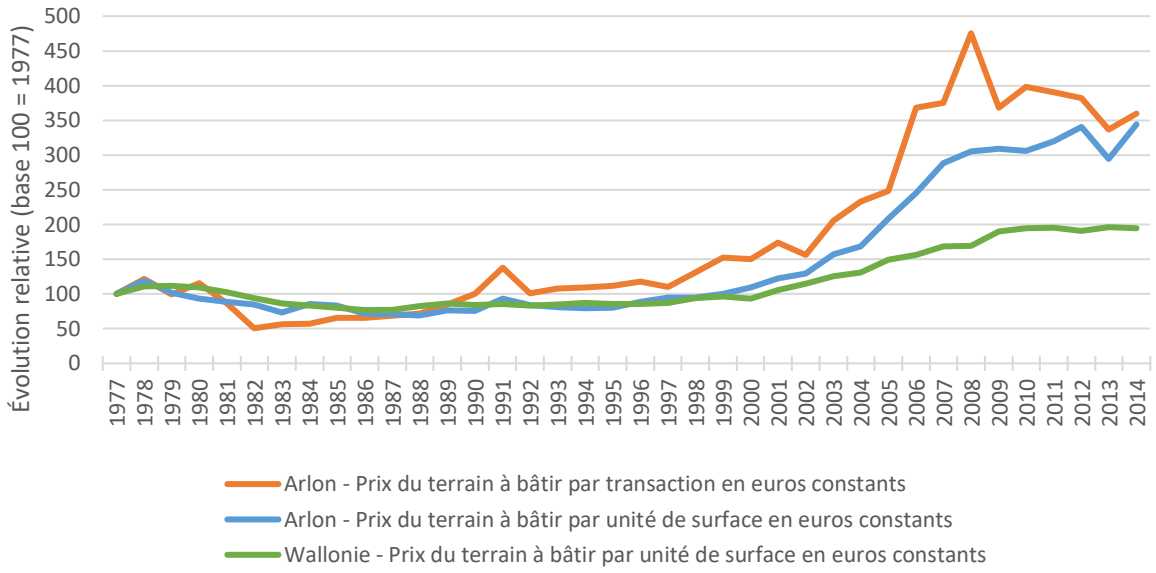


Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Figure E : Évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface dans le bassin d'Arlon et prix des terrain à bâtir par unité de surface en Wallonie

Euros constants

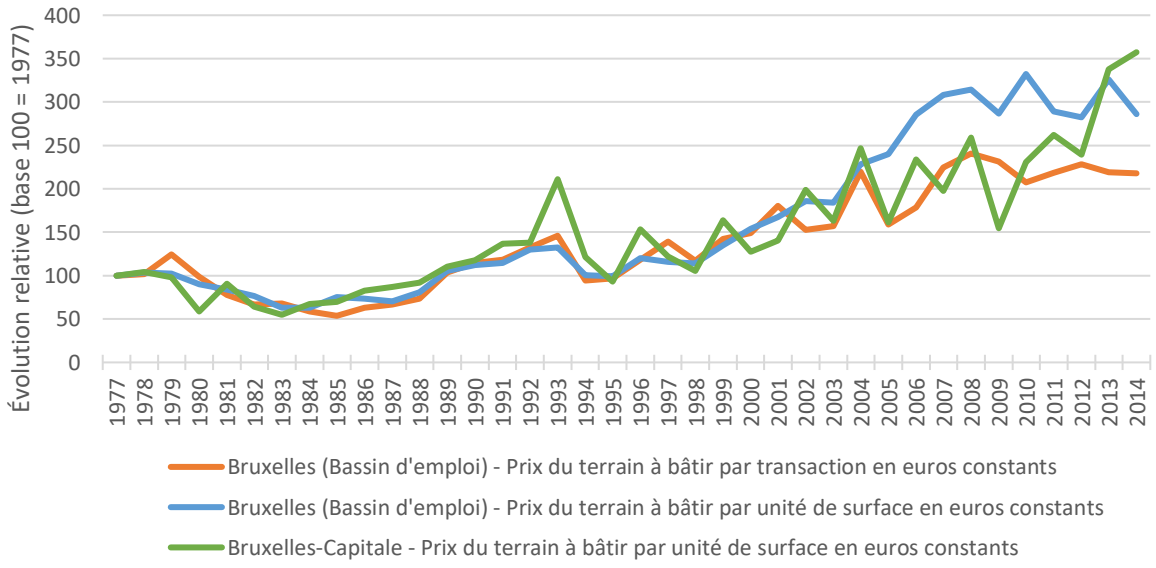


Sources des données initiales : European Mortgage Federation, 2016 ; Febelfin, 2016a ; Febelfin 2016b ; OCDE, 2017a ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016b ; SPF Économie – Direction générale Statistique et Information économique, 2016c.

Auteur : J. Bedoret

Figure F : Évolution relative des prix des terrains à bâtir par transaction et par unité de surface dans le bassin de Bruxelles et prix des terrains à bâtir par unité de surface dans la région de Bruxelles-Capitale

Euros constants



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