

## L'évolution du marché immobilier à Bruxelles : les prix augmentent fort

*La forte augmentation des loyers à Bruxelles – pour laquelle nous disposions longtemps d'un matériel fragmentaire – est montrée noir sur blanc par l'Observatoire des Loyers.*

*L'augmentation elle aussi spectaculaire des prix de vente – aux environs de 10% par an – nous fait craindre que les loyers augmenteront même encore plus durant plusieurs années*

Depuis 1999, l'année de constitution comme asbl du RBDH, nous parlons d'une crise du logement à Bruxelles : il est devenu très difficile pour les familles aux revenus limités de louer ou d'acheter un logement décent.

### 1. Les montants des loyers

Pour ce constat qui nous est transmis par les associations-membres, nous utilisons tout d'abord les prix observés par les assistants sociaux des associations dans un certain nombre de communes. L'observatoire des loyers de la région bruxelloise n'a rien produit entre 1998 et 2004.

Ainsi, selon l'A.S.BL. Habitat et Rénovation, en 2001 les prix moyens de location s'élevaient à Ixelles à 278 euro pour un flat, 404 euros pour un appartement une chambre, 490 euros pour un appartement deux chambres, 540 euros pour un appartement 3 chambres et 617 euros pour un appartement 4 chambres. Pour les familles avec un revenu de remplacement, 50 à 60 % de leurs revenus étaient ainsi consacrés au paiement du loyer.

La crise du logement et les difficultés croissantes des familles à bas revenus se retrouvent également dans le 8<sup>ème</sup> rapport sur la pauvreté de l'Observatoire de la Santé et du Social qui a pour sujet le logement.

Entre-temps l'Observatoire des loyers a de nouveau fourni des informations en menant une grande enquête sur l'augmentation des loyers<sup>1</sup>. Cette nouvelle enquête a confirmé le cri d'alarme du RBDH/BBRoW et le rapport de l'Observatoire de la Santé et du Social.

Type de logement	Prix moyen de location en 2004 (euros)	En 1998 (euros)	% d'augmentation
Flat	336	321	+ 5
1 chambre	418	313	+ 33
2 chambres	526	397	+ 32
3 chambres	707	467	+ 51
4 chambres	860	589	+ 46
5 chambres et plus	1149	675	+ 70

Dans les conclusions de l'Observatoire des Loyers nous lisons :

*« On assiste à un décrochage de plus en plus marqué entre les revenus des ménages et les coûts d'accès au marché locatif. L'augmentation des prix n'a pas été suivie par celle des salaires et des allocations sociales.*

*La part du marché accessible aux groupes de population des premiers déciles de revenus est faible, de ce fait, plus de 50 % des locataires dépensent plus de 40% de leur budget pour leur loyer. »*

### Les prix de vente

Concernant l'évolution des prix de vente les chiffres sont clairs :

Dans la région bruxelloise, le prix moyen de vente d'une maison a augmenté de 40 % en 5 ans et pour les appartements l'augmentation va jusqu'à 63%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Observatoire Régional de l'Habitat, Observatoire des loyers 2004

Sur le site web de l'INS nous pouvons lire qu'en région bruxelloise entre 2002 et fin 2004 le prix de vente moyen d'une habitation a augmenté de 127.000 Euro à 147.500 Euro (+ 16%) et le prix de vente d'un appartement de 101.000 Euro à 135.450 Euro (+ 34%).<sup>ii</sup>

Les faibles taux d'intérêt sont la principale cause à cette augmentation, qui est encore pire dans d'autres régions.

## **2. L'acquisition d'un logement familial devient de plus en plus difficile**

*Les prix de vente ont progressé de manière spectaculaire ces 5 dernières années à Bruxelles. Pour les ménages disposant de faibles revenus ou de revenus moyens, l'achat du logement familial devient très difficile, même avec les faibles taux historiques actuellement en vigueur. La diminution bruxelloise du précompte immobilier est à ce sujet seulement un emplâtre sur une jambe de bois. Entre-temps le Fonds du Logement essaie de trouver des solutions en jouant avec leurs conditions de prêts.*

L'accès au logement à Bruxelles est de plus en plus difficile pour une grande part des habitants suite à la surchauffe du marché, tant acquisitif que locatif. Et cela aussi bien pour les revenus dits 'moyens' que pour les revenus modestes. Les chiffres sont impressionnants : dans la région bruxelloise, le prix moyen de vente d'une maison a augmenté de 40 % en 5 ans et pour les appartements l'augmentation va jusqu'à 63%.<sup>iii</sup>

Aujourd'hui, le niveau historiquement bas des taux pourrait laisser penser que la possibilité d'acquisition est facilitée. Mais est-ce que c'est vraiment le cas ?

En 2001 un acheteur devrait payer pour un emprunt hypothécaire de 125.000 Euro à taux fixe de 7% sur 25 ans des mensualités de 860 Euro.

Aujourd'hui, cet acheteur peut avec la même mensualité de 860 Euro emprunter une somme de 150.000 Euro, grâce au taux diminué : 5 %.

Une baisse des taux permet d'emprunter moins cher, et donc d'emprunter des sommes plus importantes. Mais ces faibles taux d'intérêt sont justement la principale cause à l'augmentation des prix de vente.

Sur le site web de l'INS nous pouvons lire qu'en région bruxelloise entre 2002 et fin 2004 le prix de vente moyen d'une habitation a augmenté de 127.000 Euro à 147.500 Euro (+ 16%) et prix moyen d'un appartement de 101.000 Euro à 135.450 Euro (+ 34%).<sup>iv</sup>

En d'autre mots : la diminution des taux hypothécaire ne compense pas l'augmentation des prix de vente des logements.

Comme le signalait Le Soir dans un article du 9 juin 2005 *"De manière significative, les taux ne pouvant encore chuter significativement, il faudra attendre une baisse des droits et taxes (...) pour voir les Bruxellois avoir à nouveau accès à la propriété dans et aux abords de la capitale..."*.

### **Réduction des droits d'enregistrement**

Le gouvernement bruxellois a instauré au 1er janvier 2003 une réduction (abattement) des droits d'enregistrement lors de l'achat d'une maison ou d'un appartement dans une des 19 communes de la région, pour la personne qui y établit sa résidence principale pendant 5 ans. La réduction correspond à 5.625 Euros et à 7.500 Euro si le logement est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation tel que délimité dans le Plan Régional de Développement.

Cette réduction est accordée à chaque personne qui achète son logement familial, sans conditions de revenus. En 2003 et 2004 13.300 ménages au total ont profité de la réduction des droit d'enregistrement, ce qui correspond à 55% de toutes les ventes de logements en région bruxelloise en cette période.

Cette mesure a coûté à la région bruxelloise 71 millions d'Euro pour les deux années citées. Cette dépense est néanmoins compensée par une augmentation de 28% des droits d'enregistrement sur la même période, grâce à l'augmentation du nombre de vente et des prix des logements.

La réduction des droits d'enregistrement remplace en quelque sorte la prime régionale à l'acquisition supprimée en 2002. Cette prime pouvait atteindre jusqu'à 10 % du prix d'achat sous certaines conditions (le logement devait, par exemple, se trouver dans le périmètre d'un contrat de quartier).

### **Le taux bas du Fonds bruxellois du Logement**

En pratique, seul le Fonds bruxellois du Logement permet aux faibles revenus ou même aux ménages disposant de revenus 'moyens' de faire face aux frais d'acquisition d'un logement.

Le Fonds bruxellois du Logement a vu ses aides se développer. Ce qui a permis d'accroître le nombre de bénéficiaires, en augmentant les catégories (possibilité de prêts pour des ménages sans enfant), le type d'aide (prêt jeune ménages à 0%).

Pour suivre l'évolution du marché le Fonds a augmenté les plafonds des prix d'acquisition et diminué le taux de base de ses prêts hypothécaires.

Pour contourner la hausse des prix d'achat, le Fonds du Logement a aussi pris une série de mesures telles que la prolongation des délais de remboursement d'emprunt jusqu'à 30 ans, et l'acceptation qu'une plus grande part des revenus nets (allocations familiales comprises) du ménage soit consacrée aux remboursements (parfois au-delà de 30%).

En 2004 le Fonds du Logement a accordé 596 prêts hypothécaires et 53 prêts 'jeunes ménages', ce qui correspond à 5,4% du nombre total des ventes en région bruxelloise en 2004.

### **Les logements moyens et les projets communautaires**

Il existe encore la SDRB qui vend des logements neufs subsidiés (30% moins cher que sur le marché commercial) à des habitants à revenus moyens. Ces dernières années la SDRB a vendu quelque 250 logements par an, ce qui correspond à 2% du nombre de ventes en région bruxelloise.

3.000 ménages intéressés se trouvent sur la liste d'attente de la SDRB.

En dehors des dispositifs publics, on rencontre des ménages groupant leurs forces pour acquérir un bien et en faire l'aménagement en commun.

On peut encore lire dans l'Observatoire des loyers 2004 :  
« 39 % des locataires envisagent l'achat d'une habitation. Mais pour une part significative des locataires, l'insuffisance de moyens financiers reste le problème majeur pour accéder à la propriété. La Région bruxelloise développe des outils d'aide à l'accès à la propriété mais ceux-ci ne sont connus que de 30% des ménages »

**septembre 2005**

**asbl Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat**

**Info : 02/502 84 63**

---

<sup>i</sup> Stadim, juin 2005

<sup>ii</sup> En 2004 l'INS a compté 1.700 ventes d'habitations et 10.167 ventes d'appartements.

<sup>iii</sup> Stadim, juin 2005

<sup>iv</sup> En 2004 l'INS a compté 1.700 ventes d'habitations et 10.167 ventes d'appartements.