



FOCUS N°44

Prix des appartements en Région bruxelloise, la fracture Est-Ouest se creuse

MATTÉO GODIN

Lorsque Statbel, l'office belge de statistique, publie ses chiffres annuels sur l'immobilier, la presse s'empresse traditionnellement de publier le classement des communes belges selon les prix de vente. Un constat fort émerge du dernier classement pour la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) : toutes les communes situées à l'ouest du canal en occupent les dernières places. Mais quelle est la dynamique qui a fait émerger cette différence de prix du logement entre l'est et à l'ouest du canal ? Ce Focus décrit les déterminants et les étapes du clivage spatial du prix des appartements en RBC au cours de ces 25 dernières années.

Introduction

Fin avril 2021, Statbel a publié les chiffres de 2020 sur le prix de l'immobilier en Région de Bruxelles-Capitale (RBC). À cette occasion, la presse propose traditionnellement un classement des communes selon les prix de vente (La Libre, 2021). Un constat fort émerge du classement pour la RBC : toutes les communes situées à l'ouest du canal en occupent les dernières places. Ce constat met en exergue la fracture spatiale dessinée par le canal, séparant des communes plus chères situées à l'est de communes plus abordables à l'ouest. Si la discontinuité spatiale des prix de l'immobilier en RBC est abordée dans la littérature (voir notamment Kahane *et al.* 2015, 2019), les dynamiques qui ont fait émerger cette situation ont été peu étudiées.


Depuis quand peut-on parler d'une fracture des prix entre les communes situées à l'est et à l'ouest du canal ? Comment évoluent les écarts de prix entre et au sein de ces deux zones ?

Ces questions sont importantes parce que le prix de l'immobilier est un puissant déterminant du tri social qui s'opère dans les cœurs urbains (Guérois et Le Goix, 2009). Or, l'objectif de mixité sociale en RBC est explicitement affirmé dans le discours politique depuis le milieu des années 1990¹. L'analyse de l'évolution de la ségrégation spatiale des prix de l'immobilier fait

donc partie des outils utiles pour l'élaboration des politiques de mixité sociale.

Dans ce Focus, la ségrégation spatiale des prix de l'immobilier est étudiée via l'analyse de l'évolution du prix de vente médian (Q2) des appartements, par commune, entre 1995 et 2020. Pour renforcer l'analyse, l'évolution de deux autres segments de marché (le premier quartile des prix (Q1) et le troisième quartile des prix (Q3) (→ [Glossaire](#))) est également passée au crible pour chaque commune.

Entre 1995 et 2020, une forte augmentation du prix des appartements au gré de quatre cycles

Lorsque l'on considère les ventes d'appartements sur l'ensemble du territoire régional, le prix réel médian des appartements a été multiplié par 2,2 entre 1995 et 2017. Cela correspond à une croissance annuelle moyenne de 3,6 %. Cette croissance est légèrement supérieure à la croissance annuelle moyenne de 3,3 % observée sur l'ensemble du territoire national. Plusieurs cycles immobiliers peuvent être mis en évidence en RBC depuis 1995 () :

- Une **croissance modérée de 1995 à 2001** : la croissance annuelle moyenne des prix médians sur la période a été de **1,8 %** ;
- Une **forte croissance de 2002 à 2007** : la croissance annuelle moyenne des prix médians sur la période a été de **10,7 %**. En RBC comme dans le reste de la Belgique et dans la plupart des pays occidentaux, le début des années 2000 est la période du « boom » de l'immobilier (Grjebine, T. (2013)) ;
- Une **croissance modérée de 2008 à 2017** : la croissance annuelle moyenne des prix médians sur la période a été de **1,1 %**. Sans entraîner de « correction » des prix de l'immobilier, les effets de la crise économique de 2008 ont néanmoins affecté à la baisse le taux de croissance des prix pendant près d'une décennie ;
- Les signes du **retour d'une forte croissance après 2017** : la croissance annuelle moyenne des prix médians entre 2018 et 2020 a été de **5,9 %**. En 2020, année d'apparition de la COVID-19, le taux de croissance du prix réel médian des appartements a atteint 7,8 %. Et ce, malgré le marasme de la crise économique liée à la pandémie.

L'évolution des prix des deux autres segments de marché (les appartements plus abordables (Q1) et les appartements les plus chers (Q3)) suit les mêmes cycles que ceux mis en évidence pour la valeur centrale (Q2).



1. Le prix de vente médian des appartements par commune

Les statistiques de prix de vente des appartements présentées dans cette analyse ont été établies à partir de la base de données sur les prix de l'immobilier de Statbel (SPF Économie – Statistics Belgium). Les prix de l'immobilier tels que calculés par Statbel se basent sur les actes de vente enregistrés par le SPF Finances, et plus particulièrement le Cadastre*.

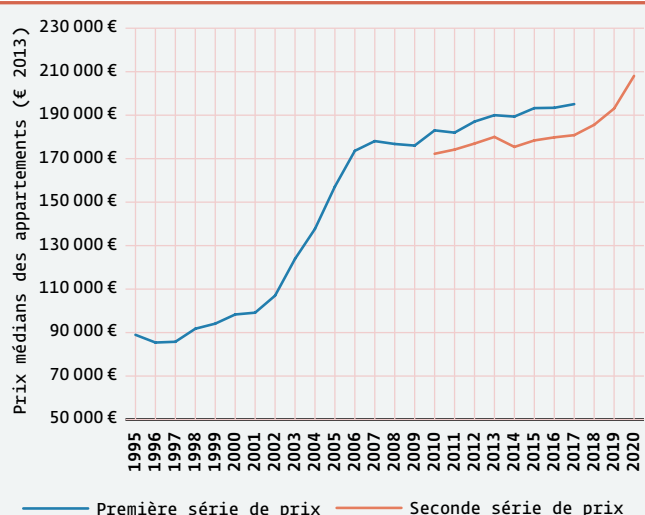
L'indicateur statistique principalement utilisé dans cette analyse est le prix de vente médian des appartements, par commune, pour les années de 1995 à 2020. De quoi s'agit-il exactement ?

- **Prix de vente** : Les prix de l'immobilier tels que calculés par Statbel sont basés sur les ventes de gré à gré et les ventes publiques dont les actes sont passés chez le notaire. Il s'agit donc des ventes effectives et non des compromis. Statbel ne tient compte que des prix de vente convenus, hors frais supplémentaires.
- **Médian** : il s'agit du prix situé au milieu de la série statistique lorsque les observations sont classées par ordre croissant. Cet outil de mesure est plus stable que la moyenne parce qu'il est peu affecté par les valeurs extrêmes : la médiane (Q2) ne change pas ou à peine si une valeur extrême est ajoutée ou supprimée du calcul (contrairement à la moyenne). Une limite de l'analyse du prix médian est qu'il ne permet pas d'appréhender la distribution des prix au sein de chaque commune. Or, le marché immobilier infra-communal est souvent très segmenté. Pour une meilleure appréhension des prix par commune, les prix du segment bas du marché (Q1) et du segment haut de gamme (Q3) sont également analysés.
- **Par commune** : La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) se divise en 19 communes. Dans le cadre de cette analyse, les communes sont appréhendées en tenant compte de leur position vis-à-vis du canal. Nous distinguons le groupe de communes dont le territoire est principalement situé à l'ouest du canal (Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Jette, Koekelberg et Molenbeek-Saint-Jean) du groupe de communes dont le territoire est situé à l'est du canal (Auderghem, Etterbeek, Evere, Forest, Ixelles, Saint-Josse-Ten-Noode, Saint-Gilles, Schaerbeek, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre). La commune de la Ville de Bruxelles, dont le territoire s'étend largement de part et d'autre du canal, est considérée à part entière des deux groupes de communes.
- **Années de 1995 à 2020** : il n'existe pas de série temporelle de prix couvrant la période de 1995 à 2020. En effet, Statbel a changé sa méthodologie de calcul des prix en 2017. Dans ce Focus, l'ensemble des analyses sont d'abord basées sur l'évolution des prix d'une première série de prix couvrant la période de 1995 à 2017. Cependant, les constats mis en évidence avec cette **première série** sont renforcés à l'aide d'analyses plus ponctuelles d'une **seconde série** couvrant la période après 2017. Les spécificités du calcul des prix des deux séries temporelles sont les suivantes :
 - o La **première série de prix** s'étend de 1973 à 2017. Dans ce Focus, seules les **années de 1995 à 2017** sont présentées et analysées. Les prix de la série sont calculés selon l'**ancienne méthodologie de calcul de Statbel**. Dans ce cas, toutes les transactions qui se trouvaient dans la base de données du Cadastre sont reprises dans le calcul de la statistique. Elles incluent également une partie des nouvelles constructions. Par ailleurs, le type de bâtiment (appartement maison, etc.) affecté aux transactions est basé sur la nature mentionnée dans le plan cadastral.
 - o La **seconde série de prix** s'étend de 2010 à 2020. Dans ce Focus, seules les **années après 2017** de cette série sont analysées. Les prix de la série sont calculés selon la **nouvelle méthodologie de calcul de Statbel**. Dans ce cas, les nouvelles constructions ne sont plus reprises dans le calcul de la statistique, ce qui affecte à la baisse le niveau de prix des appartements. En outre, le type de bâtiment affecté aux transactions est basé sur la nature mentionnée dans l'acte de vente.

Par ailleurs, les effets de l'**inflation** ont été neutralisés en ajustant les prix médians par commune selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Cette opération permet de distinguer les variations de prix liées à la hausse généralisée des prix des biens et services consommés par les ménages des variations expliquées par d'autres facteurs qui influencent spécifiquement le marché immobilier. Dans cette analyse, **les prix des appartements sont tous exprimés en euros constants**. Ces euros constants ont été calculés avec comme référence l'indice des prix de l'année 2013.

* L'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP)

① ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA RÉGION, ENTRE 1995 ET 2020



Source : Statbel, calculs IBSA.

Note : La méthodologie de calcul des deux séries de prix est reprise dans l'encadré 1.

Quels sont les facteurs qui ont favorisé la croissance du prix réel des appartements ?

Ces 25 dernières années, les revenus réels des ménages bruxellois n'ont pas augmenté aussi vite que les prix réels des appartements. Au contraire, **il y a eu un décrochage manifeste des prix de l'immobilier et des revenus depuis la fin des années 1990** (Dessouroux et al., 2016). Sans être exhaustive, la liste suivante répertorie certains facteurs qui ont favorisé la hausse des prix du marché immobilier bruxellois depuis la fin des années 90 :

- *Le processus de repeuplement de la Région.* Cette pression démographique a tiré à la hausse la demande sur le marché immobilier et nourrit la croissance des prix (Dessouroux et al., 2016) ;
- *L'augmentation du nombre de travailleurs internationaux, à haut pouvoir d'achat* (Hermia, 2015 ; Van Hamme et al., 2016) ;
- *La hausse de la capacité d'emprunt* liée à la diminution des taux hypothécaires (Halleux et Strée, 2012) et au rallongement des durées d'emprunt. L'accès au crédit immobilier est également devenu plus aisé grâce à l'assouplissement des conditions posées par les banques (Artige et Reginster, 2017) ;
- *L'augmentation des coûts de la construction* (matériaux et main-d'œuvre plus chers) (Bernard, 2008) ;
- *La part croissante des biens achetés par des investisseurs* (Dessouroux et al., 2016).

L'évolution des prix de l'immobilier brossée à l'échelle de la Région rend compte d'un contexte global dans lequel peuvent s'inscrire des dynamiques contrastées entre les communes. La suite du Focus est consacrée à l'évolution des écarts de prix entre les communes.

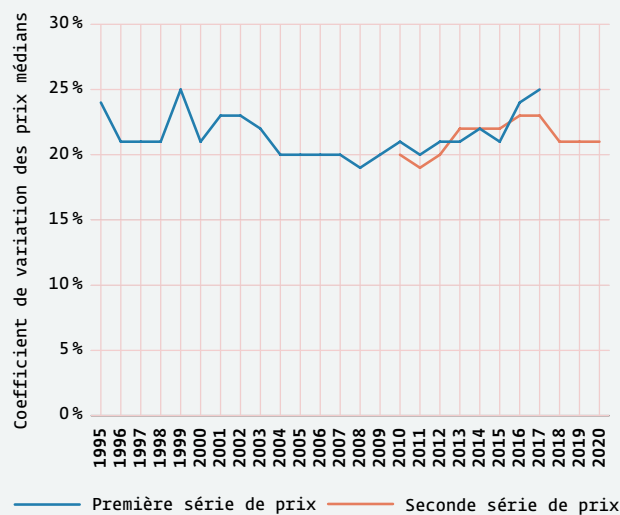
Une dispersion du prix des appartements qui évolue peu à l'échelle régionale

En 1995, le prix médian des appartements à Woluwe-Saint-Pierre, la commune la plus chère était 2,9 fois plus important que celui de Saint-Josse, la commune la plus abordable. En 2017, le rapport des prix entre les communes aux deux extrêmes du classement (cette fois-ci Woluwe-Saint-Pierre et Jette) n'était plus que de 2. Si les prix des communes aux extrêmes du classement se sont resserrés, la dispersion générale des prix entre les communes est restée à peu près constante dans le temps. L'évolution des écarts de prix entre l'ensemble des communes de la Région est appréhendée par l'indicateur de dispersion relative appelé « coefficient de variation » (→ Encadré 2). Le coefficient de variation des prix médians varie entre 20 % et 25 % sur l'ensemble de la période (②).

Pour les segments le plus abordable et le plus cher, la dispersion relative des prix a également peu évolué sur la période. Pour les premier et troisième quartiles, les coefficients de variation ont respectivement oscillé autour de 20 % et de 25 %.

Cette première analyse de la dispersion des prix ne tient pas compte de la disposition spatiale des communes. Ainsi, des groupes de communes voisines pourraient suivre des trajectoires différentes sans que l'indicateur mesurant la dispersion des prix à l'échelle de la Région ne varie dans le temps.

② ÉVOLUTION DE LA DISPERSION RÉGIONALE DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE ENTRE 1995 ET 2017



Source : Statbel, calculs IBSA.

Note : La méthodologie de calcul des deux séries de prix est reprise dans l'encadré 1.

Une croissance du prix des appartements plus importante à l'est du canal depuis 1995

La forte croissance des prix des appartements de ces vingt-cinq dernières années n'a pas été accompagnée d'une augmentation de la dispersion des prix entre les communes à l'échelle régionale. Néanmoins, la fracture spatiale des prix observée en 2020 est le stigmate d'une croissance asymétrique des prix (de part et d'autre du canal) au cours de ces dernières années.



2. Les indicateurs de dispersion relative

La **dispersion** représente la tendance qu'ont les valeurs d'une distribution (par exemple, les prix des communes en 1995) à s'écarter les unes par rapport aux autres ou de part et d'autre d'une valeur centrale.

Les **indicateurs de dispersion relative** mesurent l'écart relatif des valeurs d'une distribution à une valeur centrale. Ce type d'indicateur, invariant à l'échelle, est utilisé lorsque l'on compare plusieurs distributions dont la valeur centrale diffère. Les indicateurs de dispersion relative sont utiles dans le cadre de cette analyse puisque la valeur centrale des prix augmente dans le temps.

Deux indicateurs de dispersion relative sont utilisés dans le cadre de cette étude :

- *Le coefficient de variation.* Il est égal au rapport de l'écart-type (→ **Glossaire**) par la moyenne. Il s'exprime généralement en pourcentage. Plus la valeur du coefficient de variation est élevée, plus la dispersion des prix autour de la moyenne est grande.
- *L'indice de Theil.* Il s'agit d'un indicateur synthétique de dispersion relative qui permet de décomposer la dispersion totale d'un échantillon en deux dimensions. D'une part, la dispersion due aux écarts des valeurs entre des sous-ensembles de l'échantillon (dispersion intergroupe). D'autre part, la dispersion due aux différences de valeurs au sein de chaque sous-ensemble (dispersion intragroupe). À l'instar du coefficient de variation, plus la valeur de l'indice de Theil est élevée, plus la dispersion au sein de l'échantillon est importante.

Entre 1995 et 2017, les prix médians des appartements des communes à l'est du canal ont progressé sensiblement plus vite qu'à l'ouest du canal (5). C'est à Saint-Gilles, Etterbeek, Ixelles et Saint-Josse-Ten-Node, des communes à l'est, que la progression des prix a été la plus fulgurante. Dans ces communes les prix médians ont augmenté près de deux fois plus rapidement qu'à Koekelberg, Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean et Jette, des communes de l'ouest du canal. Seule la croissance du prix de vente médian (Q2) de Woluwe-Saint-Pierre a été comparable à celle des communes de l'ouest du canal.

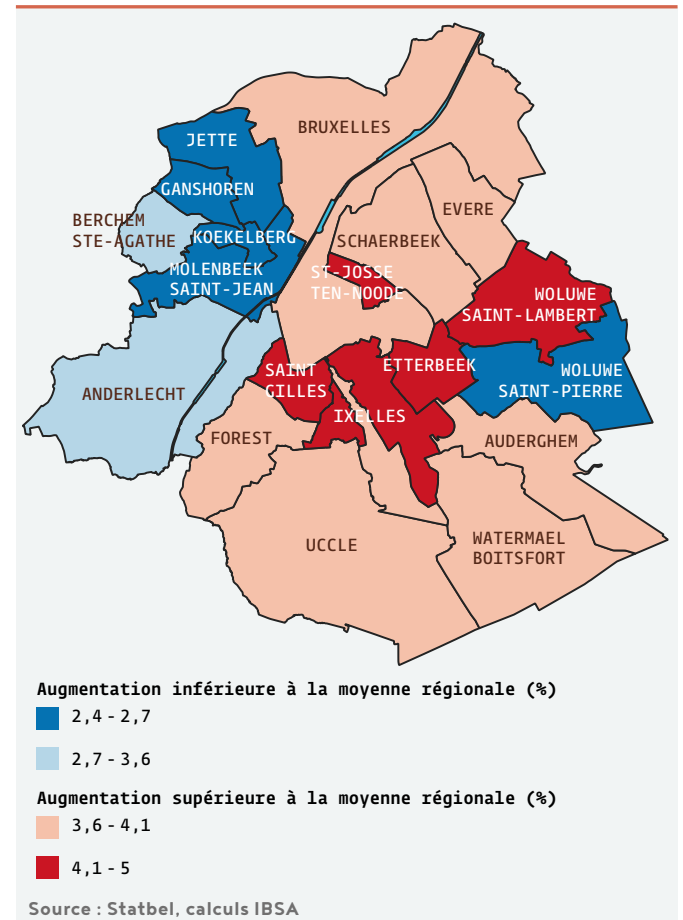
La croissance des prix à deux vitesses, de part et d'autre du canal, concerne aussi les deux autres segments de marché (Q1 et Q3). Ainsi, toutes les communes de l'ouest du canal ont connu une progression de prix inférieure à la moyenne régionale et ce, pour les trois segments de marché. Par ailleurs, la croissance des prix des appartements de la commune de la ville de Bruxelles a été supérieure à la croissance moyenne régionale, et ce pour les trois segments de marché.

Le rôle des travailleurs internationaux dans la croissance asymétrique des prix

La présence des travailleurs des institutions européennes et internationales sur le territoire est l'un des déterminant de l'évolution asymétrique des prix en RBC. Avec l'élargissement de l'Union européenne en 2004, le nombre de travailleurs internationaux a sensiblement augmenté (Hermia, 2019). Ces

derniers, dont les bureaux sont localisés presque exclusivement à l'est du canal, représentent une masse critique capable de tirer vers le haut une partie de l'immobilier à Bruxelles (Bernard, 2008). Les localisations préférentielles des travailleurs internationaux sont les communes de Bruxelles-Ville, Ixelles, Etterbeek, Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert, Uccle et Schaerbeek². Cependant, cette pression à la hausse sur les prix ne s'arrête pas aux frontières des communes. La croissance des prix des quartiers les plus prisés se répercute souvent sur les périmètres contigus, traversant les frontières communales (Bernard, 2008). En effet, les candidats à l'acquisition éconduits par les travailleurs internationaux à haut pouvoir d'achat se rabattent sur des localisations voisines plus abordables. À l'est du canal, cet effet de contagion constitue probablement l'un des déterminants de la forte croissance des prix de communes où les travailleurs internationaux sont moins présents.

3 CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ENTRE 1995 ET 2017



Une réorganisation spatiale du prix des appartements autour du canal

La croissance asymétrique des prix dans le temps fait émerger une nouvelle distribution spatiale des prix des appartements. Cette mutation est mise en lumière au travers de l'évolution du classement des prix des appartements entre 1995 et 2020 (4).

En 1995, les communes aux deux extrêmes du classement des prix médians des appartements sont toutes situées à l'est du canal. Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et Woluwe-Saint-Lambert sont les communes les plus chères alors que Saint-Josse, Saint-Gilles et Schaerbeek sont les plus abordables. Le prix médian des

appartements des communes à l'ouest du canal se situe à mi-distance de ces deux extrêmes. En outre, le prix médian des appartements est plus élevé à Ganshoren, Molenbeek-Saint-Jean et Koekelberg qu'à Etterbeek, Evere ou Forest.

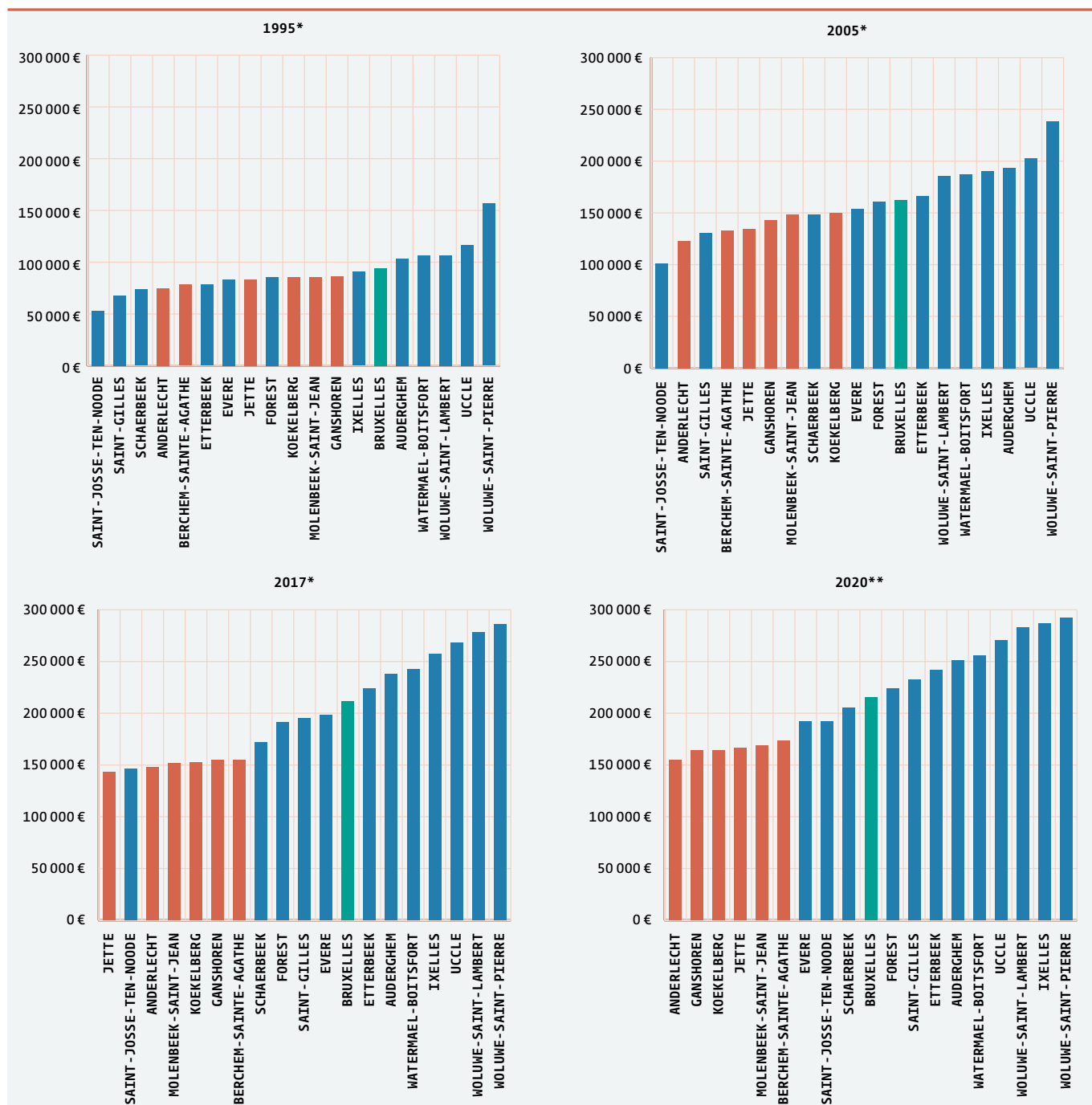
Au fil du temps, les communes de l'est du canal en bas de classement deviennent, relativement aux communes de l'ouest du canal, de moins en moins abordables. Ainsi, en 2005, le prix médian des appartements à Evere, Etterbeek et Forest dépasse celui de toutes les communes de l'ouest du canal. Les communes de Schaerbeek et Saint-Gilles remontent également une partie du classement. En 2017, seule Saint-Josse-Ten-Node reste encore plus abordable que certaines communes de l'ouest du canal. Finalement, en 2020, toutes les communes de l'est du

canal sont plus chères que celles de l'ouest. À l'est du canal, les communes septentrionales (Evere, Schaerbeek et Saint-Josse-Ten-Noode) sont les plus abordables.

Pour ce qui concerne la commune de la ville de Bruxelles, elle fait initialement partie des communes les plus chères de la Région mais devient plus abordable que la plupart des communes de l'est du canal au fil du temps.

Au fil de ces 25 dernières années, le canal semble donc marquer une frontière de plus en plus prégnante séparant des communes plus abordables situées à l'ouest de communes plus chères situées à l'est. Ce constat établi sur base de l'évolution de la valeur médiane (Q2) du prix des appartements peut être étendu aux

4 CLASSEMENT DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE (€ 2013)



Source : Statbel, calculs IBSA.

Note : Les prix des communes à l'ouest du canal sont représentés par des bâtonnets oranges et ceux des communes à l'est par des bâtonnets bleus. Le prix de la commune de Bruxelles, dont le territoire est à cheval sur le canal, est en vert.

*Première série de prix. **Seconde série de prix. La méthodologie de calcul des deux séries de prix est reprise dans l'encadré 1.

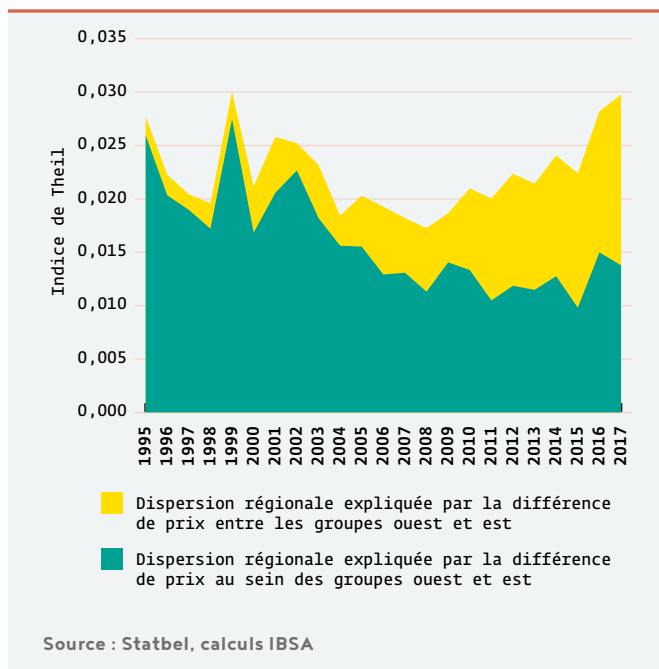
segments plus abordable (Q1) et plus cher (Q3). En 2020, les trois segments de marché présentent une distribution spatiale des prix quasi identique (5 6 et 7). Une exception concerne la commune de Saint-Josse-Ten-Noode où le premier quartile des prix (Q1) reste inférieur à celui de certaines communes de l'ouest.

Des écarts de prix qui se creusent entre les deux rives du canal mais qui se resserrent au sein de chaque rive

Depuis 1995, les écarts de prix se sont creusés entre l'ouest et l'est du canal. Par ailleurs, les écarts de prix se sont resserrés entre les communes situées sur une même rive du canal. En conséquence, au fil du temps, les écarts de prix entre communes observés à l'échelle de la Région sont davantage expliqués par la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal et de moins en moins expliqués par la différence de prix au sein de chaque rive du canal. Cette évolution est représentée dans la figure (8) via la décomposition de l'indicateur de dispersion appelé « indice de Theil » (→Encadré 2) :

- **Entre 1995 et 2002** : la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal (caractérisée par l'aire en jaune dans la figure (8)) est minime alors que de grandes différences de prix existent au sein de chaque rive du canal (aire en vert dans la figure (8)). Ainsi, une petite partie (environ 10 %) des écarts de prix observés à l'échelle de la Région est expliquée par la différence de prix entre l'est et l'ouest du canal ;
- **Entre 2002 et 2017** : les écarts de prix entre les communes de chaque rive du canal diminuent sensiblement. Par ailleurs, la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal augmente progressivement. En conséquence, en 2017, la dispersion régionale des prix est expliquée majoritairement (à hauteur de 54 %) par la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal ;
- **En 2020**, année de la Covid-19 : la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal s'accroît encore et environ deux tiers des écarts de prix entre communes observés à l'échelle de la Région sont expliqués par la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal³.

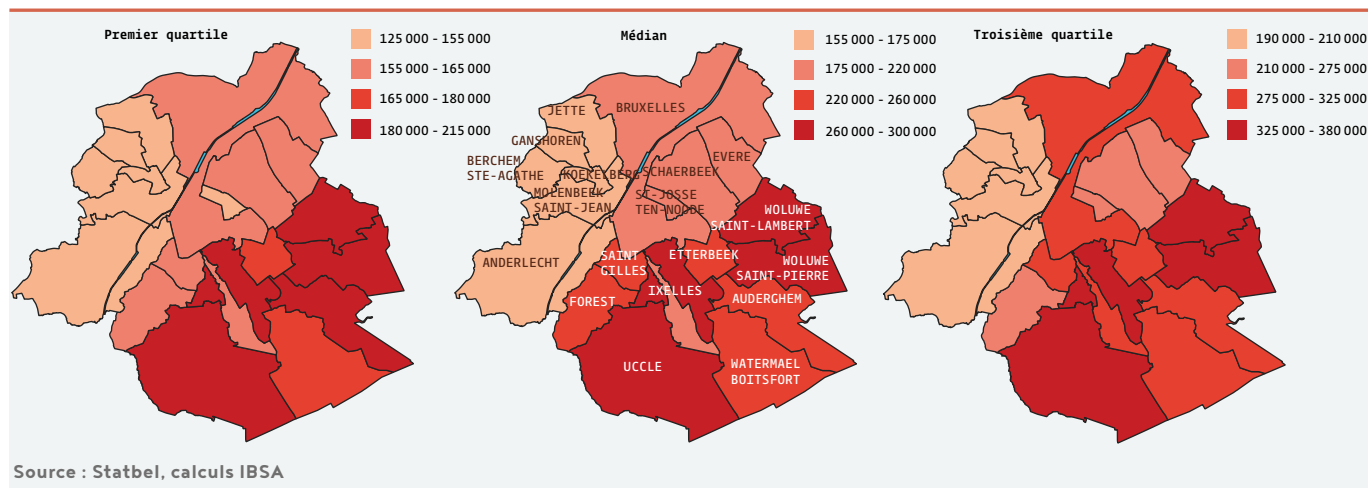
(8) ÉVOLUTION DE LA DISPERSION RÉGIONALE DU PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE ENTRE 1995 ET 2017



L'évolution de la décomposition de l'indice de Theil suggère que les prix convergent⁴ vers des niveaux distincts de part et d'autre du canal. Cependant l'analyse de cet indicateur ne rend pas nécessairement compte d'éventuels « intrus » au sein des groupes de communes. La cohérence des groupes est validée au travers d'une représentation graphique de la dynamique de convergence des prix au sein de chaque rive du canal. Ces dynamiques de convergence sont représentées pour deux périodes :

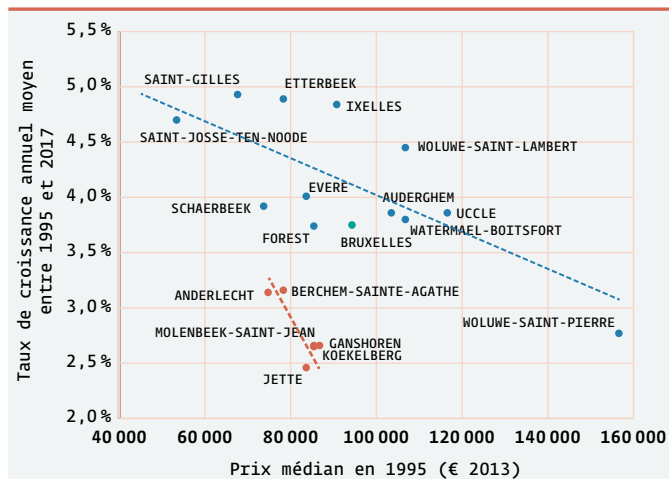
- **De 1995 à 2017** : Sur chaque rive du canal, la dynamique de convergence inclut l'ensemble des communes du groupe (9). En effet, la progression des prix de chacune des communes initialement plus abordables est comparable ou plus rapide que celle des communes initialement plus chères. Par ailleurs, les prix à l'ouest décrochent bien de ceux à l'est puisque, pour un niveau de prix similaire en 1995, la progression des prix est toujours plus rapide à l'est qu'à l'ouest.
- **De 2017 à 2020** : La singularité de chacune des dynamiques de convergence reste marquée (10). Sur la

(5) (6) (7) PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS PAR QUARTILE EN 2020 (€ 2013)



rive est, les prix des communes en queue de peloton s'accrochent à ceux du reste du groupe grâce à des taux de croissance importants. Par ailleurs, la progression des prix de chacune des communes de l'ouest est moins rapide que celle des communes les plus abordables de l'est du canal.

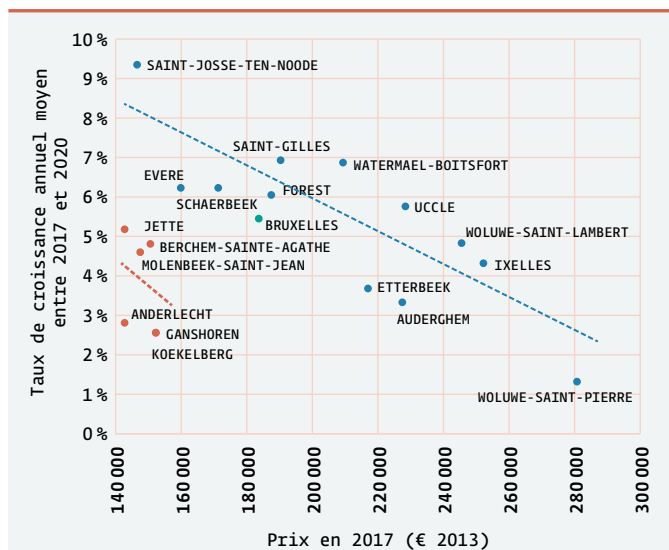
9 CONVERGENCE DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE, DE PART ET D'AUTRE DU CANAL, ENTRE 1995 ET 2017



Source : Statbel, calculs IBSA.

Note : Le processus de convergence peut être représenté par la mise en perspective du taux de croissance (sur l'ordonnée) et du niveau initial des prix (sur l'abscisse). Les prix convergent entre les communes lorsque les taux de croissance des communes initialement plus abordables sont plus importants que ceux des communes initialement plus chères (cette relation est caractérisée par une droite de tendance à pente négative).

10 CONVERGENCE DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE, DE PART ET D'AUTRE DU CANAL, ENTRE 2017 ET 2020



Source : Statbel, calculs IBSA.

En conclusion

Depuis 1995, le prix réel des appartements a fortement augmenté en RBC, au gré de différents cycles. Le début des années 2000 est caractérisé par le boom de l'immobilier. Ensuite, la crise financière de 2008 a partiellement inhibé la progression des prix pendant près d'une décennie. Entre 2017 et 2020, les prix s'envolent à nouveau et ce, malgré la crise de la Covid-19.

À l'échelle de la Région bruxelloise, la dispersion relative du prix des appartements a peu évolué au cours de ces 25 dernières années. Néanmoins, de part et d'autre du canal, les prix ont progressé à deux vitesses. La croissance plus importante des prix à l'est du canal a bouleversé la cartographie du prix des appartements de la RBC. Si en 1995 les prix étaient comparables sur les rives ouest et est du canal, au fil du temps, une fracture spatiale a émergé à hauteur du canal, séparant des communes plus chères situées à l'est de communes plus abordables à l'ouest.

Ce Focus montre également que le clivage spatial du prix des appartements est renforcé par la convergence des prix au sein des communes situées à l'est du canal. Enfin, l'évolution récente des prix suggère que la fracture spatiale se consolide encore à l'heure actuelle.

Le prix de l'immobilier étant un puissant déterminant du tri social qui s'opère dans les cœurs urbains, le clivage spatial du prix des appartements, appréhendé au niveau des communes, représente un frein certain dans la quête de mixité sociale à l'échelle de la Région. Il est probablement utile de tenir compte de cette réalité dans le cadre de l'élaboration des politiques de mixité sociale.

Bibliographie

- ARTIGE, L., & REGINSTER, A., 2017. *Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015)*. Dynamiques régionales, (1), 9-22.
- BERNARD, N. 2008. *L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation*. Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles.
- C.M., 26 avril 2021. *Immobilier : Voici les communes les plus chères de Belgique pour chaque région*. La Libre.
- DECROLY, J. M., & VAN CRIEKINGEN, M., 2009. *Le Plan de Développement International de Bruxelles (PDI)*. Brussels Studies, 25, 1-15.
- DESSOUROUX, C., BENSLIMAN, R., BERNARD, N., DE LAET, S., DEMONTY, F., MARISSAL, P., & SURKYN, J., 2016. *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*. Note de synthèse BSI. Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles.
- GRJEBINE, T., 2013. *IV/Les prix de l'immobilier : évolutions de long terme et impacts sur le cycle*. Reperes, 61-75.
- GUÉROIS, M., & LE GOIX, R., 2009. *La dynamique spatio-temporelle des prix immobiliers à différentes échelles : le cas des appartements anciens à Paris (1990-2003)*. Cybergeog: European Journal of Geography.
- HALLEUX, J. M., & STRÉE, J., 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux*. Conférence Permanente du Développement Territorial.

- IBSA, HERMIA, J. P., 2015. *Baromètre démographique 2015 de la Région de Bruxelles-Capitale*. Focus de l'IBSA n° 11.
- IBSA, HERMIA, J. P., 2020. *Baromètre démographique 2019 de la Région de Bruxelles-Capitale*. Focus de l'IBSA n° 34.
- KAHANE, L., STAELENS, P., & FRANCK, P. A., 2012. *Observatoire des ventes de biens résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale 1990-2010*.
- KAHANE, L., DE WITTE, P., VAN HAARE, M., 2019. *Observatoire de la propriété résidentielle 2015-2017*.
- KESTELOOT, C., MISTIAEN, P., 1998. *Des limites de la mixité sociale comme stratégie de gouvernement*, Cahiers marxistes n° 211, pp. 35-47.
- LENEL, E., 2013. *La mixité sociale dans l'action publique urbaine à Bruxelles: projet ou langage politique ?*. Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles.
- VAN HAMME, G., GRIPPA, T., & VAN CRIEKINGEN, M., 2016. *Mouvements migratoires et dynamiques des quartiers à Bruxelles*. Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles

Glossaire

Écart type

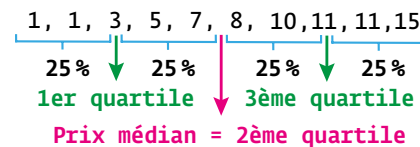
L'écart type est un indicateur de dispersion absolue des valeurs d'une distribution. Il correspond à la moyenne quadratique des écarts par rapport à la moyenne.

RBC

Région de Bruxelles-Capitale.

Troisième quartile (Q3) [ou premier quartile (Q1)]

Valeur d'une série qui est supérieure ou égale à au moins 75 % [ou 25 %] des données de la série ordonnée de valeurs statistiques. Dans ce Focus, il s'interprète comme la valeur en dessous de laquelle 75 % [ou 25 %] des prix de vente se situent ; ou autrement dit, la valeur au-dessus de laquelle 25 % [ou 75 %] des prix de vente se situent.



Notes

1. Dès le milieu des années 90, la ségrégation socio-spatiale en RBC apparaît comme un problème à résoudre (Kesteloot & Mistiaen, 1998). Cette volonté politique a induit une véritable action urbaine avec ses programmes, ses instruments et ses protagonistes spécifiques (Lenel, 2013).
2. Les statistiques sur le lieu de travail et le lieu de domicile des travailleurs internationaux sont disponibles sur le site de l'IBSA. En 2019, seuls 3,5 % des travailleurs internationaux habitent au sein des communes situées à l'ouest du canal.
3. L'évolution de l'indice de Theil pour la période de 2017 à 2020 n'a pas pu être intégrée à la figure 8. Les données sont disponibles sur demande.
4. Cette convergence est confirmée par l'analyse de l'évolution du coefficient de variation calculé pour chaque groupe de communes. À l'ouest du canal, la dispersion relative des prix est faible dès 1995. Néanmoins, la différence de prix s'atténue encore dans le temps et le coefficient de variation n'est plus que de 3,6 % en 2020. La dispersion relative des deux autres segments de marché (Q1 et Q3) connaît une évolution similaire sur la période. À l'est du canal, la dispersion relative des prix est importante en 1995, le coefficient de variation est de 27,6 %. Au fil du temps, la différence de prix entre les communes s'estompe et le coefficient de variation n'est plus que de 14,5 % en 2020. La dispersion relative des deux autres segments de marché (Q1 et Q3) est également réduite de moitié sur la période.

COORDINATION SCIENTIFIQUE

Astrid Romain

COMITÉ DE LECTURE

Thomas Ermans, Arynah Gangji

ÉDITRICE RESPONSABLE

Astrid Romain - IBSA

©2021 Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.