

# Le patrimoine immobilier par secteur institutionnel

Gh. Poullet \*

## Introduction

Bien souvent, les économistes, quand ils analysent la situation économique d'un pays, les journalistes, quand ils la commentent, et les politiques, quand ils cherchent à l'orienter, se réfèrent au produit national, au déficit public, ou encore au solde extérieur, qui sont des variables de flux. Les variables de stock, à l'exception de la dette publique, sont moins souvent citées, mais il est vrai que, par essence, elles fluctuent moins rapidement que les flux et se prêtent donc moins aux débats. Le patrimoine représente le stock des actifs accumulés. Pour l'homme de la rue, cette notion est certainement plus concrète que celle du PIB. Elle suscite d'ailleurs un regain d'intérêt ces derniers temps, qu'il s'agisse de taxation, de déclaration ou de répartition du patrimoine.

Le patrimoine peut s'accumuler sous deux formes principales: les actifs financiers et les autres actifs. Sans entrer dans les détails de la classification selon le SEC 95 de ces autres actifs, la catégorie de loin la plus importante parmi ceux-ci est celle des avoirs immobiliers. Les données sur le patrimoine financier sont connues car elles sont publiées régulièrement chaque trimestre en tant que volet financier des comptes nationaux. Des ventilations par type d'instruments financiers, par secteur détenteur et par secteur débiteur sont disponibles. Il n'en va par contre pas de même pour le patrimoine immobilier, qui reste statistiquement méconnu.

Cet article a pour principal objectif de fournir des estimations de la valeur de ce patrimoine. Il décrit les sources de données et la méthodologie suivie, avant de présenter la situation du parc immobilier et d'estimer le patrimoine selon diverses ventilations, parmi lesquelles une répartition

selon le secteur institutionnel des propriétaires. Une section est consacrée à l'examen plus détaillé du patrimoine immobilier des particuliers, et notamment à la place de celui-ci dans leur patrimoine total ainsi qu'à sa distribution entre les particuliers. Les évolutions observées sont décrites, mais il s'agit de commentaires plutôt que d'une analyse approfondie, qui restera à faire.

## 1. Sources de données

Faute de disposer d'une observation directe de la valeur de chaque bien, deux types de données sont nécessaires à l'estimation du patrimoine immobilier: les données de volume et les données de prix.

Le «volume» des biens est tiré des fichiers du SPF Finances, et plus particulièrement de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), qui est issue de la fusion des anciens services du cadastre et de l'enregistrement. C'est cette administration qui met à jour, de façon continue, la base de données de toutes les modifications du découpage cadastral du territoire belge et du (ou des) propriétaire(s) de chacune des parcelles. À chaque fin d'année, la base de données est figée et détermine la situation fiscale de toutes les parcelles. Grâce à la bonne volonté du SPF et à la collaboration de l'AGDP, le département Statistique générale de la Banque a obtenu deux fichiers cadastraux extraits de cette situation à fin d'année: un fichier agrégé des caractéristiques des biens détenus par l'ensemble des personnes physiques et un fichier détaillé des biens en la possession de chaque

(\*) L'auteur remercie A. Foket et P. Degembe du département Statistique générale ainsi que G. Hofman et E. Schoofs du SPF Finances pour l'aide apportée à la réalisation du présent article.

personne morale. Ce détail était absolument nécessaire pour répertorier ces personnes morales selon la classification sectorielle du SEC 95 qui permettra de relier les résultats directement ou indirectement aux comptes nationaux.

Les données de prix des biens proviennent du SPF Économie. La Direction générale Statistique et Information économique (DGSIE) établit, à partir des données fournies par les services de l'enregistrement du SPF Finances, les statistiques des prix de vente des biens immobiliers.

## 1.1 Données cadastrales

Le fichier agrégé regroupe les caractéristiques des biens détenus par les personnes physiques selon plusieurs catégories : les personnes physiques résidentes, les personnes physiques non résidentes et les personnes physiques en indivision avec des personnes morales. Le fichier détaillé reprend les caractéristiques de tous les biens détenus par chaque personne morale. Chacune de ces dernières est identifiée par son numéro d'entreprise s'il s'agit d'une personne morale résidente ou par un code comprenant le code ISO du pays de résidence s'il s'agit d'une personne morale étrangère.

Les biens immobiliers sont ventilés selon la région où ils sont situés et selon leur nature (maison, appartement, usine, terrain, etc.). La ventilation régionale concerne uniquement la localisation géographique des biens. S'agissant de la nature du bien, il faut savoir que la classification cadastrale n'est mise à jour que sporadiquement lors des ventes ou des changements d'affectation dûment déclarés. Elle comprend 415 natures de biens, dont une soixantaine pour les terrains et le reste pour les bâtiments. Cette classification est historique et parfois obsolète puisque l'on y trouve des codes pour les kiosques, les chapelles, les moulins à vent, etc. Les données cadastrales sont exhaustives mais ne correspondent pas toujours à la réalité. Ainsi, un appartement constitue une parcelle séparée lorsqu'il a fait l'objet d'une transaction distincte. Par exemple, un appartement aménagé dans une maison qui a toujours été transmise en tant que maison n'est pas connu de l'administration cadastrale et n'est donc pas repris isolément dans le fichier.

Pour chaque catégorie de région/nature, trois variables sont communiquées : le nombre de parcelles observé, la superficie en mètres carrés correspondante et le revenu cadastral (RC). La superficie est celle des parcelles de terrains avec ou sans bâtiment. Un terrain de 200 m<sup>2</sup> peut en effet supporter une villa de 400 m<sup>2</sup> habitable comme une maison de 50 m<sup>2</sup>. Les appartements et parkings n'ont

pas de superficie, celle-ci étant attribuée aux « parties communes d'immeubles », qui constituent un autre type de biens. Le RC est le revenu cadastral non indexé ayant pour année de référence 1975.

Les fichiers cadastraux sont des fichiers annuels qui donnent la situation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Pour aligner ces données sur les autres statistiques, les chiffres au 1<sup>er</sup> janvier de l'année (n) sont considérés dans les résultats (de même que dans la suite de cet article) comme ceux au 31 décembre de l'année (n-1).

Les fichiers obtenus concernent les fins d'années 2005 à 2011. Un changement de système informatique opéré au SPF Finances en 2005 ne permet pas de remonter plus loin dans le passé.

## 1.2 Données de prix

La DGSIE établit les statistiques de prix des transactions immobilières en Belgique par type de biens et par zone géographique sur la base des fichiers communiqués aux services de l'enregistrement par les notaires.

Par type de biens et par zone, sont calculés trimestriellement un prix moyen, des prix par quartile (prix qui définissent les 25, 50 et 75 % de biens les moins chers ; le prix qui sépare les biens les 50 % les moins chers des 50 % les plus chers est appelé prix médian) et par déciles supérieur et inférieur (prix qui délimite les 10 % les moins chers ou les 10 % les plus chers). On rappellera que, pour les bâtiments, le prix relevé est le prix unitaire alors que pour les terrains, c'est le prix au mètre carré. Ces prix sont diffusés publiquement pour les quatre types de biens les plus courants (maisons, villas, appartements et terrains à bâtir) et font l'objet de commentaires suivis dans la presse. Des prix existent en fait pour 21 autres types de biens : douze types de bâtiments et neuf types de terrains.

Les prix sont disponibles par commune, par province, par région et pour l'ensemble du Royaume. Les 21 autres types de biens étant moins courants, seuls les prix par région sont suffisamment fréquents pour être représentatifs. Ce sont ces prix régionaux qui ont été utilisés pour les estimations du patrimoine.

## 2. Méthodologie

L'estimation du patrimoine immobilier par secteur se fait en deux étapes : d'abord une estimation du patrimoine immobilier total, ensuite la ventilation sectorielle de celui-ci.

## 2.1 Patrimoine immobilier total

La méthodologie d'estimation du patrimoine total est simple : il suffit de calculer la valeur par catégorie de biens en multipliant le volume des biens par leur prix moyen et ensuite de faire la somme de toutes les valeurs par catégorie. Pour rester en cohérence avec les prix, les volumes sont exprimés en nombre pour les bâtiments et en mètres carrés pour les terrains.

Étant donné que les statistiques de prix ne sont disponibles que pour 25 types de biens, les estimations se font sur la base de 75 catégories (25 types de biens et trois régions). Une opération préalable consiste, à l'aide d'une table de concordance entre les codes « nature » et les codes « type », à agréger les biens des fichiers cadastraux

### Encadré 1 – Types de biens

Bâtiments	résidentiels maisons ordinaires maisons de rapport villas, bungalows, maisons de campagne appartements, flats, studios parties de bâtiment résidentiel
Bâtiments	non résidentiels maisons de commerce hôtels, auberges locaux commerciaux (partie de bâtiment) immeubles de bureaux autres bâtiments commerciaux bâtiments industriels bâtiments divers et non encore classés habitations d'agriculteurs propriétés agricoles propriétés horticoles
Terrains	terrains à bâtir terres agricoles prairies vergers terrains agricoles mixtes terrains industriels bois terrains non exploitables petites parcelles terrains non classés et divers

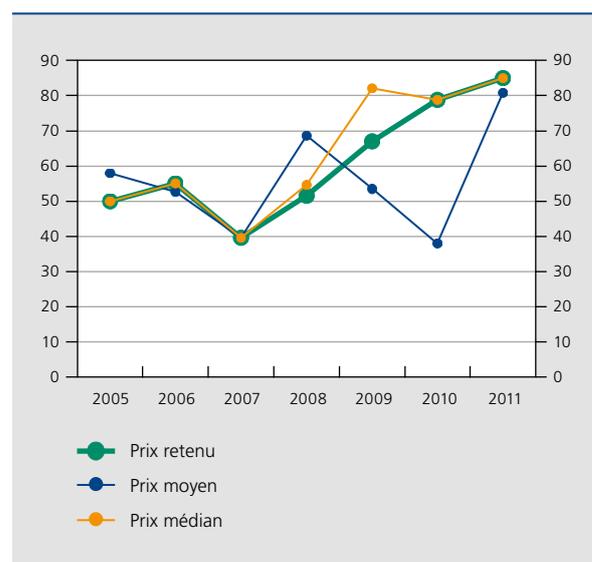
selon les 25 types utilisés par la DGSIE (cf. encadré 1). À titre d'information, les biens pittoresques cités au point précédent se retrouvent dans le type « Bâtiments divers et non encore classés ».

Dans le présent article, l'on se limitera en général à trois groupes de biens : les bâtiments résidentiels, les bâtiments non résidentiels et les terrains, dont la composition apparaît également dans cet encadré.

Malgré les agrégations, les prix moyens peuvent, pour certaines catégories, en raison du petit nombre de transactions et de l'hétérogénéité des biens, s'avérer très variables d'une année à l'autre. Afin de réduire la volatilité des estimations du patrimoine, deux mesures ont été prises : utiliser le prix médian, qui est statistiquement plus stable que le prix moyen, et, le cas échéant, plafonner sa variation annuelle à 30 % (à la hausse ou à la baisse). Le graphique 1 illustre ce procédé appliqué au cas des terrains industriels en Flandre.

En outre, dans quelques catégories, il peut ne pas y avoir de transactions au cours d'une année, ou alors celles-ci sont tellement peu nombreuses qu'elles en deviennent confidentielles, et les prix ne sont pas publiés. Il s'agit essentiellement de terrains en région bruxelloise. Dans ce cas, il est nécessaire de compléter les prix manquants en se basant sur l'évolution des prix de biens similaires. Ces catégories sont heureusement rares et représentent moins de 1 % du patrimoine estimé.

GRAPHIQUE 1 PRIX DES TERRAINS INDUSTRIELS EN FLANDRE  
(euros/m<sup>2</sup>)



Source : SPF Économie.

## 2.2 Répartition sectorielle

Le fichier détaillé recense les biens détenus par les personnes morales identifiées par le numéro d'entreprise auquel est lié un code de secteur qui leur a été attribué conformément à la méthodologie du SEC 95. Il est alors possible de globaliser les biens par secteur propriétaire et par catégorie pour les trois variables utilisées (nombre de biens, superficie et RC). L'encadré 2 reprend la classification des secteurs institutionnels selon le SEC 95, les codes des secteurs et la composition des grands secteurs évoqués dans cet article.

Cette globalisation par catégorie est également faite pour le fichier agrégé des personnes physiques: les résidents sont classés dans les ménages (S14), les non-résidents dans le secteur étranger (S2), tandis que les biens détenus par des personnes physiques en indivision avec des personnes morales sont comptés pour moitié dans le S14 ou dans le S2 selon qu'il s'agit de résident ou de non-résidents.

L'on obtient ainsi, pour toutes les catégories de biens, la répartition par secteur des trois variables. La valeur estimée du patrimoine par catégorie est répartie entre les secteurs en fonction non pas des volumes recensés (nombre de biens ou superficie) mais du RC des biens détenus par secteur.

Ce choix résulte de la constatation suivante: étant donné qu'il n'existe qu'un seul prix par catégorie, opérer une répartition selon les volumes reviendrait à considérer que tous les biens d'une catégorie sont valorisés à ce même prix. Ainsi par exemple, tous les immeubles de bureaux à Bruxelles ont la même valeur, qu'il s'agisse d'un petit immeuble de deux étages appartenant à un indépendant ou d'un complexe de 20 étages détenu par une société d'assurance. Une répartition proportionnelle au RC permet de remédier à cette simplification extrême. L'on se fonde sur l'hypothèse que le RC renferme une information sur la valeur du bien. Cette hypothèse n'est évidemment pas parfaite car les RC ont été établis en 1975 afin

### Encadré 2 – Secteurs institutionnels selon le SEC 95

Économie totale	S1		
Sociétés non financières	S11	}	Sociétés
Sociétés financières	S12		
Banque centrale	S121		
Autres institutions financières monétaires	S122		
Autres intermédiaires financiers	S123		
Auxiliaires financiers	S124		
Assurances et fonds de pension	S125		
Administration publiques	S13	}	Administrations
Administration centrale	S1311		
Administration d'États fédérés	S1312		
Administrations locales	S1313		
Administrations de sécurité sociale	S1314		
Ménages	S14	}	Particuliers
Institutions sans but lucratif au service des ménages	S15		
Reste du monde	S2		Étranger
Union européenne	S21		
Pays tiers et organisations internationales	S22		

d'estimer les revenus locatifs des biens et non leur valeur. L'on peut cependant admettre que, au sein d'une catégorie de biens, il y a une corrélation positive suffisante entre la valeur d'un bien et son RC.

### 3. Patrimoine immobilier

Avant de présenter les estimations de la valeur du patrimoine immobilier, il peut être utile de préciser quelques données de base permettant de mieux cerner le parc immobilier en Belgique et son évolution au cours des dernières années.

#### 3.1 Parc immobilier

Le territoire belge est découpé en parcelles cadastrales, chacune représentant un bien immobilier distinct, bâti ou non. Le tableau 1 présente le nombre de parcelles cadastrales en Belgique, ventilées par type de biens et par région. Ce nombre de parcelles augmente de façon

continue sur la période, passant de 9,65 millions en 1995 à 10,2 millions en 2011, soit une progression de 535 000 unités en six ans ou de 1,2 % par an. Cette hausse est entièrement attribuable aux bâtiments résidentiels, dont le nombre gonfle de plus de 613 000, tandis que le nombre de parcelles abritant des bâtiments non résidentiels reste tout à fait stable. Les terrains diminuent de 77 000 unités et sont désormais moins nombreux que les bâtiments résidentiels.

Le morcellement de la propriété et la construction sont responsables de cette évolution. La construction d'un immeuble de dix appartements sur un seul terrain entraîne un recul de 1 du nombre de terrains et une augmentation de dix de celui de parcelles bâties.

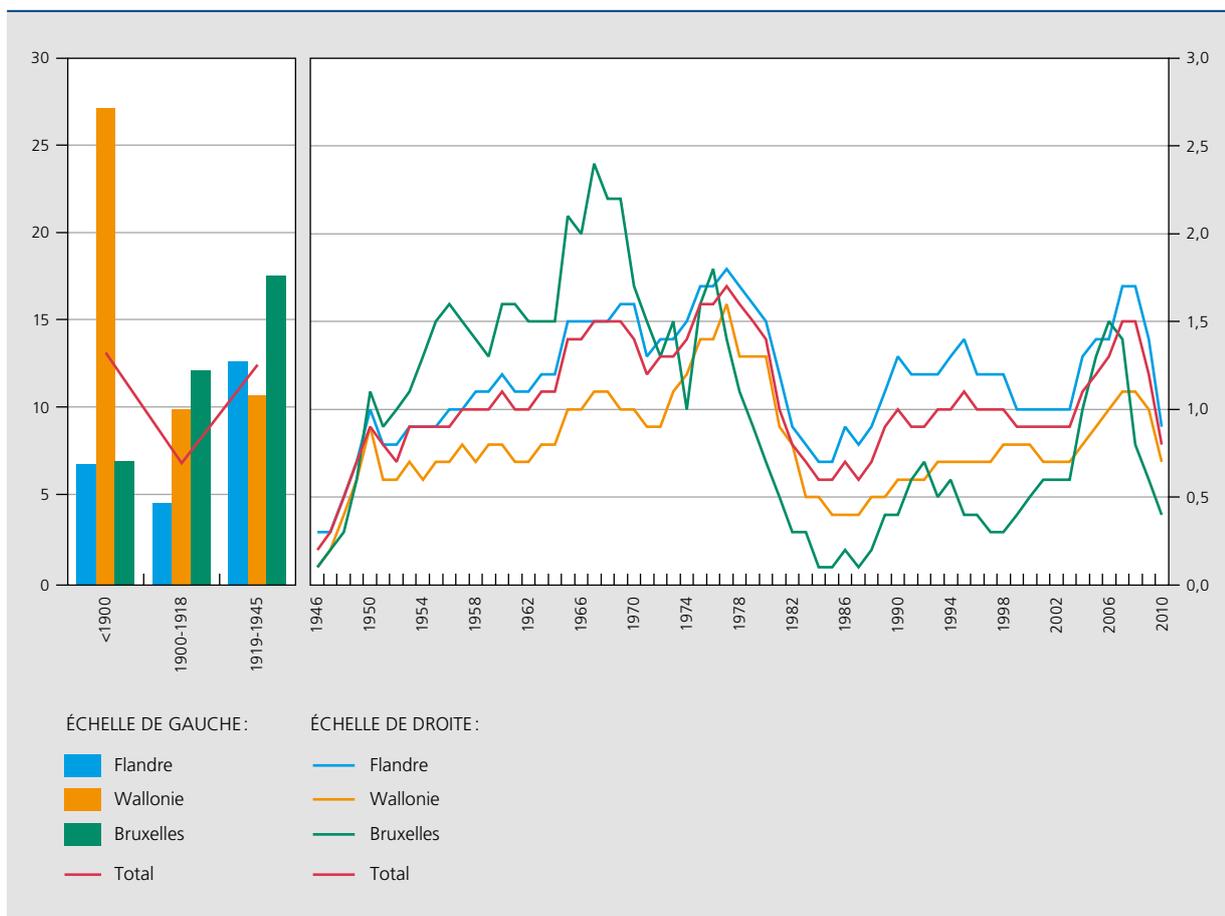
La seconde partie du tableau montre que l'accroissement du nombre de parcelles se manifeste dans toutes les régions à des degrés divers: +1,1 % par an en Flandre, +0,5 % en Wallonie et +2,9 % à Bruxelles. Comme on l'a constaté au niveau national, dans chacune d'entre elles, la baisse du nombre de terrains est d'autant plus importante

**TABLEAU 1** NOMBRE DE PARCELLES  
(milliers)

	Par type de biens			
	Résidentiel	Non résidentiel	Terrains	Total
	2005	4 283,2	933,7	4 428,3
2006	4 404,8	933,3	4 415,6	9 753,8
2007	4 513,0	932,8	4 399,0	9 844,8
2008	4 612,9	932,9	4 382,7	9 928,5
2009	4 703,0	933,3	4 370,9	10 007,3
2010	4 800,2	933,3	4 358,1	10 091,6
2011	4 895,8	932,7	4 351,6	10 180,1
	Par région			
	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Total
	2005	5 232,1	3 965,8	447,3
2006	5 301,2	3 989,9	462,6	9 753,8
2007	5 355,5	4 010,3	478,9	9 844,8
2008	5 406,9	4 028,8	492,8	9 928,5
2009	5 454,8	4 045,6	506,8	10 007,3
2010	5 514,7	4 059,2	517,7	10 091,6
2011	5 570,7	4 078,4	531,0	10 180,1

Source: SPF Finances.

GRAPHIQUE 2 DISTRIBUTION DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION



Source : SPF Finances.

que la hausse du nombre des parcelles résidentielles est forte. Le découpage des maisons en appartements est un autre phénomène qui explique la sensible progression à Bruxelles.

Cette expansion du secteur résidentiel au cours des dernières années se reflète dans la distribution des logements selon l'année de construction (cf. graphique 2).

L'habitat est nettement plus ancien en Wallonie que dans les deux autres régions puisque 48 % des logements y ont été construits avant 1945, contre 24 % en Flandre et 36 % à Bruxelles. Dans l'immédiat après-guerre, la construction et la reconstruction de logements se marquent dans toutes les régions. L'expansion bruxelloise a eu lieu dans les années 1950 et 1960, avec la multiplication des immeubles à appartements, qui est allée de pair avec la destruction de maisons plus anciennes. Les traditionnelles maisons individuelles, mais aussi l'apparition des immeubles d'appartements, soutiennent la construction

en Flandre depuis le milieu des années 1970. La démographie et, surtout, le mode de vie plus individualisé, qui entraîne une diminution de la taille des ménages, expliquent ces observations. La crise des années 1980 se retrouve dans les chiffres de chaque région : elle se termine assez rapidement en Flandre, alors qu'il faudra attendre les années récentes (à partir de 2004) pour que la construction de logements redevienne dynamique dans les régions bruxelloise et wallonne. Cette amélioration est de courte durée car la crise financière réduit à nouveau les constructions dans toutes les régions. Le découpage et la transformation d'immeubles anciens en appartements est un phénomène récent à Bruxelles, qui explique que la forte augmentation des logements ne se traduit pas par une hausse équivalente des constructions récentes.

La ventilation des biens résidentiels selon le secteur propriétaire (cf. tableau 2) montre que les particuliers (secteurs S14 + S15) en détiennent la part la plus importante (4,3 millions sur 4,9 à la fin de 2011). Ce qui est

**TABLEAU 2** BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS PAR SECTEUR PROPRIÉTAIRE  
(milliers)

	Sociétés	Administrations	Particuliers	Étranger	Total
2005 .....	383,9	19,1	3 858,2	22,1	4 283,2
2006 .....	419,0	22,6	3 941,7	21,6	4 404,8
2007 .....	447,8	22,6	4 021,2	21,4	4 513,0
2008 .....	470,3	22,9	4 099,9	19,9	4 612,9
2009 .....	490,2	23,2	4 170,4	19,3	4 703,0
2010 .....	506,5	23,1	4 253,5	17,2	4 800,2
2011 .....	529,6	23,6	4 325,2	17,4	4 895,8

Source : SPF Finances.

surprenant, c'est que cette part n'est que de 88 % et que les autres secteurs sont propriétaires d'un nombre non négligeable de logements (600 000 à la fin de 2011, soit 12 % du total). Ce sont surtout les sociétés (S11 + S12) qui détiennent les logements (530 000, soit 11 %); les administrations (S13) et l'étranger (S2) ne possèdent, ensemble, que moins de 1 % du total.

Il convient de remarquer que le nombre de logements détenus par des sociétés ne cesse de croître. Sur la période considérée, la part des sociétés passe de 9 à 11 %; à l'inverse, celle des particuliers revient de 90 à 88 %. En variation, l'on constate que, sur les 100 000 logements créés chaque année, environ un quart sont acquis par des sociétés.

### 3.2 Estimations du patrimoine immobilier

La valeur du patrimoine immobilier de la Belgique est estimée, à la fin de 2011, à 1 384 milliards d'euros, soit 374 % du PIB (cf. tableau 3). Cette valeur n'était que de 950 milliards en 2005 (313 % du PIB). La croissance du patrimoine au cours de cette période a été de 46 %, soit bien supérieure à celle du PIB en valeur (+22 %). Le patrimoine a augmenté chaque année, sauf en 2009, où il a légèrement diminué (-7 milliards, soit -0,6 %) à cause des biens non résidentiels.

En Belgique, la valeur du patrimoine immobilier est concentrée dans les bâtiments résidentiels qui, à la fin de 2011, représentent 1 025 milliards d'euros, soit 74 % de la valeur totale (cette estimation inclut la valeur des terrains sur lesquels les logements sont érigés et qui couvrent environ 8 % de la surface du Royaume). Cette part

augmente très légèrement, passant de 72 à 74 % sur la période considérée. À part en 2009 où, à la suite d'un tassement des prix, l'on constate une très faible diminution (-0,1 %), la valeur du patrimoine résidentiel s'accroît chaque année. À la fin de 2011, la valeur des bâtiments non résidentiels est égale à 178 milliards d'euros. Leur part dans le total revient de 14,5 % en 2005 à 13 % en 2011. Ce fléchissement relatif se traduit aussi en 2008 et en 2009 par une baisse en valeur absolue (-11 milliards d'euros, soit -6 %) car le prix de ces biens est plus sensible à la conjoncture économique, qui s'est fortement dégradée à partir de 2008 à la suite de la crise financière. La valeur des terrains non bâtis est semblable en fin de période à celle des bâtiments non résidentiels (180 milliards d'euros). La valeur estimée des terrains s'est inscrite en hausse chaque année, même durant les années de crise. Bien qu'en recul constant en nombre (cf. tableau 1) et en superficie, les terrains voient leur part dans le patrimoine demeurer stable, aux alentours de 13 %, ce qui implique une évolution des prix supérieure à celle des biens immobiliers bâtis.

En se basant sur la localisation géographique des biens, il est possible d'estimer la valeur du patrimoine immobilier des régions. À la fin de 2011, le patrimoine de la Flandre est évalué à 917 milliards d'euros, celui de la Wallonie à 323 milliards et celui de Bruxelles à 143 milliards, soit, respectivement, à 66,3 %, 23,4 % et 10,3 % du patrimoine national.

Ces patrimoines régionaux augmentent chaque année, sauf durant l'année de crise qu'est 2009, où ils diminuent quelque peu en Flandre (-0,5 %) et un peu plus à Bruxelles (-3,2 %), en raison de l'importance du patrimoine lié au non-résidentiel dans la capitale. Malgré des

**TABLEAU 3** ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER  
(milliards d'euros)

	Par type de biens				Total (pourcentages du PIB)
	Résidentiel	Non résidentiel	Terrains	Total	
2005	684,1	138,4	126,9	949,4	312,9
2006	777,0	151,8	138,8	1 067,6	334,8
2007	862,3	178,2	151,9	1 192,3	355,1
2008	911,7	174,7	152,3	1 238,6	357,6
2009	911,0	167,1	153,3	1 231,5	361,4
2010	977,5	174,2	170,9	1 322,6	371,4
2011	1 025,8	178,3	179,7	1 383,8	374,2

	Par région			
	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Total
2005	628,5	224,6	96,3	949,4
2006	708,7	250,7	108,2	1 067,6
2007	791,0	277,6	123,7	1 192,3
2008	817,0	295,5	126,2	1 238,6
2009	813,1	296,1	122,3	1 231,4
2010	876,0	312,2	134,3	1 322,6
2011	917,5	323,2	143,0	1 383,8

Sources : SPF Finances, SPF Économie, calculs de la BNB.

compositions et des évolutions de prix différentes, les proportions entre les patrimoines régionaux sont restées fort stables au cours de la période (variation maximale de 0,6 %).

Sans surprise, les particuliers sont le principal secteur propriétaire immobilier en Belgique, avec un patrimoine qui s'élève à 1 070 milliards d'euros à la fin de 2011, soit plus de 77 % du total (cf. tableau 4). Au cours de la période

**TABLEAU 4** ESTIMATION DU PATRIMOINE PAR SECTEUR PROPRIÉTAIRE  
(milliards d'euros)

	Sociétés	Administrations	Particuliers	Étranger	Total
2005	180,3	24,6	739,8	4,6	949,4
2006	202,0	30,7	829,7	5,2	1 067,6
2007	237,6	33,6	915,2	5,9	1 192,3
2008	237,0	34,1	961,6	5,9	1 238,6
2009	231,8	33,2	961,0	5,4	1 231,4
2010	252,9	36,8	1 027,4	5,4	1 322,6
2011	271,9	36,7	1 069,7	5,5	1 383,8

Sources : SPF Finances, SPF Économie, calculs de la BNB.

considérée, leur patrimoine a crû de 45 %, mais il s'agit d'une croissance inférieure à la croissance totale (+46 %), ce qui a entraîné un léger recul de leur part.

À la fin de 2011, les sociétés détiennent pour 272 milliards d'euros de biens immobiliers en Belgique. La valeur de ce patrimoine a crû de 51 % entre 2005 et 2011, faisant passer leur part dans le total de 19 % en 2005 à 20 % en fin de période.

Le patrimoine immobilier des administrations publiques est évalué à 37 milliards d'euros à la fin de 2011, soit un peu moins de 3 % du total. Les estimations pour ce secteur sont à prendre avec réserve car celui-ci est

propriétaire de nombre de bâtiments fort particuliers pour lesquels les prix moyens et les RC utilisés sont probablement peu significatifs. Les non-résidents ne possèdent qu'une très petite partie du patrimoine immobilier (6 milliards d'euros en 2011), et celle-ci s'est réduite au cours de la période, revenant de 0,5 à 0,4 %. Tous les secteurs ont vu leur patrimoine diminuer marginalement en 2009, sauf les sociétés, où la baisse a été plus nette (-2 %) en raison de leur portefeuille de biens non résidentiels.

Le tableau 5 ventile l'estimation des patrimoines sectoriels par type de biens. Le patrimoine des particuliers est commenté plus en détail à la section suivante.

**TABLEAU 5** ESTIMATION DÉTAILLÉE DU PATRIMOINE PAR SECTEUR PROPRIÉTAIRE  
(milliards d'euros)

	Sociétés	Administrations	Particuliers	Étranger	Total
Biens résidentiels					
2005	58,1	3,7	619,1	3,2	684,1
2006	67,3	4,9	701,3	3,5	777,0
2007	76,4	5,4	776,7	3,8	862,3
2008	80,9	5,6	821,3	3,9	911,7
2009	81,5	5,7	820,1	3,8	911,0
2010	89,7	6,1	878,1	3,6	977,5
2011	96,3	6,4	919,4	3,8	1 025,8
Bâtiments non résidentiels					
2005	85,0	8,0	44,6	0,7	138,4
2006	93,3	9,5	48,1	1,0	151,8
2007	112,5	10,5	54,0	1,3	178,2
2008	109,5	10,9	53,1	1,2	174,7
2009	104,2	10,3	51,7	0,9	167,1
2010	109,0	11,9	52,2	1,1	174,2
2011	114,6	10,7	52,1	1,0	178,3
Terrains					
2005	37,2	12,9	76,1	0,7	126,9
2006	41,4	16,4	80,3	0,7	138,8
2007	48,8	17,8	84,6	0,8	151,9
2008	46,6	17,7	87,2	0,8	152,3
2009	46,1	17,3	89,3	0,7	153,3
2010	54,2	18,8	97,2	0,7	170,9
2011	61,1	19,6	98,3	0,8	179,7

Sources : SPF Finances, SPF Économie, calculs de la BNB.

Pour les sociétés, très logiquement, les biens non résidentiels constituent l'essentiel de leur patrimoine immobilier (115 milliards d'euros en 2011, soit 42 % du total). L'on constate toutefois que le résidentiel représente une part de plus en plus large du patrimoine des sociétés, passant de 32 % (58 milliards) en 2005 à 35 % en 2011 (98 milliards). Les données détaillées montrent que les villas détenues par les sociétés non financières sont en moyenne plus importantes que celles que possèdent les particuliers. Il est probable que de plus en plus d'indépendants et de managers occupent un logement acquis par une société qu'ils contrôlent afin de bénéficier de certains avantages fiscaux.

Le patrimoine des administrations publiques appartient principalement aux pouvoirs locaux. Il se compose surtout de terrains (20 milliards d'euros à la fin de 2011) et de bâtiments non résidentiels (11 milliards).

Le portefeuille immobilier détenu par l'étranger se compose à hauteur de près de 70 % de biens résidentiels, ce qui s'explique par le fait que la grande majorité des propriétaires non résidents sont des personnes physiques.

#### 4. Patrimoine immobilier des particuliers

Le tableau 6 fournit des informations plus détaillées sur les biens immobiliers détenus par le principal secteur propriétaire, à savoir les particuliers. Les biens résidentiels sont la composante majeure: 920 milliards d'euros en 2011. Leur part dans le total a progressé régulièrement au cours de la période, passant de 84 à 86 %. Les maisons constituent l'essentiel du patrimoine de logements (400 milliards d'euros en 2011), suivies

**TABLEAU 6** PATRIMOINE IMMOBILIER DES PARTICULIERS  
(milliards d'euros)

	Selon le type de biens							Total (pourcentages du PIB)
	Résidentiel			Non résidentiel	Terrains		Total	
	Maisons	Villas	Autres logements		À bâtir	Autres		
2005 .....	273,9	242,2	102,9	44,6	30,1	46,0	739,8	243,8
2006 .....	310,7	265,9	124,7	48,1	33,0	47,3	829,7	260,2
2007 .....	342,3	292,2	142,2	54,0	36,4	48,2	915,2	272,5
2008 .....	362,2	304,1	155,0	53,1	38,2	49,0	961,6	277,6
2009 .....	363,9	293,4	162,8	51,7	42,0	47,3	961,0	282,0
2010 .....	382,0	314,5	181,5	52,1	45,4	51,8	1 027,4	288,5
2011 .....	397,6	328,0	193,8	52,1	45,3	53,0	1 069,7	289,1

	Selon la région de localisation des biens								
	Flandre			Wallonie			Bruxelles		
	Résidentiel	Autres	Total	Résidentiel	Autres	Total	Résidentiel	Autres	Total
2005 .....	410,5	85,3	495,7	149,7	30,1	179,8	58,9	5,4	64,3
2006 .....	462,9	91,4	554,3	171,1	31,5	202,7	67,2	5,5	72,7
2007 .....	511,4	98,7	610,1	190,4	33,0	223,4	74,9	6,9	81,8
2008 .....	539,4	99,6	639,1	202,5	34,6	237,1	79,4	6,0	85,4
2009 .....	539,6	99,9	639,5	201,5	34,4	235,9	79,0	6,6	85,6
2010 .....	579,2	106,2	685,4	212,8	36,1	248,8	86,1	7,1	93,2
2011 .....	607,3	106,4	713,7	221,4	36,9	258,4	90,6	7,0	97,6

Sources: SPF Finances, SPF Économie, calculs de la BNB.

par les villas (330 milliards) et les autres logements (190 milliards), qui comprennent surtout des appartements, mais aussi des maisons de rapport. Si la part des maisons reste constante tout au long de la période, l'on observe une diminution de 2 % du poids des villas et une augmentation de 4 % des autres logements, reflétant en cela les tendances du marché immobilier que l'on pourrait schématiser par « moins de villas, plus d'appartements ».

La valeur des bâtiments non résidentiels des particuliers est de 50 milliards d'euros en 2011, soit 5 % du total. Cette part a reculé de 1 point de pourcentage au cours de la période.

La valeur des terrains qui appartiennent à des particuliers est de 100 milliards d'euros, soit 9 % du total. Elle se répartit entre les terrains à bâtir et les autres terrains. Cette dernière catégorie, qui comprend surtout les terres agricoles et les bois, a perdu en importance au cours de la période, à l'inverse des terrains à bâtir.

Ces chiffres ne tiennent pas compte du patrimoine immobilier que les particuliers résidents détiennent à l'étranger. Aucune statistique fiable n'est disponible à ce sujet.

Compte tenu de la localisation géographique des biens, le patrimoine immobilier des particuliers se situe principalement en Flandre (714 milliards d'euros en 2011, soit 67 % du total). La Wallonie représente 258 milliards et Bruxelles 98 milliards, soit respectivement 24 et 9 % du total. La part bruxelloise s'accroît légèrement (+0,5 %) au cours de la période, en raison de l'augmentation du nombre de logements occasionnée par une évolution démographique plus forte dans cette région. La part du logement est d'ailleurs prépondérante à Bruxelles (93 %, contre 85 % dans les deux autres régions).

#### 4.1 Régionalisation des propriétaires

La ventilation régionale du tableau 6 se base sur la localisation des biens et non sur celle des propriétaires. Des informations complémentaires obtenues auprès de

**TABLEAU 7** RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR RÉGION DU PROPRIÉTAIRE PRINCIPAL  
(pourcentages, à la fin de 2010)

Région du bien	Propriétaire			
	Flandre	Wallonie	Bruxelles	Total
Bâtiments résidentiels				
Flandre .....	98,3	0,8	0,8	100
Wallonie .....	1,2	97,6	1,1	100
Bruxelles .....	10,3	7,2	82,5	100
Total .....	60,6	28,5	10,8	100
Autres biens				
Flandre .....	97,7	1,0	1,1	100
Wallonie .....	2,8	94,7	2,5	100
Bruxelles .....	18,8	9,5	71,7	100
Total .....	57,3	34,1	8,6	100
Total				
Flandre .....	98,3	0,9	0,9	100
Wallonie .....	1,4	97,3	1,3	100
Bruxelles .....	11,0	7,4	81,6	100
Total .....	60,3	29,1	10,6	100

Sources : SPF Finances, calculs de la BNB.

l'AGDP ont permis de régionaliser les propriétaires des RC des biens situés dans chaque région<sup>(1)</sup>. Identifier la région du propriétaire est facile quand il n'y en a qu'un. Malheureusement pour le statisticien, de nombreux biens appartiennent à plusieurs propriétaires. Par souci de simplification, les biens sont répartis selon la région de résidence du propriétaire principal. La notion de propriétaire principal d'un bien est utilisée par les services fiscaux. Il s'agit de la personne ou du couple marié qui possède la part principale du bien détenu en indivision. En cas de partage de la propriété entre nue-propriété et usufruit, le propriétaire principal est l'usufruitier. La régionalisation du patrimoine n'est donc pas parfaite étant donné qu'elle ne tient pas compte des quotités de chacun dans la valeur des biens. L'approximation ne joue que pour les biens dont les propriétaires indivis habitent des régions différentes. Ces cas, probablement peu fréquents, s'équilibrant plus ou moins par région, il y a tout lieu de penser que la distribution régionale exacte diffère très peu de celle présentée au tableau 7. Les résultats présentent la ventilation de la valeur du patrimoine régional (ligne horizontale) selon la région du propriétaire principal (colonne) à la fin de 2010. La répartition ignore les propriétaires principaux non résidents, mais ces derniers représentent moins de 0,5 % du total.

Très logiquement, l'on constate que les chiffres les plus élevés (en caractère gras) se trouvent dans la diagonale principale des tableaux, ce qui indique que les biens d'une région sont essentiellement détenus par les habitants de celle-ci. Dans le cas des biens résidentiels, plus de 98 % des logements de Flandre appartiennent à des résidents flamands. La proportion est quasi identique en Wallonie (97 %), mais inférieure à Bruxelles, où seulement 82 % des logements ont un propriétaire bruxellois. Le marché locatif, qui représente une part importante du parc immobilier résidentiel bruxellois, séduit les particuliers de Flandre (10 %) et de Wallonie (7 %). À l'inverse, les Bruxellois ne possèdent qu'une très faible part des logements de Flandre (0,8 %) et de Wallonie (1,1 %).

Pour les autres biens, l'appartenance locale est moindre, même si elle reste prépondérante : respectivement 98, 95 et 72 % pour la Flandre, la Wallonie et Bruxelles. Ce type de biens, qui comprennent les bâtiments non résidentiels et les terrains, comportent une part d'investissement. La Flandre, qui abrite plus d'entrepreneurs et d'indépendants – notamment ceux installés en périphérie bruxelloise –, possède (voire utilise) une part non négligeable des biens de ce type situés à Bruxelles (19%). C'est aussi le cas

en Wallonie, mais dans une plus faible mesure (9 %). Les biens résidentiels formant l'essentiel du patrimoine des particuliers, la répartition régionale du total est très proche de celle des biens résidentiels.

Au total, les particuliers de Flandre détiennent 60 % du patrimoine immobilier des particuliers belges, ceux de Wallonie 29 % et ceux de Bruxelles 11 %. L'on constatera que ces chiffres reproduisent plus ou moins ceux de la ventilation régionale de la population. Le patrimoine immobilier par habitant est donc équitablement réparti entre les régions.

## 4.2 Distribution du patrimoine immobilier

Si, entre régions, la distribution du patrimoine immobilier est équitable, il n'est va pas de même entre les personnes. Les données sur la distribution de la richesse, qu'elle soit immobilière ou financière, sont très sensibles et suscitent toujours des polémiques. En Belgique, il existe des statistiques sur la distribution des revenus mais pas sur celle des patrimoines. Des travaux ont été menés en vue de combler ce manque. Les résultats doivent cependant être interprétés avec prudence car la matière est complexe et les hypothèses nombreuses.

En effet, l'établissement d'une distribution nécessite de traiter en détail toutes les données individuelles. Pour des raisons de confidentialité et aussi de praticabilité, les traitements et les calculs de cette partie ont été entièrement exécutés par les services du SPF Finances.

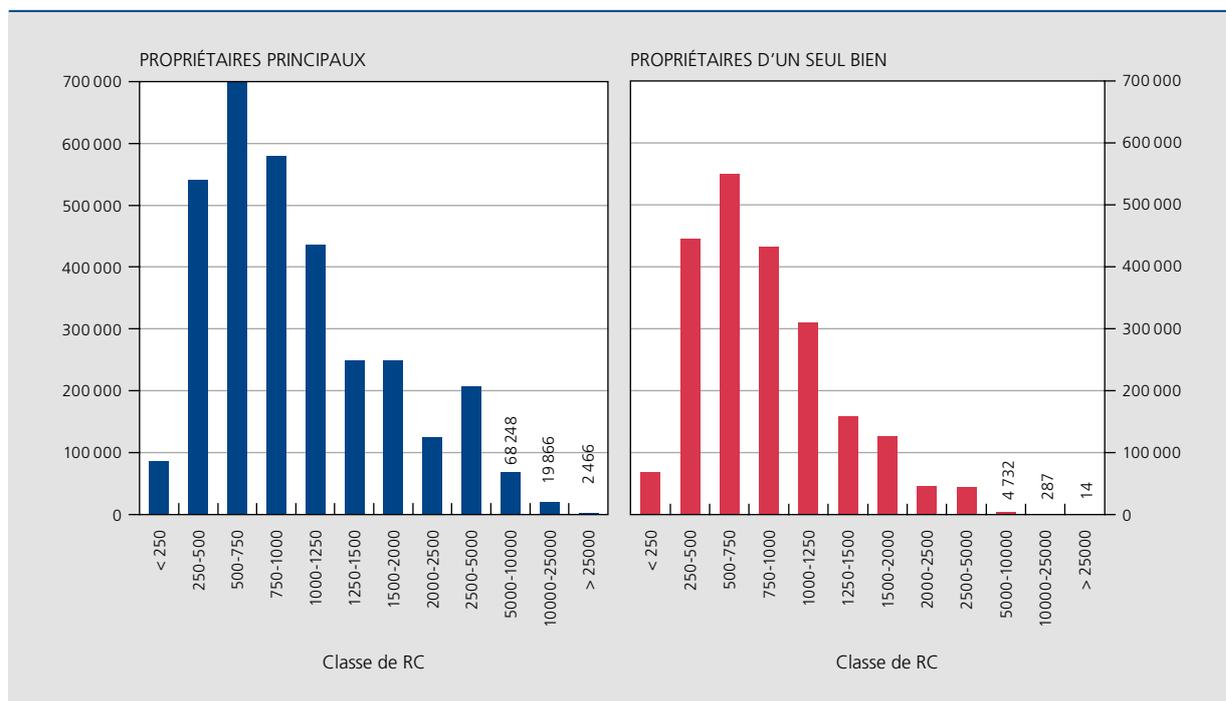
Plusieurs écueils sont rencontrés lorsque l'on parle de distribution du patrimoine immobilier :

- Les données détaillées sont descriptives mais peu adaptées car il faut comparer des pommes et des poires : par exemple, un patrimoine comprenant trois biens, soit deux parkings à Bruxelles et un studio à Louvain, est-il supérieur au patrimoine d'une villa à Gand ?
- Plusieurs personnes peuvent être concernées par la propriété d'un seul bien, à parts égales ou non, en cas d'indivision, en usufruit ou en nue-propriété.

Pour obtenir une distribution exacte, il faudrait estimer chaque bien séparément. Or, l'on ne dispose que du prix moyen ou médian par commune et par type de biens (le prix d'un appartement dans une commune du littoral concerne à la fois le penthouse sur la digue et le studio à l'arrière d'un bâtiment en troisième ligne). Ensuite, il faut répartir cette valeur en fonction de la part de chaque propriétaire particulier dans le bien et globaliser, par propriétaire, l'ensemble de ses possessions en Belgique. Pareil travail n'est pas réalisable avec

(1) La méthode de répartition ne distingue pas les RC par type de biens. Pour être tout à fait comparable aux estimations (cf. tableau 6), il faut faire l'hypothèse que la ventilation par type de biens dans chaque région est la même quelle que soit la région du propriétaire.

**GRAPHIQUE 3** DISTRIBUTION DES PROPRIÉTAIRES DE BIENS RÉSIDENTIELS À LA FIN DE 2010



Source : SPF Finances.

des ressources limitées dans un délai raisonnable. Des approximations ont donc été faites pour aboutir à une solution réalisable.

Une première option a consisté à se limiter aux biens résidentiels qui forment la majeure partie du patrimoine des particuliers, à établir la distribution des RC plutôt que de la valeur des biens (cf. réflexion à la fin du chapitre 2) et, enfin, à ne considérer que le propriétaire principal du bien en lui imputant la totalité du RC. La partie gauche du graphique 3 présente la distribution obtenue par classe de RC des propriétaires de biens résidentiels à la fin de 2010.

La propriété des biens immobiliers résidentiels concerne 3 260 000 personnes et ses caractéristiques sont les suivantes :

- la distribution est asymétrique à gauche (les RC les plus faibles sont plus concentrés et les plus élevés sont très étalés);
- la classe modale (la plus nombreuse) est celle des RC compris entre 500 et 750 euros<sup>(1)</sup>;
- le RC médian est de 880 euros et le RC moyen de 1 310 euros;
- 10 % des propriétaires possèdent des biens résidentiels dont la somme des RC est supérieure à 2 390 euros et 1 % dont la somme est supérieure à 9 250 euros;

- la moitié des RC des biens résidentiels sont entre les mains de 18 % des propriétaires;
- 1 % des propriétaires détiennent 11 % des RC des biens résidentiels.

Pour apprécier correctement les résultats, il faut se rendre compte que l'option choisie d'imputer l'entière du RC au propriétaire principal concentre artificiellement les patrimoines sur les propriétaires principaux et sous-estime ceux des autres propriétaires en indivision. Intuitivement, il semble que cette option augmente les inégalités<sup>(2)</sup>.

Pour contourner cet inconvénient, une deuxième option a été suivie, à savoir celle de se limiter aux propriétaires d'un seul bien résidentiel. Dans ce cas, vu que le patrimoine des multipropriétaires n'est pas évalué, cette distribution sous-estime clairement les inégalités.

(1) En réalité, la classe la plus nombreuse, qui n'apparaît pas sur le graphique, est celle des non-propriétaires.

(2) En théorie, il est difficile de savoir comment cette option affecte la distribution de l'ensemble des propriétaires. En effet, soit trois biens égaux d'un RC de 100 chacun; supposons qu'un propriétaire A possède 40 % du premier, du deuxième et du troisième bien, qu'un propriétaire B possède 60 % du premier bien, qu'un propriétaire C détienne 60 % du deuxième et qu'un propriétaire D possède 60 % du troisième. L'option choisie attribue un patrimoine de 100 à B, C et à D et ne tient pas compte de A qui est pourtant celui qui a le patrimoine le plus élevé, à savoir 120. Dans ce cas particulier, les inégalités sont plutôt sous-estimées.

La distribution des propriétaires d'un seul bien résidentiel concerne 2 190 000 personnes et présente les caractéristiques suivantes (partie droite du graphique 3) :

- la distribution est asymétrique à gauche. Elle est moins inégalitaire que les précédentes (les RC très élevés sont moins étalés) car elle ne concerne que les propriétaires d'un seul logement. Comme il n'y a qu'un propriétaire par bien, il s'agit aussi de la distribution du RC des logements possédés;
- la classe modale (la plus nombreuse) est celle des RC compris entre 500 et 750 euros;
- le RC médian est de 770 euros et le RC moyen de 900 euros;
- 10 % des propriétaires possèdent un bien résidentiel dont le RC est supérieur à 1 516 euros et 1 % dont le RC est supérieur à 4 054 euros;
- la moitié des RC de ces biens résidentiels sont entre les mains de 29 % des propriétaires;
- 1 % des propriétaires détiennent 4,5 % des RC de ces biens.

Tous ces chiffres sont inférieurs à ceux de la distribution précédente car les propriétaires de biens dont le RC est élevé sont souvent multipropriétaires et ne sont pas repris dans celle-ci. Cette distribution ne permet pas non plus de mesurer correctement les inégalités.

### 4.3 Patrimoine total des particuliers

Si l'on ajoute le patrimoine immobilier au patrimoine financier net, l'on obtient le patrimoine total des particuliers (cf. tableau 8). Celui-ci passe de 1 442 milliards d'euros à la fin de 2005 à 1 819 milliards à la fin de 2011,

ce qui représente une croissance de 26 % au cours de cette période. Le patrimoine immobilier ayant augmenté plus (+46 %) que le financier (+7 %), son poids dans le total s'est nettement renforcé, passant de 51 % en début de période à 59 % en fin de période.

Exprimé en pourcentage du PIB, le patrimoine des particuliers en représente 492 % à la fin de 2011, soit près de cinq fois le PIB, dont 202 % pour la partie financière et 290 % pour la partie immobilière. L'on remarquera que, selon cette mesure, le patrimoine financier net a diminué par rapport à son niveau de 2005 et qu'il n'a que partiellement regagné les pertes dues à la crise financière, alors que l'immobilier a augmenté chaque année plus vivement que le PIB. Au total, malgré le sentiment de crise, le patrimoine des particuliers a progressé de 3,5 % de plus que le PIB au cours de la période.

Le patrimoine financier est la différence entre les actifs financiers et les engagements financiers. Le principal engagement financier des particuliers est lui aussi lié à l'immobilier puisqu'il s'agit de l'endettement hypothécaire. Le graphique 4 montre que cet endettement a augmenté régulièrement au cours de la période, bondissant de 100 à 165 milliards d'euros. Cet accroissement de 65 % est supérieur au gonflement du patrimoine immobilier des particuliers (+46 %). Le ratio entre la valeur du patrimoine et l'endettement a crû durant la période, passant de 13 à 16 %, ce qui reste très raisonnable.

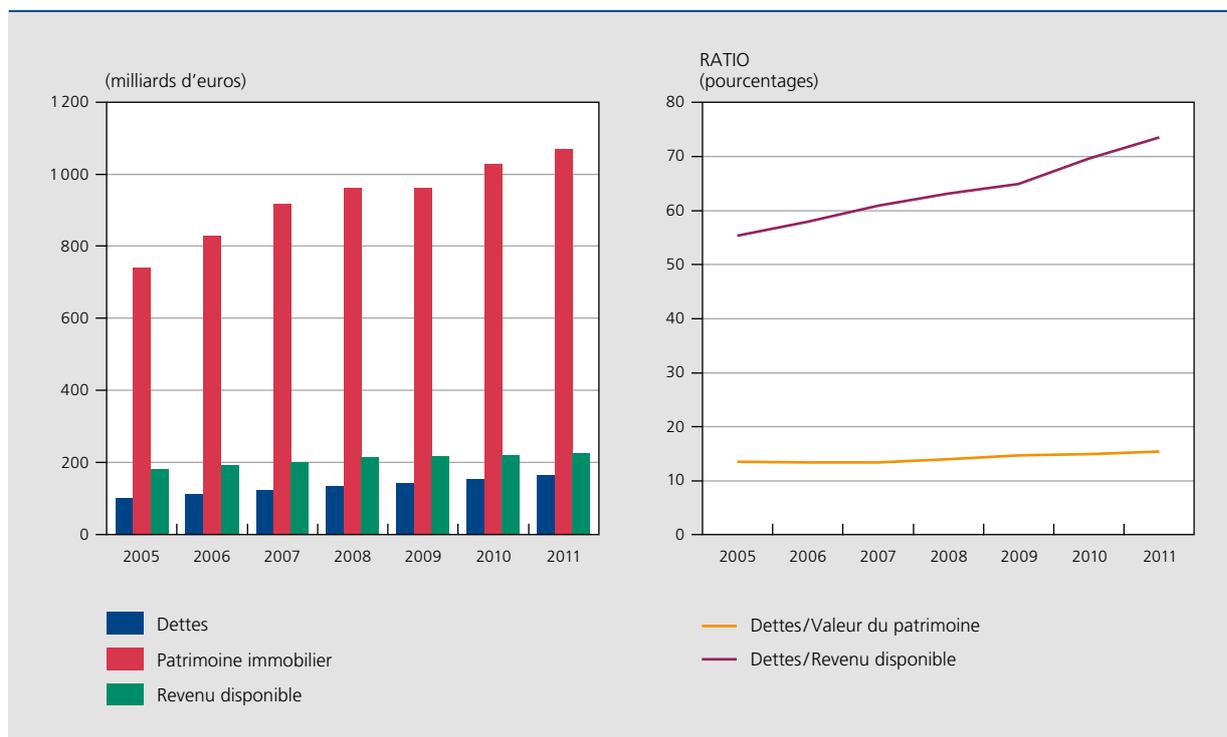
L'endettement des particuliers s'est creusé nettement plus que leur revenu disponible brut (+24 %). Le ratio entre ces deux grandeurs est passé de 55 % en 2005 à 74 % en fin de période. La croissance de ce ratio n'est pas forcément

**TABLEAU 8** PATRIMOINE TOTAL DES PARTICULIERS

	Milliards d'euros			Pourcentages du PIB		
	Financier net	Immobilier	Total	Financier net	Immobilier	Total
2005	702,7	739,8	1 442,5	231,6	243,8	475,4
2006	729,0	829,7	1 558,6	228,6	260,2	488,9
2007	726,3	915,2	1 641,6	216,3	272,5	488,8
2008	652,5	961,6	1 614,1	188,4	277,6	466,0
2009	717,1	961,0	1 678,1	210,4	282,0	492,4
2010	729,4	1 027,4	1 756,8	204,8	288,5	493,3
2011	749,0	1 069,7	1 818,7	202,5	289,2	491,8
2012	806,5			214,0		

Sources : ICN, BNB.

#### GRAPHIQUE 4 ENDETTEMENT HYPOTHÉCAIRE



Sources : ICN, BNB.

un signe de difficulté financière car la baisse des taux d'intérêt hypothécaires et l'allongement de la durée des prêts ont limité la charge de remboursement des prêts, ce qui a probablement favorisé l'endettement. Ces chiffres indiquent, qu'au point de vue macroéconomique, il n'y a pas de problème de surendettement hypothécaire en Belgique. Ce constat général n'empêche pas la défaillance individuelle de certains emprunteurs.

## Conclusion

La valeur totale du patrimoine immobilier belge dépassait les 1 384 milliards d'euros à la fin de 2011, soit 3,7 fois le PIB. Malgré cet impressionnant ordre de grandeur, peu de statistiques étaient disponibles en ce domaine. Cette lacune a été partiellement comblée, mais il reste encore de la place pour d'autres développements.

La ventilation de cette estimation par type de biens montre que ce sont les biens résidentiels qui en constituent la majeure partie. Les estimations par secteur ont confirmé que les particuliers belges sont le principal secteur propriétaire. Les résultats attestent que les Belges ont bel et bien « une brique dans le ventre » puisque l'immobilier résidentiel représente l'essentiel de leur patrimoine. Ils ne sont pas les seuls à s'intéresser à ce type de biens car la détention non négligeable et croissante de logements par des sociétés a également été mise en lumière.

La ventilation régionale, tant du patrimoine immobilier que des propriétaires particuliers de celui-ci, reflète l'importance relative des régions. La propriété immobilière est inégalement répartie, sa distribution entre les particuliers a été approchée mais devrait encore faire l'objet de travaux complémentaires.