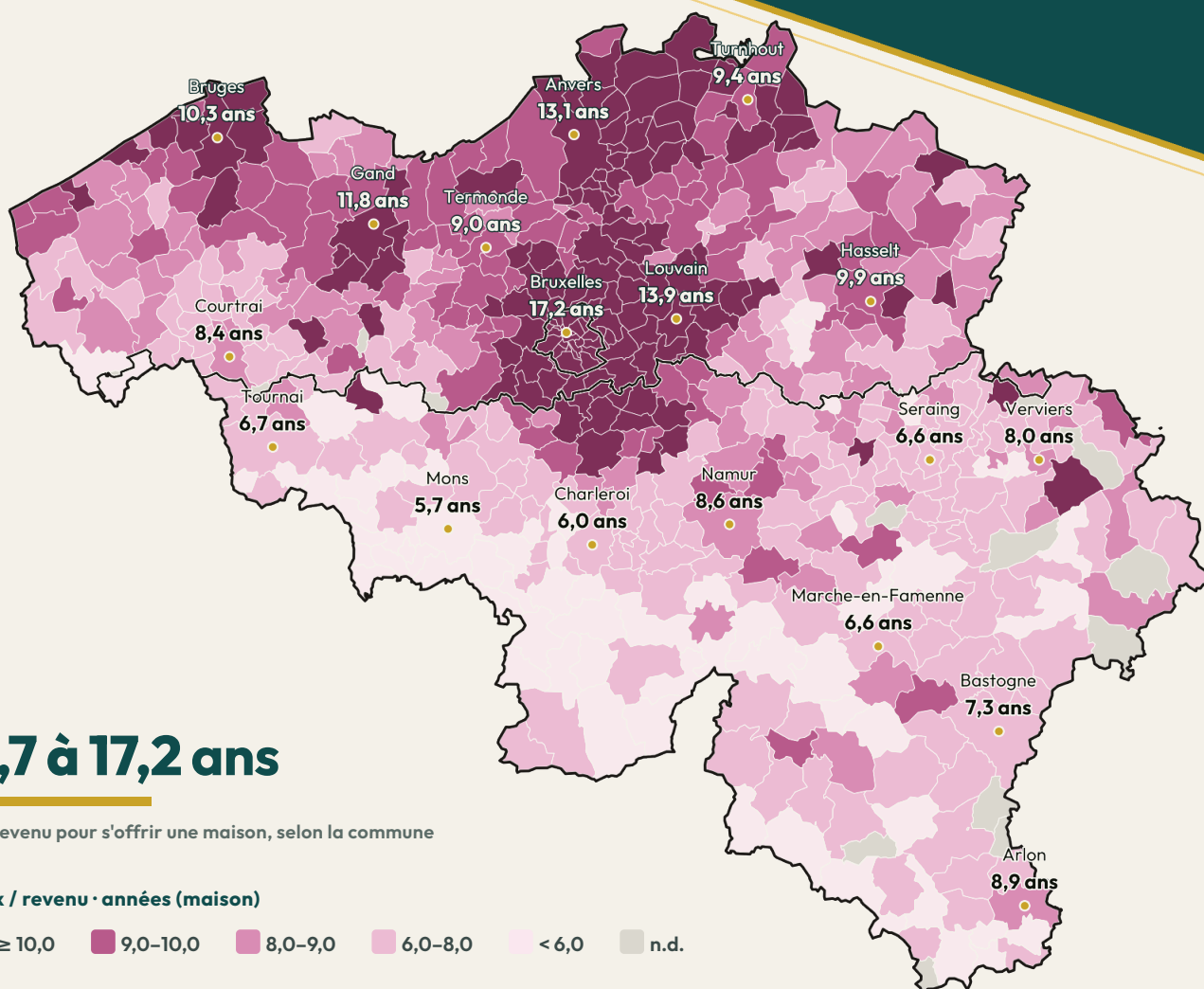


L'ATLAS ARCANES DU LOGEMENT · L'ACCESSIBILITÉ

Les deux Belges du logement ne sont pas celles qu'on croit

Le coût d'une maison, compté en années de revenu médian — une lecture commune par commune, pas région par région.



01

L'ACCESSIBILITÉ

Combien d'années de revenu pour une maison ?

Posez-vous une question toute simple : combien d'années faudrait-il travailler pour s'offrir une maison, si l'on y consacrait chaque euro gagné ? À Ixelles, près de trente. À Viroinval, en bordure de Famenne, à peine cinq. Six fois moins, à une centaine de kilomètres — et entre ces deux extrêmes, un pays qui bascule dans la cherté bien plus tôt qu'on ne l'imagine.

CE QUE MESURE LE RATIO

L'idée tient en une phrase. On prend le prix d'une maison ordinaire dans une commune, et on le rapporte au revenu qu'y déclare un habitant typique ; le résultat se compte en années. C'est le temps qu'il faudrait, en théorie, pour « payer » la maison à coups de revenu entier. Attention : ce n'est pas ce qu'un ménage peut réellement emprunter — les taux, l'apport, les deux salaires d'un couple n'entrent pas là-dedans. C'est autre chose, de plus simple et de plus parlant : l'écart, commune par commune, entre ce que coûtent les murs et ce que gagnent ceux qui vivent derrière. Une façon de prendre la température, sans modèle ni prédiction.

Et cette température, presque partout, est montée. Dans plus d'une commune sur deux, il faut désormais franchir le cap des huit années de revenu pour une maison — un niveau longtemps réservé aux grandes villes et à leurs abords, qui gagne aujourd'hui la majeure partie du pays. La Belgique vraiment bon marché, elle, se fait rare.

Un exemple, pour fixer les idées. Un ménage qui gagne le revenu médian de Charleroi met environ six années de salaire entier sur une maison ; le même ménage, à Ixelles, devrait y consacrer près de trente ans. Même bien, même effort — et pourtant un monde d'écart. C'est cet écart, décliné sur tout le pays, que les pages qui suivent cartographient.

314

 / 550

communes au-dessus de **huit années** de revenu pour une maison médiane.

138

communes au-dessus de **dix années** — le haut du spectre.

×6

d'écart entre **Ixelles** (28,6) et **Viroinval** (4,5), à 100 km.

LIRE LA CARTE DU RATIO — LA FRONTIÈRE N'EST PAS CELLE QU'ON CROIT

La carte de couverture réserve une surprise à qui s'attend à une ligne Nord-Sud bien nette. Les communes les plus chères ne suivent pas la frontière linguistique : elles forment une couronne autour de Bruxelles, qui déborde largement dans le Brabant flamand. On y croise, au coude à coude et toutes au-dessus de la moyenne, des villes des deux régions — Bruxelles et Louvain, mais aussi Anvers, Gand ou Bruges.

À l'autre bout, l'ancien bassin industriel wallon — Mons, Charleroi, Tournai, Seraing — reste parmi les coins les plus abordables du pays. La vraie fracture n'oppose donc ni le nord au sud, ni le néerlandais au français : elle sépare les territoires aspirés par la pression des grandes villes du reste de la Belgique. C'est une géographie de l'emploi et de la mobilité, pas une affaire de communautés — la première des « deux Belgies » que ce numéro veut défaire.

POURQUOI BRUXELLES : LA MOITIÉ CACHÉE DU RATIO

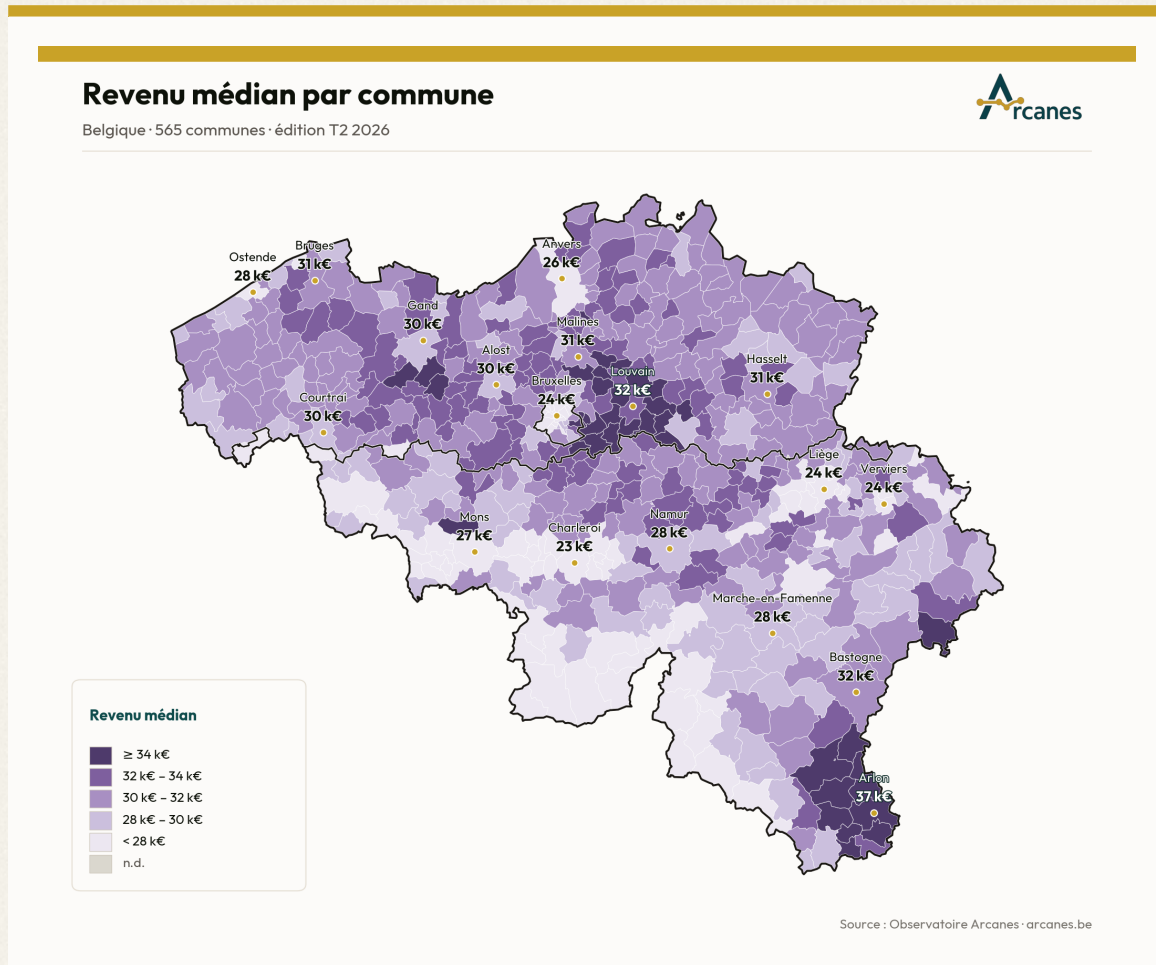


FIG. 1 — Revenu médian par déclaration, par commune (2023) : l'autre moitié du ratio. La carte du ratio lui-même figure en couverture. Source : Statbel · Observatoire Arcanes.

Un ratio élevé peut avoir deux causes : des prix très hauts, ou des revenus très bas. À Bruxelles, les deux se conjuguent — mais c'est le revenu qui étonne. La carte ci-contre, celle des revenus déclarés, range la capitale parmi les plus modestes du pays, derrière des villes wallonnes qu'on dit pourtant en difficulté.

Ce revenu officiel ne dit pas tout, bien sûr. Il additionne quantité de personnes seules et de ménages

modestes, et il laisse de côté les fonctionnaires européens, qui ne paient pas l'impôt belge. Mais pour le ratio, peu importe la raison : un revenu déclaré bas fait grimper le compteur tout autant qu'un prix élevé. D'où ce principe, qui court dans tout le numéro — lire la carte des prix sans celle des revenus, c'est n'en voir que la moitié.

« *La frontière du logement belge n'est pas linguistique.* »

À LIRE AVEC PRUDENCE Le ratio rapporte des prix à des revenus *déclarés*, non au pouvoir d'achat. À Bruxelles, la maison est de surcroît un segment étroit d'un marché dominé par l'appartement : le bien médian y est rare et atypique. Le chiffre décrit un écart statistique réel, pas la situation d'un ménage en particulier.

02

L'ANGLE EXCLUSIF

Et pour le quart le moins riche ?

Jusqu'ici, nous avons suivi l'habitant médian — celui du milieu. Descendons maintenant d'un cran, vers le quart des ménages qui gagnent le moins dans chaque commune. Pour eux, le « prix moyen » qu'affiche le marché ne veut plus dire grand-chose : la maison est bien plus loin. **Changez ainsi de point de vue, et la carte de l'accessibilité se redessine entièrement.**

192 / 550

communes au-dessus de **douze années** pour le quart le moins riche.

70

communes au-dessus de **quinze années**.

42 ans

à **Ixelles** vu d'en bas — contre 28,6 à la médiane.

LE PAYS, VU D'EN BAS

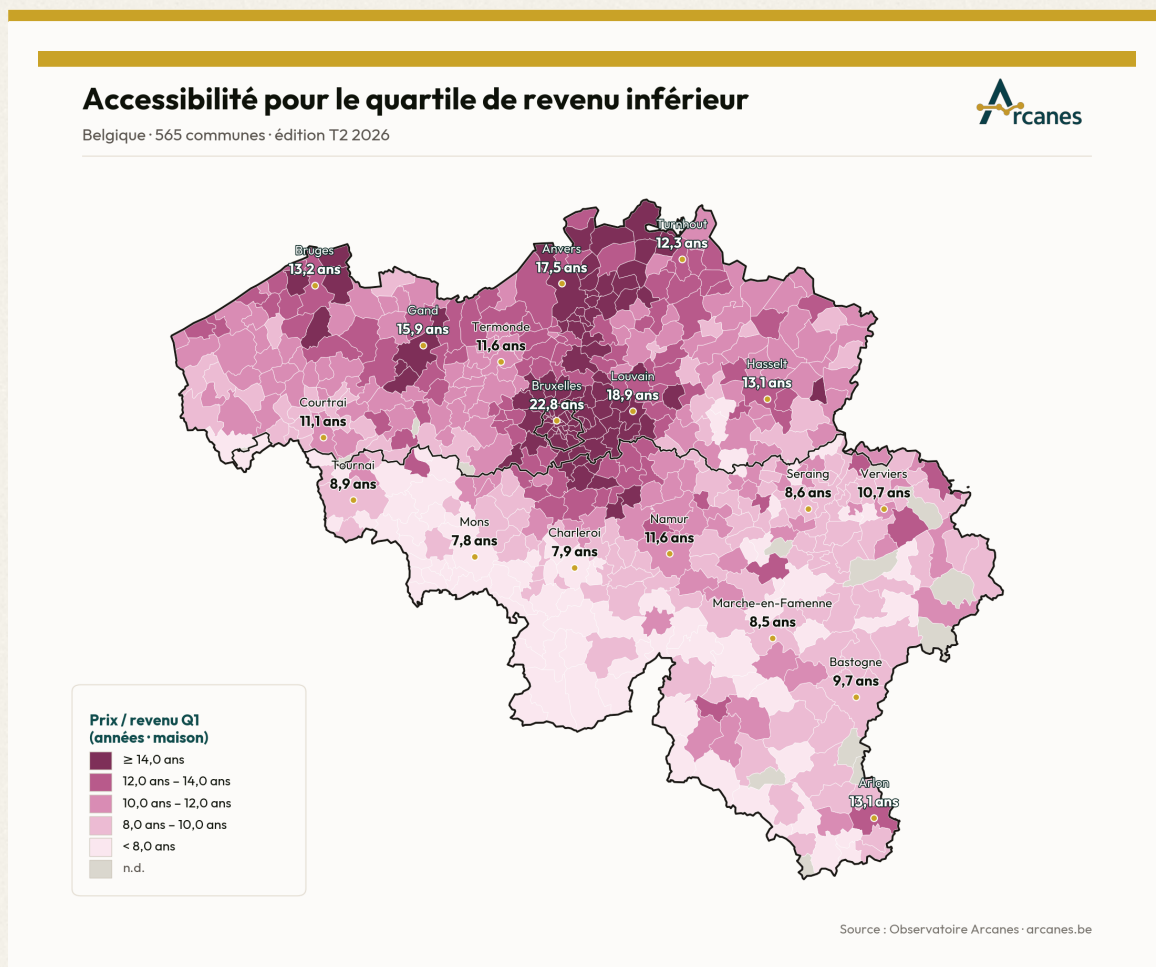


FIG. 2 — Accessibilité pour le quartile de revenu inférieur : prix médian 2024 ÷ revenu du 1^{er} quartile de la commune. Source : Statbel · Observatoire Arcanes.

À première vue, cette carte ressemble à la précédente — et c'est logique : là où les habitants gagnent à peu

près tous la même chose, déplacer le curseur du milieu vers le bas n'y change presque rien.

Mais là où grandes fortunes et bas revenus se côtoient, les deux cartes se séparent nettement. Prenez une commune aisée de la périphérie : pour son habitant médian, la maison était déjà chère ; pour le

quart le moins fortuné, elle bascule hors d'atteinte. L'accessibilité « moyenne » y dissimule une réalité bien plus rude, juste en dessous.

LÀ OÙ LA MÉDIANE MENT LE PLUS

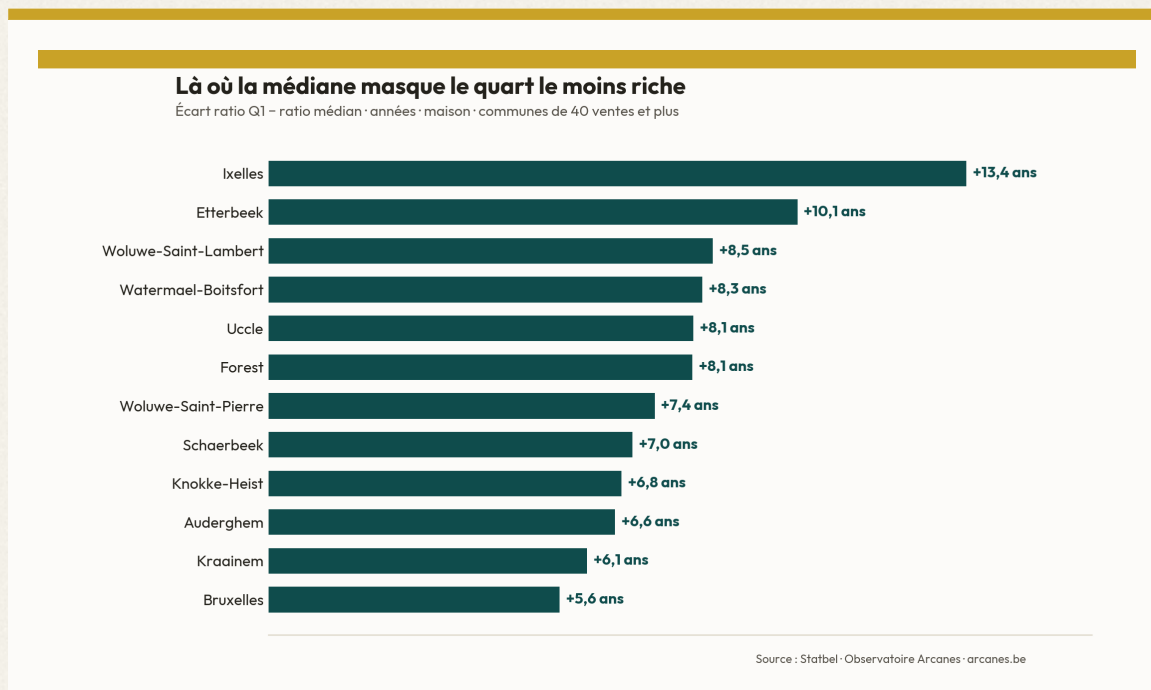


FIG. 3 — Écart entre le ratio du 1^{er} quartile et le ratio médian, en années, pour les communes d'au moins 40 ventes. Source : Statbel · Observatoire Arcanes.

Pour saisir ce que cache la médiane, imaginez deux familles dans la même commune d'Ixelles. La première gagne le revenu médian du quartier : une maison y représente déjà près de trente années de salaire entier. La seconde fait partie du quart le moins aisé ; pour elle, le même bien grimpe à plus de quarante ans — l'équivalent d'une vie active entière d'écart, sans avoir changé de rue.

Cet écart n'a rien d'anecdotique : il dessine la carte de la tension. Tout en haut du classement, presque uniquement des communes bruxelloises ; et, seules

exceptions parlantes, Knokke-Heist sur le littoral et Kraainem aux portes de la capitale. Leur point commun n'est pas la pauvreté — c'est le voisinage, sur un même sol, de très grandes fortunes et de très bas revenus. La médiane, tirée vers le haut par les premières, raconte une histoire bien trop douce pour les seconds.

C'est tout l'intérêt de regarder par le bas. Là où un prix « moyen » au mètre carré rassure, le premier quartile rappelle qu'il gomme précisément ceux pour qui se loger est le plus difficile.

INTROUVABLE AILLEURS Aucune source publique ne croise, à la maille des 565 communes, la distribution fiscale complète des revenus (2023, par déclaration) avec les prix de vente (2024). Le calcul est documenté et reproductible, sans modélisation : c'est la contribution propre de l'Observatoire.

03

LA TRAJECTOIRE

Pourquoi ça se tend

Une photographie ne dit pas d'où vient la tension ; pour cela, il faut le film. Remontons à 2010. À Bruxelles et en Flandre, le prix des maisons est parti devant, laissant les revenus loin derrière. La Wallonie semble faire exception — **mais de justesse**, et derrière cette exception se cache une tout autre histoire.

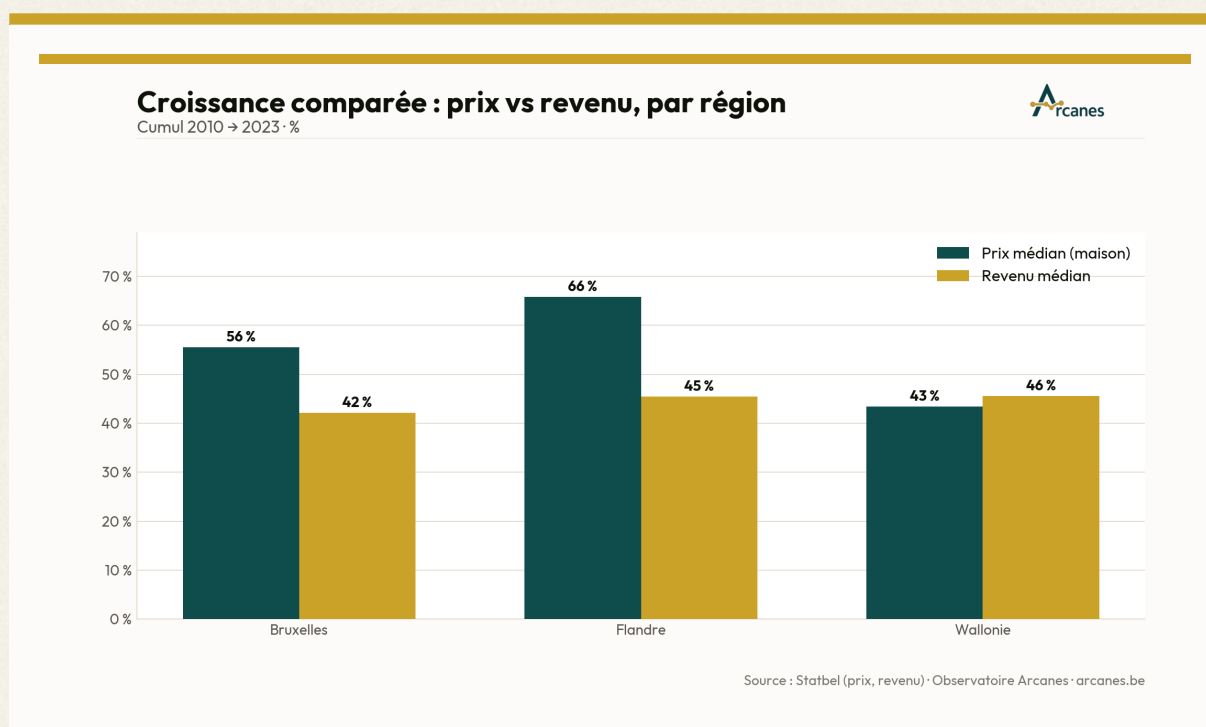


FIG. 4 — Croissance cumulée du prix médian (maison) et du revenu médian par région, 2010 → 2023. Source : Statbel · Observatoire Arcanes.

Le graphique raconte une course inégale. Partout, prix et revenus montent ; mais à Bruxelles et en Flandre, les prix ont filé bien plus vite — et c'est là, mécaniquement, que naît la tension qu'on lit aujourd'hui sur les cartes. La Wallonie est la seule région où les revenus ont tenu le rythme : son accessibilité ne s'y est pas dégradée. Détail révélateur, les salaires ont progressé presque au même pas dans les deux grandes régions — la preuve que tout se joue du côté des prix, pas des revenus.

Une objection vient aussitôt à l'esprit : ces hausses ne sont-elles pas, tout simplement, de l'inflation ? En partie, oui — les prix à la consommation ont gagné près de quarante pour cent sur la période, et une fois cette hausse retranchée, le pouvoir d'achat réel n'a

que peu avancé. Mais la mesure que l'inflation n'altère pas — le rapport entre le prix d'une maison et un revenu — confirme le diagnostic : il s'est tendu en Flandre et à Bruxelles, à peine effleuré en Wallonie. La tension est donc bien réelle, et non un mirage monétaire.

Posé autrement : dans les régions sous pression, il faut aujourd'hui consacrer sensiblement plus d'années de revenu au même toit qu'au début de la décennie. La dérive s'est faite lente et continue — quelques pour cent l'an —, mais cumulée sur treize années, elle a peu à peu éloigné la propriété de ménages qui, dix ans plus tôt, y accédaient sans peine. C'est ce glissement que les cartes figent, commune par commune.

L'ÉVENTAIL COMMUNAL — LA MOYENNE RÉGIONALE NE DIT PRESQUE RIEN

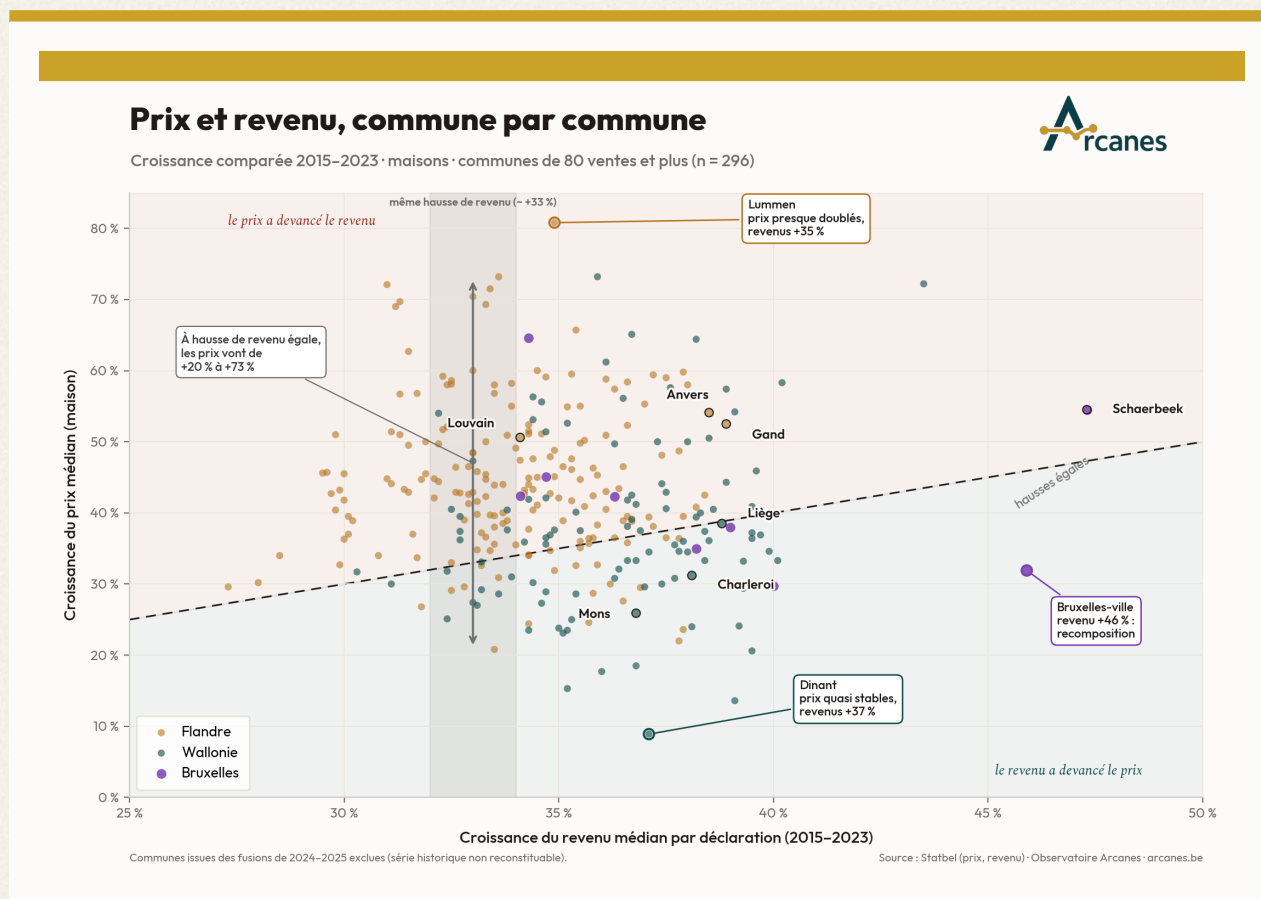


FIG. 5 — Croissance comparée du prix médian (maison) et du revenu médian par déclaration, par commune, 2015 → 2023 (fenêtre fixée par la disponibilité du revenu communal). Communes de 80 ventes et plus (n = 296); entités issues des fusions de 2024-2025 exclues. Source : Statbel · Observatoire Arcanes.

Une moyenne régionale lisse tout. Reportez chaque commune une à une, et un nuage apparaît — sa forme, à elle seule, dit l'essentiel : **il s'étire vers le haut, pas vers la droite**. Autrement dit, d'une commune à l'autre, les revenus ont tous progressé à peu près au même rythme, dans un mouchoir de poche ; ce sont les prix, eux, qui partent dans toutes les directions — de la quasi-stagnation au quasi-doublement. La fracture n'est pas dans les salaires. Elle est dans les prix.

Deux villages racontent cela mieux que n'importe quel tableau. À **Lummen**, dans le Limbourg, le prix d'une maison a presque doublé en huit ans, quand les revenus locaux gagnaient à peine un tiers : le décrochage le plus brutal du pays. À **Dinant**, c'est l'exact inverse — les prix ont fait du surplace pendant que les salaires rattrapaient leur retard. Même pays, mêmes huit années, deux trajectoires opposées.

La région n'est pas muette pour autant : elle *penche* le nuage. La commune flamande typique voit ses prix devancer un peu les revenus ; la wallonne reste à

l'équilibre. Mais ce penchant régional est minuscule à côté de ce qui se joue à *l'intérieur* de chaque région. La preuve la plus frappante : parmi toutes les communes où le revenu a grimpé d'environ un tiers, le prix d'une maison a pu gagner de vingt à plus de soixante-dix pour cent. Même progression de salaire, destins immobiliers opposés — la région plante le décor, la commune écrit l'histoire.

Bruxelles, enfin, déjoue toutes les règles. Ses communes affichent les plus fortes hausses de revenu déclaré du pays — au point que, sur le papier, les salaires y auraient rattrapé les prix. Mais les Bruxellois ne se sont pas enrichis pour autant : à Bruxelles-ville, le revenu médian a bondi parce que la population elle-même a changé — des ménages modestes partis, de plus aisés arrivés. Un rattrapage en trompe-l'œil. Au bout du compte, l'éventail reste grand ouvert : entre la commune qui a le plus décroché et celle qui s'est le plus détendue, le fossé est immense, et aucune moyenne régionale ne saura jamais le raconter. C'est toute la leçon de ce numéro —

pour comprendre le logement belge, la bonne échelle n'est pas la région. **C'est la commune.**

« *Les revenus ont monté presque partout. Ce sont les prix qui ont choisi leur camp, commune par commune.* »

◆ LE BAROMÈTRE

RÉFÉRENCE T2 2026
données annuelles Statbel

Trois indicateurs suivis à chaque édition — c'est ici qu'on lira, numéro après numéro, où la Belgique du logement a bougé.

RATIO MÉDIAN

314 / 550

communes au-dessus de 8 années de revenu pour une maison.

RATIO Q1 · QUART MODESTE

192 / 550

communes au-dessus de 12 années, vues du premier quartile.

DÉCROCHAGE COMMUNAL

73 %

des communes (≥ 80 ventes) où le prix a devancé le revenu, 2015 → 2023.

Prochaine mise à jour au millésime suivant · aucun chiffre fabriqué

CE QUE CE GRAPHIQUE NE DIT PAS Le décrochage compare des *rythmes* de croissance, non des niveaux : une commune au-dessus de la ligne n'est pas « chère », ses prix ont simplement grimpé plus vite que ses revenus. Les évolutions sont nominales, et les cas inverses — Bruxelles — tiennent en partie à un changement de composition de la population, non à un gain de pouvoir d'achat. Aucune trajectoire individuelle ne s'en déduit.

04

LE HORS-CHAMP

Ce qui bouge l'accessibilité

Cet atlas mesure un écart : celui entre les prix et les revenus. Mais trois forces, absentes de nos cartes, pèsent tout autant sur ce qu'une famille peut réellement s'offrir — le prix de l'argent, l'impôt qu'on paie pour acheter, et le rythme auquel on construit. Aucune n'apparaît dans un ratio ; toutes trois déplacent pourtant la ligne d'accès à la propriété.

LE PRIX DE L'ARGENT

La première force est invisible, parce qu'elle ne touche pas l'étiquette du bien mais le crédit qui le finance. Entre 2021 et la fin 2023, le coût d'un emprunt immobilier a fortement grimpé. À mensualité égale, une même famille pouvait emprunter de l'ordre d'un cinquième de moins fin 2023 que deux ans plus tôt — sans qu'aucun prix ait bougé.

Une partie de la « tension » de 2023 n'est donc pas dans nos cartes : elle est dans le taux. C'est aussi pourquoi le rapport prix / revenu, précieux pour

comparer les territoires entre eux, ne suffit pas à dire si, dans le temps, acheter est devenu plus facile ou plus difficile.

Un exemple, pour fixer les idées. Un ménage qui vivait une maison de 300 000 € en 2021 ne pouvait plus, à mensualité inchangée, dépasser environ 240 000 € fin 2023 — quelque 60 000 € de pouvoir d'achat immobilier envolés, sans qu'aucun vendeur n'ait touché à son prix. La pierre n'avait pas bougé ; l'argent, lui, avait changé de coût.

LE ROBINET DE L'OFFRE

La deuxième force est plus lente, mais tout aussi décisive : l'offre de logements. Là où l'on construit peu — faute de foncier disponible, de permis, ou par choix d'aménagement —, la moindre poussée de demande se transforme aussitôt en hausse de prix. C'est une mécanique de robinet : quand le débit de logements neufs se réduit, la pression monte d'autant plus vite.

La Flandre en offre l'exemple le plus net. La perspective d'un coup d'arrêt à l'étalement urbain — le « bouwshift » — devrait, à terme, raréfier le terrain constructible et peser sur son prix, dans une région déjà dense et très demandée ; ses effets concrets, et

leur calendrier, restent débattus. À l'inverse, là où le bâti est abondant et la demande plus calme, les prix ont davantage tenu. L'accessibilité ne se joue donc pas qu'entre revenus et taux : elle dépend aussi du rythme auquel un territoire produit — ou cesse de produire — de nouveaux logements.

Le contraste est parlant : là où le foncier est rare et la demande vive, le moindre terrain libéré part vite et cher ; là où le bâti ancien est abondant et la demande plus calme, l'offre absorbe la pression sans l'amplifier. Deux marchés, deux dynamiques de prix — pour des revenus parfois voisins.

L'IMPÔT D'ENTRÉE

L'impôt d'entrée : ce que coûte l'achat, région par région

Droits d'enregistrement sur une résidence principale de 800 000 € · taux en vigueur depuis 2025

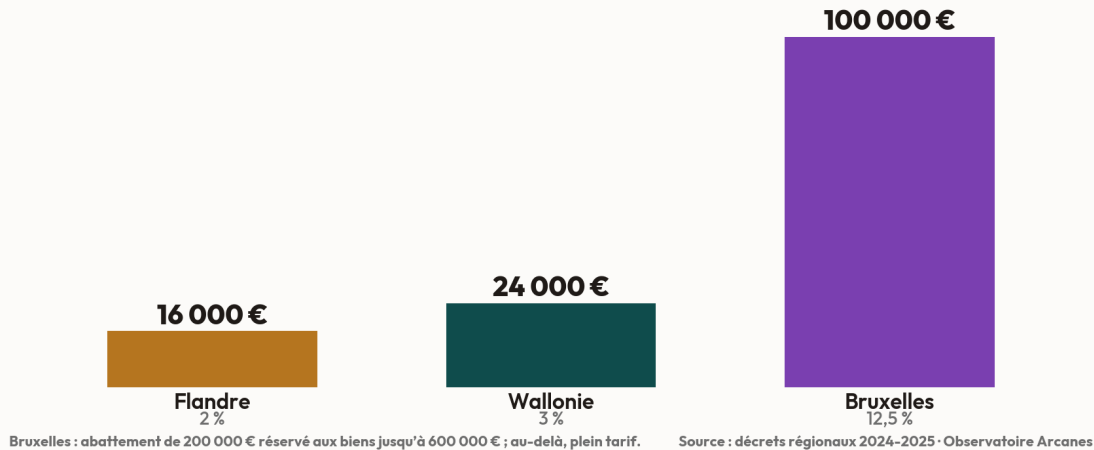


FIG. 6 — Droits d'enregistrement dus à l'achat d'une résidence principale (habitation propre et unique), taux en vigueur depuis 2025, sur un bien de 800 000 €. Source : décrets régionaux 2024-2025.

La troisième force, elle, est parfaitement visible — et elle redessine une frontière que ce numéro disait effacée. Depuis 2025, l'impôt payé à l'achat d'une résidence principale diverge fortement d'une région à l'autre : modéré en Flandre et en Wallonie, il reste très lourd à Bruxelles. Sur une même maison, l'écart se chiffre en dizaines de milliers d'euros.

L'abattement bruxellois adoucit pourtant la note — mais pas pour tout le monde. Sur un appartement à 300 000 €, exonérer la première tranche de 200 000 € ramène la taxe de 37 500 à 12 500 € : un vrai coup de pouce au primo-accédant. Il s'efface toutefois dès 600 000 € ; au-delà, l'acheteur bruxellois acquitte le plein tarif de 12,5 %, sans le moindre rabais — d'où les 100 000 € de notre exemple.

Autrement dit : la ligne que les prix ne tracent pas selon les communautés, le fisc, lui, l'a regravée en 2025. Pour qui compare l'accessibilité réelle d'une région à l'autre, c'est un facteur qu'aucune carte de prix ne montre — et qui joue, cette fois, exactement dans le sens du clivage régional.

Trois forces — le coût du crédit, l'impôt d'achat, le rythme de la construction — qu'aucune carte de prix ne capture ; nos cartes, du reste, s'arrêtent à 2023, avant le choc des taux et les réformes de 2025. Les rappeler ne retire rien à ce qu'elles montrent : cela replace l'écart prix-revenus dans le décor où il se vit. Le prochain numéro ajoutera la pièce qui manque — les loyers, et ce qu'ils disent d'un marché vu par la location, non par l'achat.

« Nos cartes disent où l'écart est le plus grand. *Les taux et l'impôt décident de qui peut le franchir.* »

À LIRE AVEC PRUDENCE Ces forces sont rappelées comme *contexte factuel*, à titre informatif. Cet Atlas ne formule aucune recommandation d'achat, de vente ou de localisation : il décrit des écarts mesurés, région par région et commune par commune.

05

MÉTHODE & ACCÈS

Des données publiques, une lecture communale

Tout, dans ce numéro, vient de sources officielles et de calculs documentés — voici lesquelles, ce que chaque indicateur dit, et ce qu'il ne dit pas.

Statbel — prix de l'immobilier 2024

Statbel — revenus fiscaux 2023 (par déclaration)

Statbel — cadastre du bâti

Open data régionales — PEB

Fond cartographique : Eurostat GISCO

Ratio prix/revenu : prix médian d'une maison (2024) ÷ revenu médian par déclaration (2023). Données observées, sans modélisation ni prévision.

Ratio Q1 : même calcul rapporté au premier quartile des revenus communaux — l'accessibilité vue du quart le moins riche.

Écart médian ↔ Q1 : différence entre les deux ratios, en années. Mesure où la médiane masque le plus la réalité du quartile inférieur.

Décrochage : écart, en points de %, entre la croissance du prix médian et celle du revenu médian, 2015 → 2023.

Couverture & intégrité : 550 communes sur 565 pour les indicateurs de marché ; valeurs masquées (n.d.) si l'échantillon est trop étroit. Aucun chiffre n'est fabriqué ni « lissé ».

QUI PUBLIE · LE RYTHME

Digital Arcanes — éditeur belge de données immobilières communales. Un numéro par trimestre, un angle par numéro ; le Baromètre est calculé sur données annuelles Statbel, actualisé à chaque millésime. L'âge du bâti et les PEB restent disponibles dans l'Observatoire.

POURQUOI PAS ENCORE DE RENDEMENT

Le rendement locatif a été calculé, mais la donnée de loyer (SPF Finances – MyRent) reste trop peu fiable sur certains segments locatifs atypiques. Plutôt qu'un chiffre indéfendable, il attendra le n°2, source assainie.

CE QUE CES CHIFFRES NE DISENT PAS Le revenu retenu est *déclaré*, donc sous-estimé là où des revenus échappent au fisc — biais maximal à Bruxelles et dans le quart inférieur, là où nos angles mordent le plus. Ces écarts sont observés, non des trajectoires individuelles, et ne préjugent d'aucun prix futur ni d'aucun conseil.

Journalistes : tout est réutilisable, librement

Cartes haute résolution (FR/NL), graphiques et fichiers CSV des 565 communes sont à disposition — réutilisation libre avec la mention « Source : Observatoire Arcanes — arcanes.be ». Nous fournissons volontiers une carte ou une série sur une commune ou une province précise.

arcanes.be/observatoire/presse · presse@arcanes.be

N°2 — septembre 2026 : les loyers et les rendements · le parc et les nouveaux baux · les appartements.

**PUBLICATION
TRIMESTRIELLE**