

2018-03-20

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Liens: [Méthodologie](#) [NBB.Stat](#) [Information générale](#)

Le patrimoine immobilier des particuliers en Belgique est évalué à 1 412 milliards d'euros (334 % du PIB) en 2016

- L'institut des comptes nationaux (ICN) a calculé pour la première fois la valeur des terrains détenus par les particuliers
- La valeur totale des biens immobiliers des particuliers peut être répartie entre terrains (61 %) et bâtiments (39 %).

Le Système européen des comptes (SEC2010) détermine entre autres la transmission par les États membres d'un grand nombre de statistiques macro-économiques, dont, depuis fin 2017, la valeur des terrains détenus par les particuliers. Il s'agit des terrains non bâtis, ainsi que des terrains bâtis dont on a soustrait la valeur des bâtiments qui y sont érigés. Seuls les terrains situés en Belgique entrent en ligne de compte.

En 2016, la valeur des terrains détenus par les particuliers s'est élevée à 863 milliards d'euros

Les terrains supportant des bâtiments résidentiels représentent la grande majorité (74,2 % en 2016) des terrains détenus par les particuliers (ménages résidents, y compris les indépendants, et institutions sans but lucratif au service des ménages). Les autres types de terrains en leur possession sont des « terrains agricoles » (4,5 %), des « terrains à bâtir » (5,0 %) et des « terrains supportant d'autres bâtiments et ouvrages de génie civil » (6,3 %); ces derniers sont principalement constitués de biens détenus par les indépendants dans le cadre de leur activité productive (par exemple des exploitations agricoles ou des commerces).

Le patrimoine immobilier des particuliers sous forme de bâtiments représente 549 milliards d'euros en 2016, et est presque entièrement (97 %) constitué de logements. Lorsqu'on y ajoute les terrains, la valeur de leur patrimoine immobilier sis en Belgique s'élève à 1 412 milliards d'euros, et dépasse ainsi leur patrimoine financier net, qui s'élevait à 1 066 milliards d'euros (252 % du PIB) à la fin de 2016.

En 2005, les terrains étaient évalués à 496 milliards d'euros; leur valeur a progressé en moyenne de 5,2 % par an sur la période 2005-2016. Ces évolutions sont uniquement la conséquence des mouvements de prix (y compris la transformation de terrains non bâtis en terrains bâtis), le volume cadastré total étant demeuré pratiquement stable au cours du temps. Le patrimoine immobilier total des ménages représentait 866 milliards d'euros (278 % du PIB) à la fin de 2005 tandis que leur patrimoine financier net s'élevait à 729 milliards d'euros (234 % du PIB).

PATRIMOINE IMMOBILIER DÉTENU PAR LES PARTICULIERS (S.14+S.15) ¹*(Milliards d'euros, sauf indication contraire)*

		2005	2010	2015	2016e	2016e en % des terrains
AN211	Terrains	496,4	693,7	842,2	863,2	100
AN21111	Terrains supportant des bâtiments résidentiels	347,9	522,8	633,4	640,3	74,2
AN21112	Terrains supportant d'autres bâtiments et ouvrages de génie civil	35,2	50,6	53,3	54,4	6,3
AN21121	Terrains agricoles	42,1	35,3	38,8	39,0	4,5
AN21122	Terrains forestiers	3,4	3,3	3,4	3,5	0,4
AN21123	Plans d'eau utilisés pour l'aquaculture	0,1	0,1	0,2	0,2	0,0
AN21130	Terrains et plans d'eau de loisirs	27,1	26,1	34,1	34,0	3,9
AN21191	Terrains à bâtir	18,1	30,2	40,7	43,5	5,0
AN21192	Autres terrains	22,4	25,2	48,2	48,3	5,6
AN111+AN112	Bâtiments et structures	369,2	483,1	542,1	549,3	
AN111	Bâtiments résidentiels	350,4	463,4	523,6	531,0	
AN112	Autres bâtiments et structures	18,8	19,7	18,5	18,3	
AN211+AN111+AN112	Patrimoine immobilier	865,6	1176,8	1394,3	1412,5	
<i>Pm :</i>	<i>Patrimoine immobilier en % du PIB</i>	<i>278 %</i>	<i>324 %</i>	<i>340 %</i>	<i>334 %</i>	
	<i>Patrimoine financier net en % du PIB</i>	<i>234 %</i>	<i>224 %</i>	<i>260 %</i>	<i>252 %</i>	

¹ Ménages et institutions sans but lucratif au service des ménages; les années 1995 à 2016 sont disponibles en NBB.Stat.

La méthodologie fait appel aux données relatives aux parcelles cadastrées et aux prix des transactions immobilières sur le marché secondaire

Les statistiques relatives à la valeur des terrains sont obtenues en multipliant le volume des terrains par leur prix. Les stocks de terrains sont fournis par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (cadastre), et les prix sont ceux des transactions sur le marché secondaire compilés par Statbel. La valeur des terrains non bâtis a été calculée directement, tandis que la valeur des terrains supportant des bâtiments a été dérivée de la valeur totale diminuée de la valeur des constructions telle que calculée dans les comptes nationaux.

Cette méthodologie a été mise en œuvre moyennant certaines hypothèses, dont les principales sont destinées à déterminer le secteur à allouer aux propriétaires, à pallier au manque de données de prix, et à garantir la cohérence avec les comptes nationaux.

La méthodologie est publiée dans un fascicule séparé.