



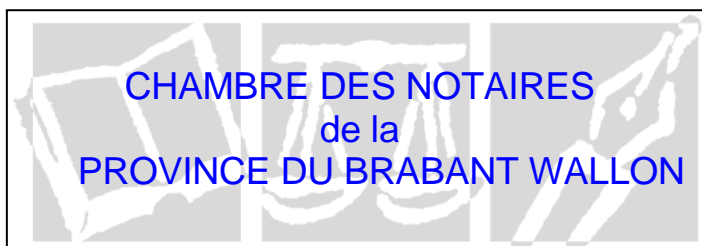
CHAMBRE DES NOTAIRES  
DE LA PROVINCE  
DU BRABANT WALLON

LE MARCHÉ IMMOBILIER  
EN  
BRABANT WALLON

POUR L'ANNEE 2011

## Notaires et notaires associés en BRABANT WALLON :

BARRANCO Cathy	1470	Genappe	(067) 78.01.99
BOMBEECK Marc	1457	Walhain	(010) 65.45.45
BOTERMANS Jean	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.87.65
CAYPHAS Jean-François	1350	Jauche	(019) 65.92.90
COLMANT Benoît	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
CRUNELLE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.22.24
DANDOY Kathleen	1360	Perwez	(081) 65.59.14
de BURLET Luc	1457	Walhain	(010) 65.51.35
DELACROIX Béatrice	1360	Perwez	(081) 65.59.14
DELATTRE Jean-François	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.22.00
DELVAULX Eric	1470	Genappe	(067) 77.20.05
DELVAUX Gaetan	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
de PIERPONT Enguerrand	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
DERYCKE Etienne	1480	Tubize	(02) 390.02.18
DHANIS Valérie	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470	Genappe	(067) 77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350	Jauche	(019) 63.32.13
HOUET Bernard	1300	Wavre	(010) 22.21.33
JAMAR Olivier	1325	Chaumont-Gistoux	(010) 68.84.35
JENTGES Frédéric	1300	Wavre	(010) 22.23.54
KUMPS François	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
LACONTE Bernard	1330	Rixensart	(02) 653.65.04
LAMBERT Nicolas	1440	Braine-le-Château	(02) 366.45.27
le MAIRE Benoît	1380	Lasne	(02) 633.51.97
LECLERCQ Hervé	1495	Villers-la-Ville	(071) 87.70.92
LIGOT Sophie	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
MASSON Valérie	1348	Louvain-la-Neuve	(010) 81.35.61
MEULDERS Laurent	1341	Céroux-Mousty	(010) 41.50.27
MICHAUX Grégoire	1320	Beauvechain	(010) 86.60.17
MIGNON Jean-Paul	1460	Ittre	(067) 64.84.19
MONTFORT Françoise	1330	Rixensart	(02) 653.34.12
NICAISE Pierre	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
NOE François	1400	Nivelles	(067) 41.15.80
PONCELET Catherine	1430	Rebecq	(067) 33.30.09
ROULEZ Dominique	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
SOMVILLE Yves	1490	Court-Saint-Etienne	(010) 61.22.40
STAS de RICHELLE Geoffroy	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
STERCKMANS Pierre	1480	Tubize	(02) 355.94.99
STOEFIS Paul	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
van der ELST Gery	1360	Perwez	(081) 65.44.30
van DOORSLAER de ten RYEN Thibaut	1370	Jodoigne	(010) 81.35.08
VAN MOLLE Matthieu	1460	Ittre	(067) 64.84.19
VANDENBORRE Bénédicte	1480	Tubize	(02) 390.02.18
VANPEE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VIGNERON Jean-Frédéric	1300	Wavre	(010) 84.44.54
VIGNERON Laurent	1300	Wavre	(010) 84.44.54
WATERKEYN Olivier	1410	Waterloo	(02) 354.75.64
WATHELET Jacques	1300	Wavre	(010) 22.21.55



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON EN 2011

### A- LES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON :

#### 1°. **Structure de prix encore abordable et excellent rapport qualité- prix.**

« Le nombre de logement **construits après 1971** est plus élevé en Brabant wallon que dans l'ensemble de la Wallonie (26 % contre 16 %)... Inversement, les logements **vétustes y sont moins nombreux** : un quart date d'avant 1919 (pour un/tiers en Wallonie)... ; **la surface des logements** est plus grande... ; il y a **plus de maisons isolées**, moins de mitoyennes... ; la proportion de **maisons quatre façades** est particulièrement élevée... ; le **taux de propriétaires occupants** est également plus élevé... » (*Le logement en Brabant wallon*, Publication de la Maison de L'Urbanisme du Brabant wallon, Centre culturel du brabant wallon, rue Belotte n°3 à Court-St-Etienne- 1998).

2°. **Attrait de nombreuses personnes pour la région**, bien située à proximité de Bruxelles, mais à un coût plus abordable pour une qualité de vie souvent considérée comme supérieure. Il y a un véritable **engouement de la population bruxelloise** pour le "poumon vert" qu'est la province du Brabant wallon.

Ainsi, la population **a presque doublé en 30 ans** et accueille environ 3.000 nouveaux habitants par an (respectivement 3.979 et 3.032 en plus au 1<sup>er</sup> janvier 2007 et 1<sup>er</sup> janvier 2008, selon l'INS).

**Au 21 janvier 2012, la Province comptait 386.785 habitants** selon l'INS, soit une augmentation de **0,90 %** en un an.

3° **Le PIB par habitant est le plus élevés du pays après le Brabant Flamand.** Dans le même temps, **le PIB par habitant progresse** par rapport à la moyenne européenne, « ...alors que les autres provinces wallonnes s'enfoncent » (« LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon) ; la même analyse constate que la « ...province **est non seulement riche**, mais tend de surcroît à le devenir davantage... (« LE SOIR », ibidem). Ainsi, selon les statistiques annuelles du Ministère de l'Economie, le revenu moyen par habitant est de 17.512 € en Brabant wallon, soit la Province la plus riche de Wallonie et ...la seconde du Pays après le Brabant flamand (17.954 €).

Toutefois, cette situation ne peut cacher de **sérieuses disparités sociales** entre les entités composant notre province.

Mr. Jean-Philippe DE VOGELAERE note ainsi (voir « Le SOIR » du 11 février 2011) : « ... *Lasne se situe toujours en tête tant en ce qui concerne les revenus moyens par habitant que els revenus médians (qui gommant les extrêmes). En bas de classement, c'est Tubize où la moyenne des revenus a*

*été la plus basse. Par contre, pour les revenus médians, c'est Jodoigne où la majorité de la population a gagné le moins... »*

Selon M. Michel QUEVIT, Professeur de l'UCL spécialiste de l'économie wallonne, (interrogé par Mr. Jean-Philippe DE VOGELAERE précité dans le même « SOIR » du 11 février 2011), c'est le « **paradoxe du Brabant wallon** » :

*« ...Nous sommes sur un territoire où le clivage social s'accroît avec la crise actuelle, renforçant le phénomène de marginalisation et d'inégalité sociale. Et les écarts de revenus et de pouvoir d'achat, de reconnaissance sociale et de niveau de formation vont encore s'accroître.*

*« Avec la crise, nous assistons à une diminution de la croissance du Brabant wallon, avec un taux de faillite des PME très important et un chômage qui frappe surtout les personnes à faible niveau de formation, les jeunes et les femmes vivant seules avec leurs enfants.*

*« Les prix du logement sont devenus quasi inaccessibles, ce qui pose des problèmes avec le phénomène sociologique de l'éclatement familial.*

*« Sans oublier un taux de longévité qui pèsera sur le devenir des populations qui ont un logement locatif ».*

4°. Enfin, la **qualité de vie y est supérieure à celle des autres provinces** : le « Vif - l'Express » (n°23 du 10 au 16 juin 2005) a publié opportunément une étude indiquant qu'au palmarès du « bien vivre », **4 communes du Brabant wallon figuraient sur les 10 premières**, le tout sur un total analysé de 281 communes.

5°. **La situation stratégiquement très intéressante de la Province du Brabant wallon**, au point de vue économique, située au carrefour de la Région Wallonne : entre la région de Bruxelles, capitale européenne, celles du Hainaut et de Namur.

Ainsi, c'est à Bruxelles et dans sa périphérie immédiate que « se concentre la population la mieux formée », le phénomène étant « renforcé par la présence des pôles universitaires constitués par l'ULB à Bruxelles, l'UCL à Louvain-la-Neuve et la KUL à Leuven » (« LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon).

Enfin, le même journal constate que ces dans les zones les plus riches, comme celle du Brabant wallon, que « viennent s'installer les entreprises et les travailleurs qualifiés » (« LE SOIR », ibidem).

**Le taux de chômage** y est ainsi le plus bas de Wallonie, avec un taux de 7,1 % de l'ensemble des chômeurs recensé en Wallonie (source ONEM reprise par « LE SOIR » précité).

6°. **L'absence de friches industrielles** : à l'inverse des Provinces du Hainaut et de Liège, le Brabant wallon connaît peu de friches industrielles et les sites économiques désaffectés sont tous en cours de réhabilitation : celui de Fabelta, et des Forges de Clabecq à Tubize, celui des anciennes papeteries de Mont-Saint-Guibert, celui des Sucreries de Genappe, celui de l'usine Henricot à Court-St-Etienne etc.

7°. **Le dynamisme** de certains pouvoirs publics comme l'IBW (Intercommunale du Brabant wallon), et la SARSI (Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels du Brabant wallon) qui est un facteur non négligeable de développement de la Province.

Les notaires en veulent pour preuve notamment le financement et la création par l'IBW, depuis plusieurs années, de nouveaux zonings industriels ; ainsi, celui de Saintes, à proximité de Tubize, a permis à cette dernière commune d'enrayer son déclin et de remonter la pente : le zoning de Saintes affiche complet aujourd'hui.

L'IBW et la SARSI participent activement aux grands projets de rénovation des sites industriels désaffectés.

8°. **Le « R.E.R. » de la SNCB**, dont les travaux de création d'infrastructure ont commencé et qui, à terme, devrait résoudre une partie de l'engorgement de la circulation vers la capitale et retour.

9°. **Un MARCHÉ IMMOBILIER considéré comme un des plus chers du pays :**

On y constate :

- une augmentation des prix d'environ 120 % entre 1997 et 2008 (Source INS) ;
- l'existence de 5 communes du Brabant wallon dans « le top 5 des communes les plus chères de Wallonie : Rixensart, Chaumont-Gistoux, La Hulpe, Waterloo et Lasne » (« LE SOIR », ibidem) ;

10°. **Un NOMBRE INSUFFISANT DE LOGEMENTS SOCIAUX :**

Les notaires du Brabant wallon constatent que, d'année en année, le nombre de personnes qui ne peuvent trouver ou retrouver un logement financièrement accessible, augmente constamment.

Cette situation souvent dramatique leur est révélée à l'occasion des dossiers de divorce par consentement mutuel et des dossiers de séparation définitive de couples non mariés qui leur sont confiés. Et ces dossiers, depuis une dizaine d'années en effet, sont de plus en plus nombreux.

On a ainsi vu apparaître les familles dites « mono-parentales » ; ces familles sont en augmentation de plus de 56 % depuis 20 ans (selon les ECHOS DU LOGEMENT, n°5, décembre 2004, p.202) ; or, ces personnes, qui n'ont souvent qu'un seul revenu mensuel, sont souvent incapables de régler un loyer au niveau où ils sont aujourd'hui dans notre province, et, à fortiori, une mensualité de crédit hypothécaire.

Dans ce groupe social, il faut comprendre aussi les personnes âgées isolées, ceux qui perdent leur travail ou les jeunes couples ou célibataires à revenu unique.

Beaucoup « émigrent » alors dans la région voisine, le Hainaut, où il est encore possible de se loger à moindre frais. Toutefois, en Hainaut également, le manque de logements sociaux et à loyers modérés se fait également sentir.

Il s'agit d'un **défi important à relever** par notre province, le droit à un logement décent étant notamment inscrit dans la législation européenne et dans notre ordre juridique interne.

En 2006, la chambre des notaires avait demandé aux Communes de bien vouloir lui faire part du nombre de logements sociaux existant chez chacune d'elle et les perspectives pour l'avenir ; toutes se sont manifestées et la Chambre des notaires a publié le résultat de cette étude dans la Presse.

Depuis lors, la Région wallonne a entrepris **un plan ambitieux** de création de milliers de nouveaux logements sociaux, à partir de quotas imposés à chaque commune avec, à terme, l'objectif d'atteindre 5 % de logements sociaux par entité communale.

A cet égard, le Journal « LE SOIR », dans son édition du 9 décembre 2008, a publié **un tableau très intéressant** du nombre de logements sociaux dans notre Province, commune par commune, avec le programme de constructions ou d'aménagement pour 2007-2008 et pour 2009-2010 : on y voit nettement que la dynamique est lancée. L'idée étant de créer dans chaque commune un parc immobilier social représentant au moins 5 % de l'ensemble des immeubles.

Mais cela ne suffit pas. Selon le **Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale**, les sociétés de logements de la **Région wallonne** comptaient **100.4079 logements sociaux** au 31 décembre 2009. Il y avait, au 31 décembre 2010, 32.961 candidats-locataires sur la liste d'attente (sources : Société wallonne du logement (2011), [Rapport d'activités 2010](#) p.13 & p.50).

Dans le cadre de l'ancrage communal du logement 2012-2013, le Gouvernement a demandé aux communes de fournir le nombre de logements publics sur leur territoire. Ainsi, l'inventaire des logements publics (transit, insertion, social, moyen, personnes âgées) pour les Sociétés de Logements du Service Public, la Direction Général Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et énergie, le Fonds du Logement Wallon, les AIS, les Communes et les CPAS présente un total de **119.750 logements publics** d'après des chiffres de février 2009. Ces logements étant inégalement répartis entre les communes et dont l'offre est toujours insuffisante pour les ménages à faibles revenus (sources : mrw.wallonie.be/dgatlp, [L'inventaire des logements publics](#) et [Carte des logements publics \(en pourcentage - année de référence 2007\)](#)).

**Le pourcentage de logements sociaux par rapport au parc de logement total** varie beaucoup entre les différents pays de l'UE. Les Pays-Bas se trouvent dans le peloton de tête avec 33%, suivis de l'Autriche (23%). En Belgique, ce taux s'élève à 7%.

Pour remédier à cette situation, la politique du Gouvernement consistera à tendre vers **un objectif de 20 %** de logements au loyer conventionné sur l'ensemble du territoire wallon. Ces 20 % de logements seront des logements publics (SLSP, pouvoirs locaux), associatifs ou privés (pris en gestion ou conventionnés). *Au niveau local*, chaque commune doit tendre vers un objectif de **10 % de logements publics** ou subventionnés sur son territoire.

Selon « Le VIF l'EXPRESS du 14 octobre 2011 », « la Wallonie devrait compter **un million d'habitants de plus** en 2050 selon le Bureau du Plan. ... La CCW (Confédération construction wallonne) estime qu'il faudra créer **200.000 logements** dans les dix prochaines années, dont une bonne part à charge des pouvoirs publics, au vu de la situation économique. Déjà actuellement, la Wallonie, qui compte 220.000 locataires dans ses quelque 100.000 logements sociaux, enregistre **32.600 ménages demandeurs**, la plupart en situation difficile. Et la Région wallonne ne peut financer, sur la période 2010-2014, que 7.000 nouveaux logements publics, entre autres parce qu'elle doit investir dans la nécessaire rénovation du parc existant. Dans l'isolation principalement, pour faire baisser le poids des charges locatives, qui se montent à deux tiers du loyer en moyenne.

Le défi est donc énorme...

## **B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER :**

Comprendre l'évolution du marché immobilier dans notre Province implique la recherche de **sources d'analyses fiables**.

Quelles sont ces sources ?

Il y a essentiellement :

1- **l'analyse du marché immobilier publiée quatre fois par an par l'INSTITUT NATIONAL des STATISTIQUES (INS)**, grosso modo en mars- juin- septembre et février de l' pour la situation annuelle de l'année précédente.

C'est un outil excessivement précieux, puisque basé sur l'ensemble des actes immobiliers passés par les notaires du Royaume pendant la période analysée.

- **Avantages de ces études** : c'est un outil excessivement précieux, puisque basé sur l'ensemble des actes immobiliers passés par les notaires du Royaume pendant la période analysée, province par province, type de bien par type de bien.

- Mais **leur inconvénient** est le décalage important :

\* D'une part, de leur publication par rapport à la période analysée et

\* D'autre part entre la signature d'un compromis de vente et celle de l'acte authentique notarié (3 à 4 mois) : les statistiques de l'INS connaissent donc un décalage de 3 à 4 mois sur l'évolution du marché.

2- La publication, par le Ministère des Finances, sur son site internet, de mois en mois, **des recettes fiscales, dont les DROITS d'ENREGISTREMENT**, c'est-à-dire des taxes perçues par l'Etat à l'occasion des actes notariés de mutations immobilières ;

- **Avantages de ces publications** : on mesure, avec un retard de 2 à 3 mois, l'évolution des recettes en cette matière ;

- Mais **leur inconvénient** est qu'il est à peu près impossible de faire la différence, à l'intérieur de ces statistiques, entre l'évolution des prix et celle de l'activité immobilière.

3- **LE BAROMETRE DES NOTAIRES** qui mesure tous les mois ***l'activité immobilière notariale et l'évolution des prix*** : il existe, au sein de la Fédération des notaires, un instrument statistique qui mesure **l'évolution du nombre de recherches administratives** effectuées par l'ensemble des notaires du pays, et qui leur sont imposées en matière de passation d'actes immobiliers ; cet instrument statistique permet de se faire une idée précise de la variation de l'activité immobilière.

Depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009, la Fédération des notaires a instauré également un système **d'analyse des « prix obtenus » en temps réel**, par l'encodage des points de comparaison par chaque notaire, ***dès la signature du compromis de vente***, sur base volontaire.

La Fédération des notaires a été en mesure, dans le courant du mois de janvier 2010, de publier son « baromètre notarial » incluant, pour la première fois, une analyse de l'activité immobilière et des prix pour 2009. Elle vient de publier son Baromètre N°11 analysant l'activité immobilière pour toute l'année 2011.

4- **L'ANALYSE NOTARIALE du MARCHE IMMOBILIER** publiée en février- mars de chaque année par **les notaires du Brabant Wallon**, au moyen de l'instrument d'analyse statistique contenue dans leur banque de données de points de comparaison : ceux-ci provenant de l'établissement d'une fiche, à l'occasion de chaque vente, dressée par les notaires de ces provinces et adressées précisément à la société coopérative notariale NVN, chargée de l'encodage des prix de vente et de l'analyse de ceux-ci. Cette analyse se fait de plus en plus en vérifiant et en comparant les chiffres de cette banque de données avec ceux de la Fédération des notaires et de son Baromètre. Depuis janvier 2012, la Fédération des notaires centralise en son sein l'ensemble des banques de données provinciales.

## C- QUID DE LA SITUATION EN 2011 ?

Avant de faire un « constat des lieux », examinons rapidement ce que nous livrent les autres données statistiques disponibles :

### a- LES DROITS d' ENREGISTREMENT AU NIVEAU NATIONAL:

Selon le Ministère des Finances (voir le site [www.docufin.fgov.be](http://www.docufin.fgov.be), sous-titre « Statistiques »), les **droits d'enregistrement** versés par les notaires (alimentés principalement par les mutations immobilières), **du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011 inclus**, par rapport aux mêmes mois correspondant de 2010, accusent tous une **augmentation constante et importante**.

Ainsi, de 2010 à 2011, l'augmentation est de **9,2%**.

#### MONTANTS DES DROITS D'ENREGISTREMENT VERSES AU TRESOR

	2007	2008	2009	2010	2011
Janvier	296.671	312.578	225.917	242.295 €	297.370 €
Février	248.986	258.153	206.281	236.779 €	<b><u>275.649 €</u></b>
Mars	310.752	291.693	226.646	298.318 €	<b><u>321.746 €</u></b>
Avril	274.423	266.250	225.549	255.884 €	<b><u>291.968 €</u></b>
Mai	298.382	283.965	209.767	259.799 €	<b><u>303.727 €</u></b>
Juin	324.935	<b><u>338.848</u></b>	261.752	326.541 €	329.299 €
Juillet	<b><u>382.426</u></b>	<b><u>382.701</u></b>	323.108	349.470 €	367.770 €
Août	<b><u>259.395</u></b>	220.873	197.496	237.598 €	257.153 €
Septembre	306.873	302.652	288.545	315.939 €	<b><u>325.738 €</u></b>
Octobre	349.602	362.745	272.644	308.843 €	332.353 €
Novembre	286.613	225.941	285.217	283.829 €	<b><u>299.859 €</u></b>
Décembre	336.557	225.941	367.118	424.661 €	<b><u>463.370 €</u></b>

**N.B.** : en gras et italique, les mois au cours desquels les droits versés sont les plus importants depuis 2007. On peut constater qu'en 2011, ce fut le cas ***pour 7 mois sur 12 ...***



## **b- L'ACTIVITE IMMOBILIERE, mesurée par la FEDERATION des NOTAIRES:**

Depuis fin 2008, la Fédération des notaires s'est attachée à la mise en place d'un instrument de mesure fiable de **l'évolution du nombre de nouveaux dossiers** entrés chaque mois dans les études notariales du pays.

Ce travail a abouti à la parution, en août 2009, du 1er « baromètre notarial ».

La 11<sup>me</sup> édition de ce Baromètre vient d'être publié en début d'année 2012. Ses conclusions, pour l'année 2011, sont les suivantes :

**« Sur l'ensemble de l'année 2011 et par rapport à 2010, toutes les provinces évoluent favorablement avec 7 % au Limbourg et 5,2 % à Bruxelles en ce qui concerne les grands écarts. Le Hainaut connaît la plus faible progression avec 0,3 % ».**

### **ACTIVITE IMMOBILIERE en BRABANT WALLON en 2011** (en la comparant à l'indice national de l'activité)

Plus particulièrement pour le Brabant Wallon, on peut observer que l'activité immobilière a augmenté d'environ **2,50 %** par rapport à 2010.

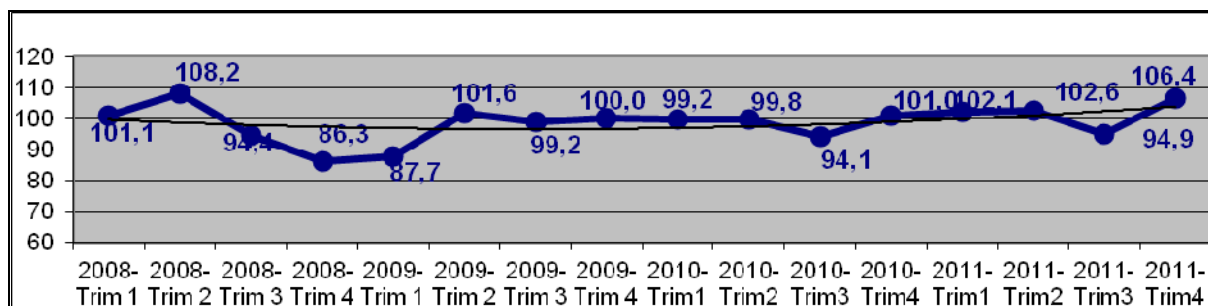
TAUX ACTIVITE IMMOBILIERE	Brabant wallon	
T3 - 2007	100,00	
T4 - 2007	85,35	-14,65%
T1 - 2008	94,04	10,18%
T2 - 2008	102,97	9,49%
T3 - 2008	93,81	-8,89%
T4 - 2008	78,62	-16,19%
T1 - 2009	67,50	-14,14%
T2 - 2009	89,01	31,87%
T3 - 2009	90,30	1,45%
T4 - 2009	91,57	1,40%
T1 - 2010	89,48	-2,28%
T2 - 2010	92,55	3,43%
T3 - 2010	91,72	-0,89%
T4 - 2010	93,96	2,45%
T1 - 2011	91,85	-2,25%
T2 - 2011	95,33	3,79%
T3 - 2011	93,22	-2,22%
T4 - 2011	96,44	3,46%

**2010** : indice moyen de 91,92 points

**2011** : indice moyen de 94,21 points

Soit une **augmentation de l'indice d'activité** pour 2011 de **2,5 %**

Cet indice doit être comparé à l'indice national de l'activité immobilière (voir le tableau ci-dessous, lequel est **supérieur** (106,4) à celui du Brabant wallon (96,44).



### c- Le NOMBRE D'ACTES passés et les DROITS D'ENREGISTREMENT versés par les notaires du Brabant wallon de 2009 à 2011:

- **Pour l'année 2009** : Les 48 notaires et notaires associés du Brabant wallon avaient passé, en 2009, **10,50 % d'actes en moins**, par rapport à 2008 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **13 % de droits d'enregistrement en moins** par rapport à 2008.
- **Pour l'année 2010** : la situation s'inverse : les notaires et notaires associés du Brabant wallon ont passé **8,50 % d'actes en plus**, par rapport à 2009 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **12,50 % de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2009.
- **Pour l'année 2011** : il y a augmentation tant du nombre d'actes passés que des droits d'enregistrement versés : **7,1 % pour les actes**, et **10,1 % de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2010.

-----

### d- Les PRIX au 1<sup>er</sup> octobre 2011, en Brabant wallon, selon l'INS :

Au moment de « boucler » cette étude, l'INS a publié les chiffres des prix moyens arrêtés au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

On relève que :

- pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 octobre 2011 par rapport à toute l'année 2010 :
  - les prix des maisons ont augmenté : **+ 5,0 %**
  - les prix des villas ont augmenté : **+ 4,5 %**
  - les prix des appartements ont augmenté : **+ 4,5 %**
  - les prix des terrains à bâtir ont augmenté : **+ 3,7 %**
- Ainsi, pour les **maisons** :
  - le prix moyen pour 2010 était de : 223.391 €
  - le prix moyen pour 2011 était de : 234.245 €

- Pour les **villas** :
  - le prix moyen pour 2010 était de : 388.390 €
  - le prix moyen pour 2011 était de : 405.806 €
  
- Pour les **appartements**:
  - le prix moyen pour 2010 était de : 196.754 €
  - le prix moyen pour 2011 était de : 201.498 €
  
- Pour les **terrains**:
  - le prix moyen pour 2010 était de : 93,50 €/m<sup>2</sup>
  - le prix moyen pour 2011 était de : 97,00 €/m<sup>2</sup>

-----

### e- L'ACTIVITE IMMOBILIERE en matière de CREDITS, par FEBELFIN:

L'union Professionnelle du Crédit publie au début de chaque mois, un **baromètre du crédit**.

Leur dernier bulletin est paru le 7 février 2012.

Selon FEBELFIN :

*« En 2011, l'octroi de crédits hypothécaires a atteint un niveau sans précédent, tant en ce qui concerne le **nombre** de crédits octroyés (325.000 crédits, soit **+18%**) que le **montant** sous-jacent de ces crédits (plus de 27 milliards EUR, soit **4,1%**). Le record de 2010 est donc dépassé.*

*C'est surtout **sous l'impulsion des crédits à la rénovation** (133.000 contrats, soit une hausse de 54%) que le marché hypothécaire a si fortement progressé en 2011. On a par ailleurs également noté un record du **nombre de crédits pour l'achat d'un logement** (113 000 contrats, soit **+3%**).*

*Si le **nombre de demandes de crédit** a été plus élevé en 2011 qu'en 2010 (+8,7%), le **montant correspondant** a toutefois **baissé de 1,2%**.*

*Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement avoisine les 133.000 EUR. Le montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement avec rénovation a augmenté jusqu'à environ 155.000 EUR.*

*Les emprunteurs optent principalement **pour un taux fixe** : fin 2011, **9 crédits sur 10** étaient octroyés à **taux fixe**.*

***Les principaux constats pour le quatrième trimestre 2011 :**  
 Pour le **nombre de crédits octroyés**, une progression de 24,5% a été notée pour le quatrième trimestre de 2011 par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. Concernant le **montant sous-jacent**, l'augmentation a été moins prononcée : + 2,5%.*

Durant le quatrième trimestre de 2011, les **demandes de crédit** ont **augmenté de 9%** par rapport au trimestre correspondant de 2010, **En termes de montant**, on enregistre cependant une **baisse de près de 3%**.

Un **nombre record de crédits de rénovation** ( $\pm 46\,400$ ) et de **crédits pour l'achat d'une habitation** ( $\pm 31\,700$ ) a été octroyé, ainsi qu'un **nombre élevé de crédits à la construction** ( $\pm 10\,300$ ).

**Neuf crédits sur dix** étaient octroyés à **taux fixe.** » (Union Professionnelle du Crédit Rue d'Arlon 82 - 1040 Bruxelles | <http://www.upc-bvk.be> T + 32 2 507 68 11 | F + 32 2 888 68 11)

a- **les « crédits octroyés » en 2010 et 2011 (selon FEBELFIN)**

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%

b- **les « demandes de crédit » en 2010 et 2011 (selon FEBELFIN)**

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2010	+16,51%	+13,79%
Q 2 2010	+9,26%	+4,40%
Q 3 2010	+23,77%	+23,76%
Q 4 2010	+39,80%	+38,23%
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%
Q 4 2011	+9,19%	-2,80%

-----

## f- Les PRIX en Brabant Wallon, selon la FEDERATION des NOTAIRES :

La Fédération des notaires a pu procéder en 2011 à une analyse complète des prix pour l'ensemble du pays, grâce à l'instauration d'un nouvel instrument d'encodage et d'analyse.

Par ailleurs, le choix des auteurs de la présente analyse a été fait de comparer les chiffres de la Fédération des notaires avec ceux de l'INS pour l'année 2011.

Le résultat de l'analyse est le suivant, pour le Brabant Wallon :

### Pour les maisons :

- **En 2010** : moyenne de 227.269 €
- **En 2011** : moyenne de 248.944 €

Soit une **augmentation** de prix de **9,6 %**

### Pour les appartements

- **En 2010** : moyenne de 194.335 €
- **En 2011** : moyenne de 204.492 €

Soit une **augmentation** de prix de **5,2 %**

### Pour les villas

- **En 2010** : moyenne de 346.450 €
- **En 2011** : moyenne de 367.867 €

Soit une **augmentation** de prix de **6,2 %**

### Pour les terrains

- **En 2010** : moyenne de 93,50 €/m<sup>2</sup>
- **En 2011** : moyenne de 97 €/m<sup>2</sup>

Soit un statu - quo.

**N.B.** : Il est à noter que les chiffres ci-dessus cités pour les terrains sont ceux de l'INS : en effet, comme le démontre l'analyse de ce marché par les notaires, commune par commune, il est quasi impossible de tirer une moyenne générale indicative du marché des terrains.

Comment comparer en effet le prix d'un terrain de 10 a avec celui d'un terrain de 3 a ? Les notaires du Brabant wallon ont dès lors décidé de publier séparément en annexe de cette étude, des tableaux reprenant les prix moyens obtenus pour les ventes de terrains en 2011 (par rapport à 2010), entité par entité.

-----

## g- CONCLUSIONS GENERALES :

### N.B. : remarque préalable :

*Le marché immobilier belge se caractérise par un fort pourcentage de propriétaires immobiliers privés.*

*Ainsi, il est communément admis qu'en dix ans, 78 % de belges sont devenus propriétaires de leur immeuble d'habitation, contre 68 % auparavant.*

*Le marché immobilier est donc largement aux mains des particuliers.*

*Par ailleurs, il y a peu de spéculation : en effet, les frais d'achat (souvent de 10 à 16,50 %, essentiellement constitués de droits d'enregistrement) et la longueur des crédits hypothécaires (de 20 à 30 ans) empêchent en général la revente à court terme, et donc la spéculation. En ce sens, le marché est nettement plus « sain » que dans d'autres pays européens.*

### Pour 2011

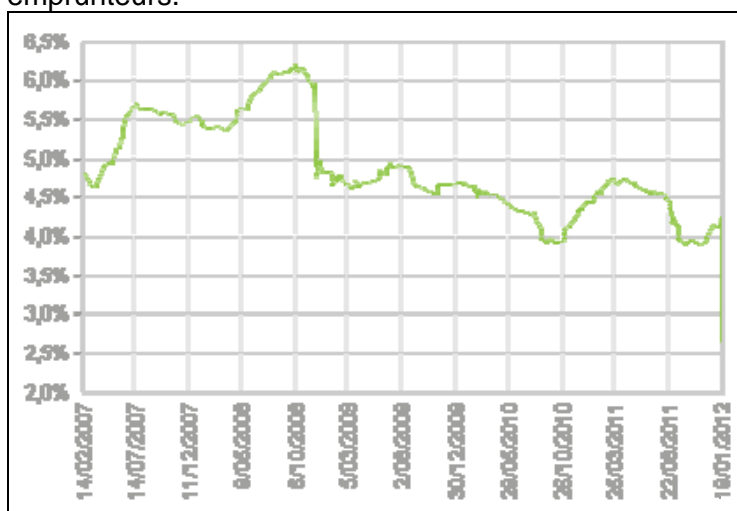
Les conclusions suivantes paraissent pouvoir être tirées de cette étude :  
Le marché immobilier a été soutenu en 2011, tant en termes d'activité qu'au niveau des prix.

Plusieurs facteurs paraissent pouvoir être mis en exergue :

#### 1- **Le taux d'intérêt**, qui a été un des plus bas jamais rencontré ;

Ainsi, selon le baromètre des taux publié par IMMOTHEKER, un taux moyen de 4,17 % peut être obtenu aujourd'hui pour un crédit hypothécaire en 20 ans, à taux fixe, pour autant que le montant emprunté ne dépasse pas la quotité de 80 % de la valeur totale expertisée du bien.

Le tableau ci-dessous, publié par la même société, indique effectivement que l'année 2011 a été particulièrement favorable aux emprunteurs.



#### 2- **L'absence de mesures gouvernementales** de réduction du déficit budgétaires ; contrairement à la plupart des pays européens, la Belgique, par manque de gouvernement, n'a pris aucune décision en ce sens en 2011. Aucun sacrifice financier important n'est donc venu obérer les revenus de nos concitoyens en 2011.

- 3- **Un pouvoir d'achat globalement maintenu, malgré l'inflation** : malgré un taux d'inflation moyen de 3,5 % pour 2011 (supérieure à la moyenne européenne qui est de 2,8 %) le pouvoir d'achat des candidats-acquéreurs s'est globalement maintenu. Il est au surplus « protégé » dans une certaine mesure par « l'indexation automatique des salaires ».

Selon la Banque Nationale de Belgique, **l'encours de l'épargne** déposée en banque par nos concitoyens était de 221 milliards d'euros à la fin du troisième trimestre 2011, établissant un nouveau record. Cette épargne est en constante augmentation depuis la fin 2008. Il était de 214 milliards d'euros fin décembre 2010.

Le Journal « l'ECHO » du 16 janvier 2012 (sous la plume de Sophie Leroy) a ainsi écrit que « ... **Le taux d'épargne des ménages a atteint son niveau le plus élevé depuis le début de 2010. Et la capacité de financement des ménages s'est légèrement améliorée.**

*Au cours du troisième trimestre de 2011, le **taux d'épargne brut des ménages s'est établi à 17,2 %, niveau le plus élevé qui ait été enregistré depuis le début de 2010.***

*Au troisième trimestre de 2011, le revenu disponible brut des ménages s'est accru de 2 %, principalement sous l'impulsion de la hausse des rémunérations dont la contribution à la croissance du revenu s'est chiffrée à 1,5 point de pourcentage. L'augmentation du revenu disponible brut a **largement surpassé la hausse des dépenses** de consommation finale des ménages, qui s'est inscrite en nette décélération, se chiffrant à 0,3 % au troisième trimestre de 2011, contre 1,3 % au deuxième trimestre. »*

Et Mme LEROY d'ajouter : « ... Les **dépenses d'investissement des ménages couvrent principalement la construction et la rénovation de logements. Le taux d'investissement mesure la part de leur revenu disponible brut que les ménages consacrent à ce type de dépenses. Ce taux s'est réduit de 0,2 point de pourcentage au troisième trimestre de 2011, pour s'établir à 9,5 %. Il s'agit de la deuxième baisse consécutive. Par rapport au trimestre précédent, les ménages ont réduit leurs dépenses d'investissement de 0,8 %, alors que leur revenu disponible augmentait de 2 %.**

- 4- **L'immobilier, valeur refuge en cas de crise** :

En cas de crise, la méfiance est de mise et les valeurs « sûres » sont préférées aux « produits à risque ».

Il en est ainsi de l'immobilier. Les notaires ont pu constater à cet égard qu'un certain nombre de leurs clients ont investi, essentiellement en appartements à but locatif, pour diversifier leurs placements.

-----

## Pour 2012

Des facteurs négatifs -qui n'existaient pas en 2011- vont probablement influencer sur les décisions des acquéreurs et donc sur les prix :

- **des mesures gouvernementales inévitables** pour lutter contre le déficit budgétaire, comme par exemple une éventuelle taxation de loyers ;
- **la TVA de 21 % sur honoraires notariés** (honoraires légaux et certains frais et vacations), pouvant alourdir les frais de quelques centaines d'euros ;
- **une modification des déductions fiscales** en matière de crédits hypothécaires, en défaveur des emprunteurs.

Par contre, si le **taux d'intérêt hypothécaire** reste bas, si **l'inflation** reste stationnaire ou n'augmente que très légèrement, et si **le pouvoir d'achat** peut être maintenu (grâce au taux d'épargne record des ménages en 2011), l'impact des éléments négatifs sera modéré sur le marché immobilier, sans que l'on puisse en dire plus aujourd'hui.

Commission « Immobilier » et  
Commission « Presse »  
des Notaires du Brabant wallon  
13 février 2012

=====





**PRIX des MAISONS D'HABITATION du 1/1/2011 au 31/12/2011, à l'exclusion des villas, en regard des prix pour l'année 2010.**

**TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES et de l'INS**

**Du 1/1/10      Du 1/01/2011  
Au 31/12/10      Au 31/12/2011**

01	<b>HELECINE</b>	150.000 €	155.000 €
02	<b>REBECQ</b>	176.311 €	189.450 €
03	<b>GENAPPE</b>	197.326 €	194.394 €
04	<b>JODOIGNE</b>	185.159 €	194.930 €
05	<b>TUBIZE</b>	182.461 €	196.226 €
06	<b>ORP-JAUCHE</b>	177.978 €	206.435 €
07	<b>NIVELLES</b>	196.497 €	209.103 €
08	<b>VILLERS-LA-VILLE</b>	200.968 €	226.253 €
09	<b>COURT-ST-ETIENNE</b>	194.104 €	233.478 €
10	<b>WAVRE</b>	232.644 €	233.531 €
11	<b>ITTRE</b>	201.506 €	236.666 €
12	<b>PERWEZ</b>	207.000 €	238.000 €
13	<b>BRAINE-LE CHÂTEAU</b>	222.968 €	238.924 €
14	<b>BRAINE-L'ALLEUD</b>	241.376 €	245.256 €
15	<b>MONT-ST-GUIBERT</b>	227.235 €	251.263 €
16	<b>INCOURT</b>	233.936 €	254.251 €
17	<b>RAMILLIES</b>	235.175 €	254.286 €
18	<b>OTTIGNIES- LLN-NEUVE</b>	250.138 €	256.374 €
19	<b>BEAUVECHAIN</b>	234.959 €	259.780 €
20	<b>WALHAIN</b>	201.312 €	262.861 €
21	<b>GREZ-DOICEAU</b>	249.462 €	277.746 €
22	<b>CHASTRE</b>	234.588 €	282.414 €
23	<b>WATERLOO</b>	265.565 €	289.911 €
24	<b>CHAUMONT-GISTOUX</b>	255.317 €	296.900 €
25	<b>LA HULPE</b>	342.931 €	315.667 €
26	<b>RIXENSART</b>	299.772 €	323.468 €
27	<b>LASNE</b>	339.578 €	398.924 €



**PRIX des VILLAS du 1/1/2011 au 31/12/2011**

(En regard des prix pour l'année 2010)

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION  
DES NOTAIRES et de l'INS.

**Du 1/1/10**      **Du 1/01/2011**  
**Au 31/12/10**      **Au 31/12/2011**

01	<b>ORP-JAUCHE</b>	238.354 €	260.125 €
02	<b>WALHAIN</b>	340.714 €	272.917 €
03	<b>INCOURT</b>	261.000 €	289.389 €
04	<b>MONT-ST-GUIBERT</b>	265.005 €	294.143 €
05	<b>TUBIZE</b>	274.333 €	296.074 €
06	<b>NIVELLES</b>	333.557 €	309.161 €
07	<b>REBECQ</b>	273.714 €	319.911 €
08	<b>VILLERS-LA-VILLE</b>	282.407 €	324.417 €
09	<b>JODOIGNE</b>	308.113 €	335.842 €
10	<b>BEAUVECHAIN</b>	314.224 €	341.824 €
11	<b>PERWEZ</b>	263.000 €	341.917 €
12	<b>OTTIGNIES- LLN- NEUVE</b>	343.867 €	345.000 €
13	<b>CHASTRE</b>	308.000 €	348.000 €
14	<b>BRAINE-LE CHÂTEAU</b>	320.078 €	361.250 €
15	<b>CHAUMONT- GISTOUX</b>	344.238 €	366.427 €
16	<b>COURT-ST-ETIENNE</b>	308.500 €	367.268 €
17	<b>GENAPPE</b>	418.574 €	371.597 €
18	<b>ITTRE</b>	316.625 €	375.285 €
19	<b>RIXENSART</b>	382.138 €	394.966 €
20	<b>WAVRE</b>	353.226 €	406.336 €
21	<b>GREZ-DOICEAU</b>	443.561 €	420.965 €
22	<b>BRAINE-L'ALLEUD</b>	422.738 €	444.037 €
23	<b>LA HULPE</b>	479.744 €	493.666 €
24	<b>WATERLOO</b>	467.616 €	510.732 €
25	<b>LASNE</b>	597.936 €	605.426 €
26	<b>HELECINE</b>	281.750 €	-----
27	<b>RAMILLIES</b>	302.937 €	-----



**PRIX des APPARTEMENTS du 1/1/2011 au 31/12/2011**

**(En regard des prix pour l'année 2010)**

**TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES  
et de l'INS.**

	<u><i>Du 1/1/10</i></u> <u><i>Au 31/12/10</i></u>	<u><i>Du 1/01/2011</i></u> <u><i>Au 31/12/2011</i></u>
01)- <u>ORP-JAUCHE</u> :	141.893 €	-----
02)- <u>TUBIZE</u> :	148.066 € (102)	158.414 €
03)- <u>REBECQ</u> :	166.500 €	-----
04)- <u>NIVELLES</u> :	172.085 € (223)	188.478 €
05)- <u>JODOIGNE</u> :	181.265 €	169.900 €
06)- <u>PERWEZ</u> :	183.834 €	204.600 €
07)- <u>ITTRE</u> :	185.000 €	180.372 €
08)- <u>GENAPPE</u> :	185.488 €	175.900 €
09)- <u>WAVRE</u> :	185.789 € (88)	195.283 €
10)- <u>OTTIGNIES-LLN</u> :	193.744 € (144)	177.208 €
11)- <u>MONT-ST-GUIBERT</u> :	194.086 € (27)	213.813 €
12)- <u>CHAUMONT-GISTOUX</u> :	203.375 €	-----
13)- <u>RIXENSART</u> :	220.690 € (29)	280.499 €
14)- <u>BRAINE-LE CHATEAU</u> :	220.843 €	255.599 €
15)- <u>BRAINE-L'ALLEUD</u> :	222.462 € (166)	233.268 €
16)- <u>GREZ-DOICEAU</u> :	243.500 €	249.166 €
17)- <u>WATERLOO</u> :	285.984 € (60)	276.747 €
18)- <u>LA HULPE</u> :	328.054 € (18)	284.400 €
19)- <u>BEAUVECHAIN</u> :	-----	-----
20)- <u>CHASTRE</u> :	-----	-----
21)- <u>COURT- St- ETIENNE</u> :	-----	-----

- 22)- **HELECINE:** -----
- 23)- **INCOURT :** -----
- 24)- **LASNE:** -----
- 25)- **RAMILLIES:** -----
- 26)- **VILLERS-LA-VILLE:** -----
- 27)- **WALHAIN :** -----

=====