



NVN – CF

Conférence de presse du 14.02.2012

L'évolution des prix de l'immobilier bruxellois en 2011

Environnement économique instable mais hausse continue de l'immobilier

par Me Gaétan Bleeckx, notaire à Saint-Gilles
et Me Robert Langhendries, notaire à Uccle

- I. Introduction (Gaétan Bleeckx)
- II. Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (Robert Langhendries)
- III. Commentaires – Tendances - Conclusions (Gaétan Bleeckx)

I. Introduction (par Me Gaétan Bleeckx)

Bienvenue dans les salles de Ventes de NVN pour notre 8^{ème} rendez-vous annuel (depuis 2005) destiné à vous présenter les prix de vente obtenus tout au long de 2011 pour le marché immobilier bruxellois.

Cette conférence est organisée par NVN qui est une société de services internes au Notaires, dont l'objet est d'offrir aux 120 études notariales bruxelloises, ainsi qu'aux notaires du Brabant Wallon et du Brabant flamand :

- un service relatif à l'organisation des ventes publiques
- un fichier de points de comparaison, alimenté par tous les notaires concernés, sur base des résultats figurant dans les actes signés.

Comme chaque année, nous parlons exclusivement de prix réellement obtenus et non de prix demandés par les vendeurs, contrairement à d'autres indices.

Cette étude est réalisée avec le soutien du Conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge (FRNB), puisque les différentes provinces francophones présentent toute cette semaine leurs propres chiffres à la presse.

Comme l'an passé, cette année nous pouvons vous communiquer des chiffres basés sur toutes les transactions ayant été reçues, non seulement par celles des notaires bruxellois mais également celles reçues par les notaires en Flandre et en Wallonie puisque l'analyse des données s'est fait sur base du baromètre national des notaires alimenté par les informations que chaque notaire transmet à un serveur informatique centralisé à la Fédération des Notaires, dans le cadre des recherches légales qu'il doit faire..



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Me Robert Langhendries va maintenant vous présenter les différents tableaux d'évolution des prix par catégorie de biens et par Commune, en les illustrant par quelques immeubles représentatifs vendus en vente publique.

Je reprendrai ensuite la parole pour analyser les tendances, tirer les conclusions et tenter de déduire un pronostic pour 2012.

Après notre exposé nous serons tous deux à votre disposition pour les questions.

II Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (par Me Robert Langhendries)

Analyse de l'activité immobilière

Sur base d'un indice 100 au 3^e trimestre 2007, l'activité immobilière bruxelloise, c'est-à-dire le nombre de transactions immobilières intervenues, a connu :

- un indice 99,20 au 1^e trimestre 2011 ;
- un indice 99,00 au 2^e trimestre 2011 ;
- un indice 90,40 au 3^e trimestre 2011 (juillet/août/septembre), traditionnellement plus calme ;
- un indice 93,70 au 4^e trimestre 2011 ;
- soit un indice moyen de 95,60 environ pour l'ensemble de l'année 2011.

C'est donc une activité qui retrouve un niveau comparable à avant la crise de fin 2008, et par conséquent nettement supérieur à la moyenne de l'activité des années 2010 (indice 90,85) et 2009 (indice 90,09).

On remarque cependant que le 4^e trimestre 2011 est moins bon (93,70) que le même trimestre 2010 (94,59).

L'avenir dira si, oui ou non, il s'agit à nouveau du début d'une courbe rentrante pour 2012.

Quand on compare l'activité bruxelloise par rapport à l'activité nationale, on remarque :

- d'une part, qu'elle reste stable. 9% des transactions réalisées en Belgique se sont faites sur le sol bruxellois, c'est le même pourcentage que l'année passée. Ceci est lié à la répartition de la population belge, dont 9,8 % est domiciliée en Région bruxelloise ;
- d'autre part, que l'activité nationale renoue avec un indice moyen de 101,50 pour 2011 et même de 106,40 en fin d'année 2011, c'est-à-dire à un niveau plus soutenu que pour Bruxelles ; Bruxelles connaît cependant la plus forte progression d'activité au niveau national (à l'exception du Limbourg).

En conclusion, il s'agit d'une véritable **reprise** pour l'activité immobilière bruxelloise en 2011 : + 5,2 % de moyenne pour 2011 (au lieu de + 0,8 % pour 2010 et de – 15 % pour 2009), à l'exception du dernier trimestre.

Cette reprise a été plus tardive que dans les autres régions.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Comparaison des valeurs bruxelloises par rapport aux valeurs des 2 autres Régions

Les deux tableaux suivants permettent de visualiser clairement, pour les maisons d'une part et pour les appartements d'autre part, les valeurs bruxelloises par rapport à la Flandre et à la Wallonie, et ce pour chaque trimestre de 2011.

On y remarque principalement :

- que, pour les maisons, Bruxelles reste la région la plus chère, avec une moyenne de plus de 360.000 € (entre 300.000 € et 350.000 € pour 2010), à comparer avec une moyenne d'environ 230.000 € en Flandres (210.000 € en 2010), de 165.000 € en Wallonie (145.000 € en 2010), et de 215.000 € au niveau national (193.000 € en 2010) ;
- Soit une hausse moyenne de + 10 %, conforme à la moyenne nationale ;
- que les appartements bruxellois (210.000 € en 2011 contre 205.000 € en 2010), par contre, restent au même prix que les appartements flamands (208.000 € en 2011 contre 195.000 € en 2010), étant entendu que la moyenne wallonne (150.000 € en 2011 contre 143.000 € en 2010) tire la moyenne nationale (206.000 € en 2011 contre 190.000 € en 2010) vers le bas ; tout ceci ne change pas par rapport à l'année précédente ;

Maisons unifamiliales (en ce compris les villas) à Bruxelles

- Sur l'ensemble de la Région, ces biens connaissent une **nette progression du prix médian (+ 11,8 %) en 2011** par rapport à 2010 et 2009.
- Une maison coûte actuellement **de moyenne 335.500 €** (prix médian) à Bruxelles, soit plus de 10 % de plus qu'en 2010 et en 2009 (300.000 €), et plus précisément de 241.000 € à Molenbeek à 450.000 € à Uccle et Woluwe-St-Pierre, où le prix médian, pour ces deux communes, est dorénavant le plus élevé des 19 Communes, suivi de près par Ixelles (437.250 €), Woluwe-St-Lambert (402.500 €) et Watermael-Boitsfort (400.000 €) ; si vous vous reportez aux chiffres présentés pour 2010, vous constaterez qu'Etterbeek perd sa 1^e place (390.000 €), mais que pour le surplus le classement des communes bruxelloises reste plutôt identique ;



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be



Auderghem, avenue Théo Vanpé, 31
Maison d'habitation
Vendue : 360.000 euros
Estimation: 300.000 euros
Etat : moyen



Schaerbeek, avenue Général Eisenhower, 137
Maison d'habitation
Vendue : 575.000 euros
Estimation : 575.000 euros
Etat : à rénover



Uccle, avenue Circulaire, 104
Maison d'habitation
Vendue : 1.060.000 euros
Estimation : 700.000 euros
Etat : à rénover



Watermael-Boitsfort, drève du Duc, 76
Maison d'habitation
Vendue : 370.000 euros
Estimation : 300.000 euros
Etat : bon état



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Maisons de commerce et de rapport

- Cette 2^e catégorie, nettement plus petite en volume de transactions, fait apparaître un **prix médian de 350.000 €** pour 2011, en légère baisse par rapport à 2010 (355.000 €).

	
<p>Ixelles, rue de Vergnies, 2 Maison de commerce et de rapport Vendue : 625.000 euros Estimation: / Etat : à rénover</p>	<p>Bruxelles, rue des Pierres, 6 Immeuble de commerce et de rapport Vendu : 620.000 euros Estimation : 525.000 euros Etat : mauvais</p>
	
<p>Schaerbeek r. Georges Raeymaekers,35-35A Immeuble de rapport Vendu : 580.000 euros Estimation: / Etat : à rénover</p>	<p>Etterbeek rue Philippe Baucq, 91-93 Maison de rapport Vendue : 360.000 euros Estimation : 300.000 euros Etat : bon état</p>



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Appartements

- Tous les types d'appartement sont repris ensemble, depuis les flats jusqu'au appartements à 3 chambres ou plus.
- Pour cette catégorie, qui regroupe donc un grand nombre de données, nous arrivons à un **prix médian de 175.000 €** en 2011 pour un appartement bruxellois, soit 5,4 % de plus que pour 2010 (166.000 €) ;
- Classement des communes : d'Anderlecht (130.000 €), Ganshoren (140.000 €) et Koekelberg (141.000 €) à Ixelles et les 2 Woluwe qui arrivent en tête à 235.000 € chacun ;

	
<p>Etterbeek boulevard Louis Schmidt, 28 Appartement 1 chambre Vendu : 150.000 euros Estimation : 135.000 euros Etat : à rénover</p>	<p>Forest, avenue Neptune, 53 Appartement 1 chambre Vendu : 140.000 euros Estimation : 140.000 euros Etat : à rénover</p>
	
<p>Ixelles, avenue de l'Université, 93 Appartement 2 chambres Vendu : 235.000 euros Estimation : / Etat : à rafraîchir</p>	<p>Watermael-Boitsfort, av. Léopold Wiener, 87 Appartement 2 chambres Vendu : 307.000 euros Estimation : entre 265.000 et 285.000 euros Etat : parfait état</p>



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

<p>Woluwe-St-Pierre, av. Val des Seigneurs, 78 Appartement 3 chambres Vendu : 370.000 euros Estimation : 335.000 euros Etat : à rafraîchir</p>	<p>Jette, rue Audrey Hepburn, 9 Appartement 3 chambres Vendu : 220.000 euro Estimation: / Etat: bon état</p>

Les droits d'enregistrement pour la Région de Bruxelles-Capitale

	2010	2011	
janvier	48.892.442	42.843.894	-12,4%
février	29.156.972	36.713.062	25,9%
mars	27.936.740	35.034.351	25,4%
avril	34.750.453	40.219.039	15,7%
mai	29.873.045	36.916.192	23,6%
juin	30.958.079	33.573.386	8,4%
juillet	36.907.290	40.976.709	11,0%
août	39.648.873	52.769.621	33,1%
septembre	28.017.375	32.249.660	15,1%
octobre	37.616.645	43.594.602	15,9%
novembre	35.751.472	45.615.974	27,6%
décembre	31.611.259	33.239.064	5,1%
Total	411.120.646	473.745.554	15,2%

Vous trouverez ci-dessus un aperçu des droits d'enregistrement perçus en 2010 et 2011. Globalement, on constate une hausse de plus de 15%. Les droits d'enregistrement sont reversés à l'Etat, près de 3 à 4 mois après la signature du compromis de vente. Cela explique par exemple, qu'en juillet et août (traditionnellement des mois plus calmes sur le marché immobilier) des sommes importantes ont été versées.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be



III. Commentaires – Tendances – Conclusions (par Me Gaétan Bleeckx)

« *Pourquoi un tel engouement pour l'immobilier ?* »

1. **Historiquement**, le belge a toujours été attaché à l'investissement et au fait d'être propriétaire de son logement.

Le logement est la première préoccupation de la majorité des ménages. **C'est un besoin de base**. On peut se passer d'une voiture mais pas d'un toit.

L'acquisition de son propre logement représente souvent la concrétisation des rêves et des espoirs des familles.

De plus, l'accession à la propriété jouera un rôle primordial dans la sécurité future.

Arriver à l'âge de la pension en étant locataire mettra la personne concernée en insécurité permanente en cas de vente du bien loué.

Outre qu'un déménagement est une source d'inquiétude pour le retraité âgé, celui-ci aura des conséquences parfois lourdes sur son pouvoir d'achat ; le loyer du nouveau logement étant souvent plus élevé pour une superficie habitable plus petite et dans un nouveau quartier.

L'achat immobilier constitue donc une sécurité pour la retraite.

2. **La très faible rémunération de l'épargne** attire également de plus en plus d'investisseurs.

3. **La très petite confiance des citoyens dans la volatilité des actions et des obligations** entraîne que beaucoup se reportent vers l'immobilier, qui a une grande capacité à résister à des corrections.

En effet, quand les placements boursiers augmentent, l'immobilier augmente moins et quand les bourses diminuent, l'immobilier diminue moins. La volatilité de l'immobilier est donc plus relative.

4. **La pierre comme valeur refuge**

La pierre est un investissement apprécié des épargnants car il est le seul à pouvoir s'effectuer à crédit, contrairement à toutes les autres formules de placements mobiliers (actions, obligations, assurance-vie).

Grâce au prêt bancaire, il est possible de se constituer progressivement un patrimoine au fur et à mesure des remboursements du prêt.

Le recours au crédit est aujourd'hui d'autant plus intéressant que les niveaux des taux d'intérêts sont toujours historiquement bas.

De plus, les loyers perçus auprès du locataire permettent de couvrir une partie des mensualités.

L'immobilier « valeur refuge » permet de mettre ses avoirs à l'abri en temps de tempête boursière et de les faire fructifier.

Sur une longue période, la brique a toujours affiché des rendements appréciables.

Par ailleurs, en cas de choc économique majeur, l'immobilier ne disparaît pas. Si sa valeur peut être passagèrement affectée (cfr les crises de 1980-1985 et 1991-1993), il continue de produire des revenus et tôt ou tard, lorsque la situation économique se normalise sa valeur progresse à nouveau.



5. Pour préparer sa retraite

Cette valeur refuge constitue aujourd'hui une carte maîtresse pour la retraite. Non seulement comme garantie de la sécurité mais également comme return financier.

Ces loyers deviennent en effet des revenus complémentaires bien utiles pour maintenir le niveau de vie lors de la retraite.

6. « L'effet de levier »

Etre propriétaire d'un bien se compose d'un revenu locatif et d'une plus-value à long terme.

Pour optimiser l'un et l'autre, le choix du logement est déterminant : le « coup de cœur » est à éviter en matière d'investissement locatif.

Le mode de financement du bien joue également un grand rôle dans la rentabilité de l'opération. L'emprunt peut, en effet, améliorer le taux de rentabilité par « l'effet de levier ».

Le principe est simple :

Le levier sera positif si le taux d'intérêt du prêt est inférieur au taux de rentabilité économique (taux de rendement locatif + taux de plus-value) de l'investissement.

Par exemple, pour un appartement qui rapporte 4 % de loyer et se valorise de 3 % par an, soit un gain de 7 %, l'effet de levier sera positif si le taux d'intérêt de l'emprunt est inférieur à 7 %.

L'effet de levier est accentué par une fiscalité qui permet de déduire en partie les intérêts des emprunts.

Par contre, il faut tenir compte également des taxes (précompte immobilier), des frais d'entretien et de rénovation éventuelle, des charges communes de copropriété. Ces charges vont grever le rendement.

7. Bonne protection légale du marché résidentiel

De manière générale, le marché immobilier résidentiel est relativement protégé en Belgique :

Abattement en matière de droits d'enregistrement, déductibilité des crédits hypothécaires sur le logement, absence de taxe sur la plus-value dans la vente de son logement (contrairement à l'immobilier de placement où la plus-value est taxée en cas de vente dans les 5 ans de l'achat).

8. Le poste « logement » dans le budget des ménages n'est-il pas trop important en période de faible pouvoir d'achat ?

Actuellement, on constate qu'on ne peut plus raisonner en fonction du salaire mais de la totalité des revenus des acquéreurs. On remarque que l'apport personnel et surtout « l'apport intergénérationnel » influencent de plus en plus la capacité d'acquérir un bien immobilier.

Sachant que la plus grande partie de l'épargne financière est détenue par les personnes de plus de 60 ans, les générations plus âgées aident les plus jeunes.

Dans la pratique, on observe un intérêt grandissant pour la planification successorale des personnes plus âgées, notamment pour aider leur enfant à acquérir un bien immobilier.

La fiscalité des donations mobilières de 3 % de taxation en ligne directe aide en ce sens.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

9. Et les perspectives en 2012 ?

D'un côté les risques :

- La crise de la dette publique et la recherche systématique par le gouvernement de nouveaux revenus risque de se répercuter dans la fiscalité immobilière. L'aide au logement sous toutes ses formes risque de changer, l'Etat ayant de moins en moins les moyens d'aider.
- Le retournement du marché immobilier pourrait être sensible en cas de remontée des taux d'intérêts longs, qui entraînerait celle des taux d'emprunt, ce qui pour l'instant n'est pas le cas, la Belgique bénéficiant de la confiance des investisseurs.

D'un autre côté, le positif :

- **Cette année encore, comme les années précédentes, les taux d'intérêts sont restés très bas.**

Lors de très nombreux actes d'achat, les notaires ont pu constater que les taux d'intérêt dont bénéficient nos clients-emprunteurs sont inférieurs ou légèrement supérieurs à l'inflation (3,50 % en 2011).

Les chiffres de l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) pour 2011, communiqués la semaine passée indiquent que le nombre de crédits logement (325.000 soit 18% de plus qu'en 2010) et le montant (plus de 27 milliards d'euros empruntés) est un record sans précédent.

Par ailleurs, les banques dans l'octroi des crédits étant de plus en plus prudentes, ceci a pour effet d'éviter l'emballement du marché.

- **L'évolution démographique à Bruxelles :**

Les projections de l'Institut bruxellois de statistiques et d'analyse réalisées en mai 2010 prévoient une augmentation de 200.000 habitants d'ici 2020.

En 2011, 19.000 habitants supplémentaires se sont installés à Bruxelles, dont une grande partie ont été comptabilisés sur les territoires de Bruxelles ville, Ixelles, Schaerbeek, Anderlecht et Molenbeek.

La croissance démographique que constitue donc un défi pour le logement.

Face à une éventuelle pénurie, un investissement dans l'immobilier reste donc un placement sûr, si on est vigilant à la solvabilité de ses locataires.

Ces aspects devraient donc continuer à soutenir l'activité immobilière, le nombre de transactions et donc les prix.

Enfin comme indiqué plus haut, pour le plus grand nombre d'acquéreurs, l'achat immobilier répond à un besoin : le logement avant d'être un placement ou un investissement spéculatif.

* * *

Merci pour votre attention et à l'année prochaine.

2011



	Handels- huizen en beleggingspan- den 2011	Appart. 2011	Eengezinswoni- ngen/ villa's 2011
	Maisons de rapport/comm- erce 2011	Appart. 2011	Maisons unifam./ villas 2011
Anderlecht	306.500	130.000	260.000
Auderghem/Oudergem		225.000	375.000
Berchem-Sainte-Agathe/Sint-Agatha-Berchem		150.000	300.000
Bruxelles/Brussel	425.000	220.000	340.000
Etterbeek	405.000	193.000	390.000
Evere		156.500	280.000
Forest/Vorst		170.000	252.500
Ganshoren		140.000	280.000
Ixelles/Elsene	478.168	235.000	437.250
Jette	250.000	150.000	285.000
Koekelberg		141.000	253.000
Laeken/Laken	305.000	150.000	275.000
Molenbeek-Saint-Jean/Sint-Jans-Molenbeek		161.250	241.000
Neder-over-Heembeek		179.000	252.500
Saint-Gilles/Sint-Gillis	495.000	190.000	350.000
Saint-Josse-ten-Noode		156.000	305.000
Schaerbeek/Schaarbeek	365.000	173.000	350.000
Uccle/Ukkel	442.500	224.000	450.000
Watermael-Boitsfort/Watermaal-Bosvoorde		205.000	400.000
Woluwe-Saint-Lambert/Sint-Lambrechts-Woluwe		235.000	402.500
Woluwe-Saint-Pierre/Sint-Pieters-Woluwe		235.000	450.000
Prix médians et évolution pour tout Bruxelles Mediaanprijzen en evolutie voor gans Brussel			
2010	355.000	166.000	300.000
2011	350.000	175.000	335.500
Evo	-1,40%	5,40%	11,80%