



Semaine de l'immobilier



notaire.be



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2015

PROVINCE DU BRABANT WALLON

LE 15 FÉVRIER 2016

Compagnie des notaires du Brabant wallon

INTRODUCTION

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2015 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué.

Les principales tendances en 2015 sont dépeintes dans le dernier baromètre des notaires. Avec un indice d'activité immobilière de 114,5 en 2015 contre 107,6 en 2014, le nombre de transactions a progressé de 6,4%.

L'ensemble du pays est concerné par cette hausse avec 10,3% dans le sud du pays, 4,7% dans le nord du pays et 4,8% à Bruxelles.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique **augmente de 0,1%** et de **1,9%** pour un appartement.

Dans les prochains chapitres, nous nuancerons ces résultats tant au niveau des localités de notre province, qu'en fonction du type de bien immobilier concerné.

La présente étude s'inscrit dans la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : les transactions immobilières. Le notaire reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

LE CONTEXTE NOTARIAL

Réformes fiscales : quels impacts pour l'achat de votre bien ?

Les **réformes fiscales** annoncées par les gouvernements régionaux ont fait bondir le nombre de transactions en 2015. A cet égard, il convient de rappeler les principales nouveautés apportées par ces réformes désormais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

En **Wallonie**, le bonus logement, régionalisé depuis le 1^{er} janvier 2015, est supprimé et remplacé par le **chèque-habitat**, avec pour objectifs de soutenir davantage les familles (dont les familles monoparentales) et les bas et moyens revenus, ainsi que d'individualiser les droits (l'avantage est désormais octroyé à l'individu et pas à l'unité logement). Le chèque habitat consiste en une réduction d'impôt convertible en un crédit d'impôt, applicable à tous les actes d'emprunts hypothécaires conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, pour autant que votre revenu net annuel imposable soit de moins de 81.000 €, que votre emprunt hypothécaire soit d'une durée de minimum 10 ans, que vous soyez propriétaire de cette seule et unique habitation et que vous l'occupiez personnellement.

A **Bruxelles**, par contre, le bonus logement ne sera quant à lui supprimé qu'en 2017. Dans l'intervalle et depuis le 1^{er} janvier 2015, une réduction d'impôt au taux de 45% est applicable en Région bruxelloise.



Autre nouveauté en **Région wallonne** : les **droits d'enregistrement** portant sur l'**achat d'un 3^e immeuble** passent de 12,5% à **15%**. Cette mesure vise l'immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, à condition pour l'acquéreur de posséder au moment de l'achat au moins 1/3 en pleine propriété ou en usufruit sur au moins 2 autres immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation.

La **TVA** applicable aux **travaux de rénovation** augmente, tant à **Bruxelles qu'en Wallonie** : auparavant, un taux réduit de TVA de 6% s'appliquait aux **travaux de rénovation** portant sur les habitations de plus de 5 ans. Depuis le 12 février 2016, il faut que votre habitation compte plus de 10 ans pour pouvoir bénéficier de ce tarif réduit de 6%. Autrement dit, la TVA portant sur les habitations qui ont entre 5 et 10 ans passe désormais de 6% à 21%. Le taux réduit de 6% ne s'applique plus qu'aux habitations de plus de 10 ans.

Enfin, une bonne nouvelle pour tous les habitants de la **Région de Bruxelles-capitale** : la **taxe régionale** forfaitaire annuelle de 89 € par ménage est **supprimée** depuis le 1^{er} janvier 2016. En contrepartie, le **précompte immobilier** augmente en moyenne de 10 à 12 % selon les communes. Cette mesure est **compensée** pour les propriétaires habitant leur domicile sur le territoire de la Région bruxelloise, qui recevront une **prime** de 120 € par an. Cette prime est accordée dès 2016 aux propriétaires « les plus fragiles » (ceux qui étaient déjà exemptés de la taxe forfaitaire) et sera étendue en 2017 à tous les propriétaires résidant à Bruxelles. Cette mesure vise à contraindre les multipropriétaires et les non-résidents bruxellois à contribuer davantage financièrement.

[Votre immeuble et l'urbanisme : quelle garantie pouvez-vous attendre de qui ?](#)

Le droit de l'urbanisme est souvent au cœur de l'actualité, particulièrement en Région wallonne et bruxelloise. Dans ce contexte, il est utile de faire le point sur les attentes de chacun vis-à-vis de la situation urbanistique de son immeuble. **Comment s'assurer de la conformité urbanistique de votre bien ?** A l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le notaire apporte de nombreuses garanties : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le vendeur accomplisse toutes les formalités qui lui incombent et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par le notaire, les renseignements urbanistiques occupent une place essentielle, tant par leur complexité que par l'importance qu'ils présentent pour l'acquéreur. Or, les notaires sont aujourd'hui plus que jamais confrontés aux limites de ces renseignements qui ne peuvent suffire à eux seuls, comme réponse aux attentes du citoyen. Le notaire chargé de la vente n'est pas systématiquement en mesure d'aller visiter chaque immeuble faisant l'objet d'une transaction. Ce n'est d'ailleurs pas sa responsabilité. De plus, le vendeur peut parfois ne pas avoir connaissance d'une situation qui pourrait engendrer une infraction aux lois de l'urbanisme.



Les renseignements délivrés par la commune sont théoriques et ne rencontrent pas toujours la réalité de l'immeuble concerné. Les fonctionnaires communaux ne visitent pas non plus chaque immeuble lors de la délivrance de ces renseignements. Il est donc impossible d'obtenir une garantie formelle de la conformité du bien sur la seule base des renseignements urbanistiques.

En effet, seule la confrontation avec les informations existant à l'urbanisme et la réalité du bien pourront vous donner la certitude que le bien tel que vous l'achetez est en ordre sur le plan administratif, d'où l'importance de **prendre contact directement avec le service de l'urbanisme de votre commune**.

En outre, chaque citoyen doit savoir que lorsqu'il acquiert un bien, le fait, par exemple, qu'une annexe, terrasse, véranda, ... ait été construite sans permis il y a plus de 30 ans sur sa maison, reste une **infraction**. Voilà pourquoi le notaire conseille au propriétaire souhaitant mettre son bien en vente, d'éventuellement vérifier cette question avant de lancer la publicité. L'acheteur qui envisage d'acquérir un bien sera, quant à lui, bien avisé de vérifier la conformité de celui-ci sur le plan administratif en confrontant la maison existante à la documentation communale, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

[Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps](#)

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

En conclusion, le notaire attire votre attention sur **plusieurs points** dans le cadre de l'achat/la vente d'un bien :

- Comme nous avons pu l'observer, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter votre notaire au plus vite.
- Les **frais** incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants. Si les barèmes fixant les honoraires du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans avoir jamais été modifiés depuis lors), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître. En contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.



- Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

[Notaire.be](#) : plus de 4 millions de visites en 2015

Le notaire a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (facebook, twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus en élevés : plus de 4 millions de visites en 2015. Ces informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires ont **poursuivi leur baisse** durant le premier semestre de l'année, passant de **2,80%** en décembre 2014 à **2,45%** en juin 2015 pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans (Source BNB). Durant le second semestre, le taux s'est stabilisé aux alentours **des 2,50%**.

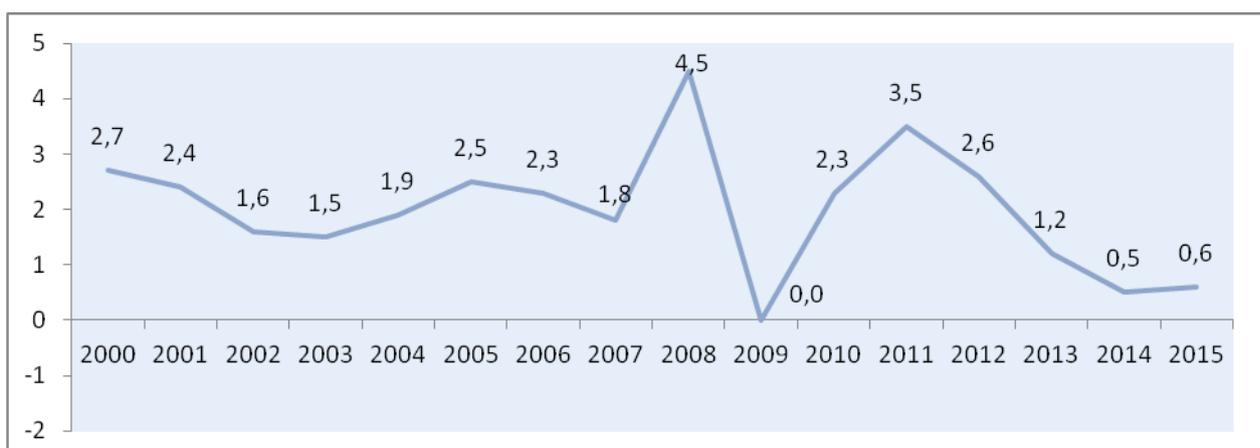
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

Cette année encore, ces taux ont soutenu l'activité immobilière mais ils ont surtout incité les citoyens à refinancer leurs crédits en cours. Ces démarches ont été nombreuses principalement durant les trois premiers trimestres de l'année. Ceci justifie **un bond de 15% du nombre d'actes de crédit** durant l'année 2015.

2. L'inflation

L'inflation est restée négative durant les trois premiers mois de l'année, elle est ensuite repassée au-dessus de zéro avec +0,4% en avril.

Grâce aux derniers mois de l'année qui affichent des taux supérieurs à 1%, l'inflation moyenne en 2015 s'élève à **0,6%**, ce qui constitue un léger redressement par rapport à 2014.



3. Chômage

Les chiffres du chômage ont reculé au 2^e semestre 2015 passant même sous la barre des 8% avec 7,8% en octobre et en novembre. **Pour 2015, la moyenne est de 8,3%** contre 8,5% en 2014. L'amélioration connue ces derniers mois est un des indicateurs de l'amélioration générale

du contexte économique. Cette tendance se confirme également à travers la diminution du nombre de faillites et l'augmentation des créations de société.

4. Les indicateurs de confiance

Parallèlement, la confiance des consommateurs s'améliore également en 2015 avec un indice de -3 contre -12 en décembre 2014. Sur l'année 2015, cet indice est en moyenne de -5,7 contre -9 en 2014. Il en est de même pour l'indice conjoncturel des entreprises qui passe de -9,5 en décembre 2014 à -1,4 en décembre 2015.

5. Evolution des crédits

Les chiffres des crédits hypothécaires nous permettent de dégager les éléments suivants :

- Les montants moyens empruntés en 2015 **augmentent de 5,1%** par rapport à 2014. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 143.833€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2014)
 Les prix n'ayant pas progressé de la même manière, le citoyen aurait diminué son apport personnel.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 6,6%** pour les trois premiers trimestres de 2015, **confirmant notre indice d'activité immobilière (+6,4)**, cette évolution est principalement due au 3^e trimestre et au 4^e trimestre particulièrement soutenus.
 Notons le **boum des refinancements** dès le 4^e trimestre 2014, leur nombre **augmente de 428%** au cours des trois premiers trimestres 2015 par rapport à la même période de 2014 !

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à **taux fixe** sont toujours le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas, jusqu'à 2,45% en juin 2015. La part des crédits à taux fixe augmente de 19% par rapport à 2014, sur les trois premiers trimestres, passant d'une moyenne de 70,2% à 83,5%, au détriment des différents types de crédits à taux variables. Les ménages belges favorisent toujours la sécurité.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%

Source UPC



Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre **15,0% d'actes de crédit supplémentaires en 2015.**

Au 4^e trimestre, les refinancements atteignent un niveau de saturation et on enregistre une diminution de 27,5% par rapport à 2014 ; mais il s'agit toujours d'une progression de 25% par rapport au 4^e trimestre 2013.

Commentaires de ces statistiques :

Quant au nombre de crédits et les montants empruntés :

Les notaires ont constaté que les propriétaires avaient voulu profiter en 2015 des taux bas tout à la fois pour refinancer leur crédit et que pour emprunter des montants leur permettant d'effectuer des travaux à leur bien.

En outre, le nouveau régime fiscal applicable à partir du 1er janvier 2016, moins favorable que le précédent, a été un élément « incitatif » de plus pour accroître considérablement le nombre de crédits sollicités.

Quant à l'obtention des crédits et la valeur des apports par l'emprunteur :

Les banques ne veulent plus et ne peuvent plus prêter le prix + les frais. Les mesures de gestion et comptables imposées par l'Europe le leur interdit désormais.

Il est un fait que prêter à « 120% », soit prix + frais, faisait courir un **risque** non négligeable tant à la banque qu'à leurs clients, sans compter que cela créait de la « bulle immobilière ».

Rappel d'une attitude prudente.

On a oublié que dans les années 1960, emprunter était très mal vu : les gens restaient donc locataires jusqu'environ 40 ans. Durant cette période, ils économisaient pour thésauriser environ 30 à 50 % du prix d'achat d'une maison. La banque prêtait alors le reste en 20 ans, de manière à en « avoir fini » à l'âge de 60 ans, âge de la retraite. Voilà l'origine du prêt à « 20 ans ».

Quant à l'option pour un taux fixe ou pas ainsi ; quant à la durée des crédits :

Lorsque le taux d'intérêt est bas, l'emprunteur n'a aucun intérêt à opter pour un taux variable. Celui-ci est tellement bas actuellement que l'on peut penser raisonnablement à une inévitable hausse de celui-ci dans l'avenir.

Idem pour la durée : opter pour 25 ou 30 ans peut paraître déraisonnable si on peut l'éviter.

- Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2014 où les taux hypothécaires **ont continué leur repli** passant **de 3,82% et à 2,80%** (chiffres de la BNB).

Les prêts sociaux ont reculé passant de 3.101 à 2.675 (-13,7%). Le montant moyen est resté très stable avec 112.039€ contre 112.122€ en 2013 (-0,1%).

On constate que le taux moyen est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont recours sont **ceux qui ne peuvent pas répondre aux critères d'obtention** pratiqués par les banques.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%
2014	2675	112039	299.704.054	3,33%
Evolution	-13,7%	-0,1%	-13,8%	-4,6%

Le montant moyen d'un prêt social en 2014 est **18,9% en-dessous du montant moyen** emprunté au sein des institutions bancaires pour une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien des logements plus modestes.

Commentaires :

- Le recul des prêts sociaux s'explique par une diminution d'attrait :
- taux moyen proches de celui des institutions bancaires ;
 - conditions d'octroi et modalités plus strictes ;
 - lié au type de logements plus modestes.

Mais restent une possibilité pour ceux qui ne rempliraient pas les conditions d'accès au crédit de type traditionnel.

6. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements **en Belgique recule de 21,4%**.

C'est à Bruxelles que la diminution est la plus nette avec 1.336 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2015 contre 2.222 permis autorisés en 2014, **soit -39,9%**.

En Flandre, les permis octroyés passent de 32.979 à 25.350 pour la même période, soit une **chute de 23,1%**. **En Wallonie**, on enregistre **un recul de 10,9%** avec 8.495 nouveaux permis contre 9.519 en 2014.

Evolution du marché immobilier en 2015

La tendance au niveau national

L'activité immobilière (volumes)

Au 1^{er} semestre, la progression de l'activité immobilière est de 6,5% par rapport à la même période en 2014 avec des indices de 112,1 au 1^{er} trimestre et de 111,8 au 2^e trimestre.

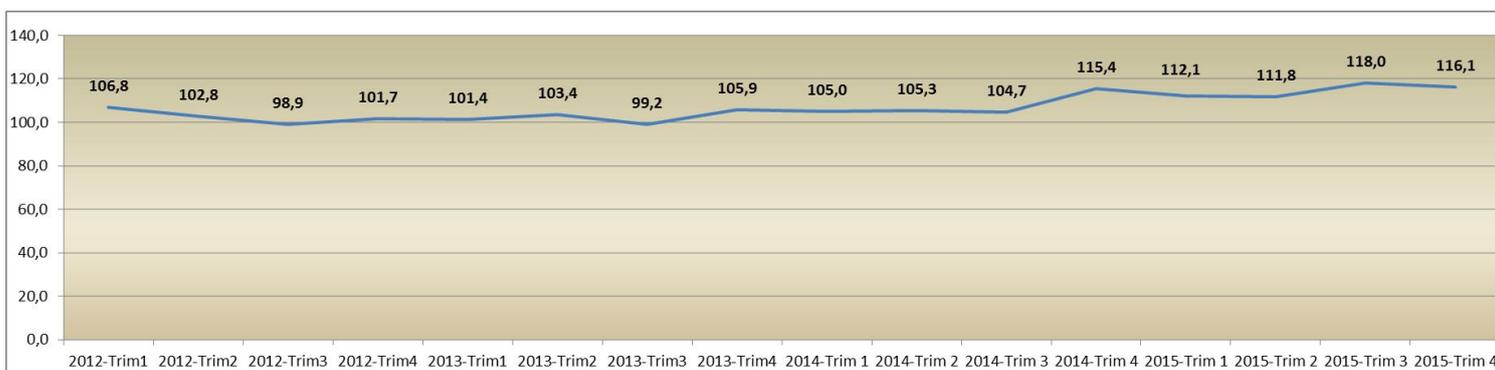
Au 3^e trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3^e trimestre 2014.

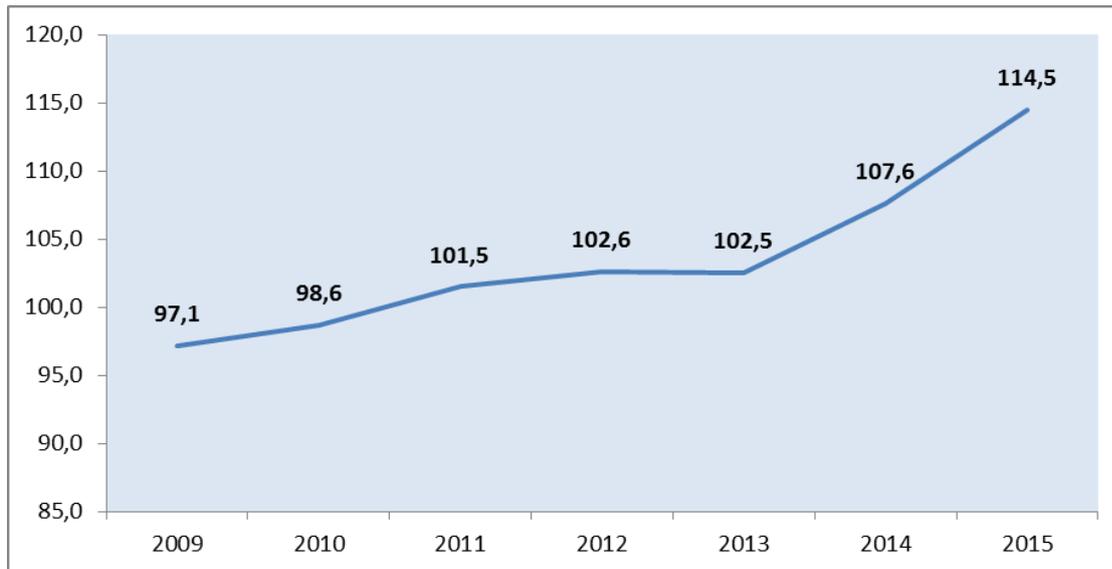
L'année 2015 se clôture avec un indice de 116,1 qui constitue une progression de 0,6% par rapport au 4^e trimestre 2014.

L'évolution enregistrée au cours du 4^e trimestre est emmenée par l'activité du mois de décembre durant lequel nous n'avons enregistré qu'un léger ralentissement malgré les vacances de Noël.

Sur l'ensemble de l'année 2015, l'indice d'activité immobilière est de 114,5 contre 107,6 en 2014. Il s'agit d'une **progression de 6,4%** avec un indice trimestriel qui est donc resté supérieur à 110 toute l'année.

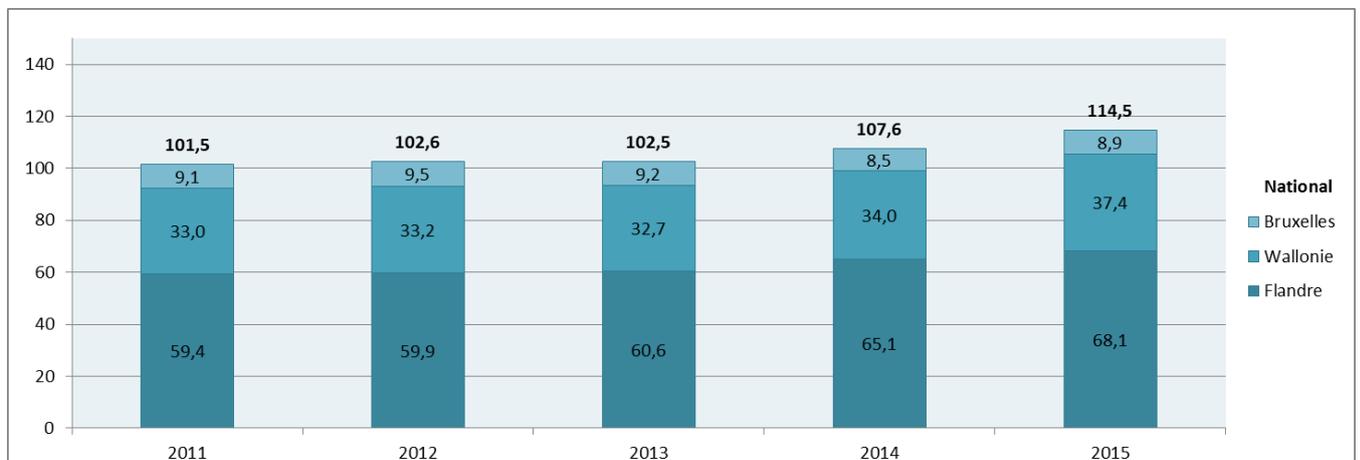
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

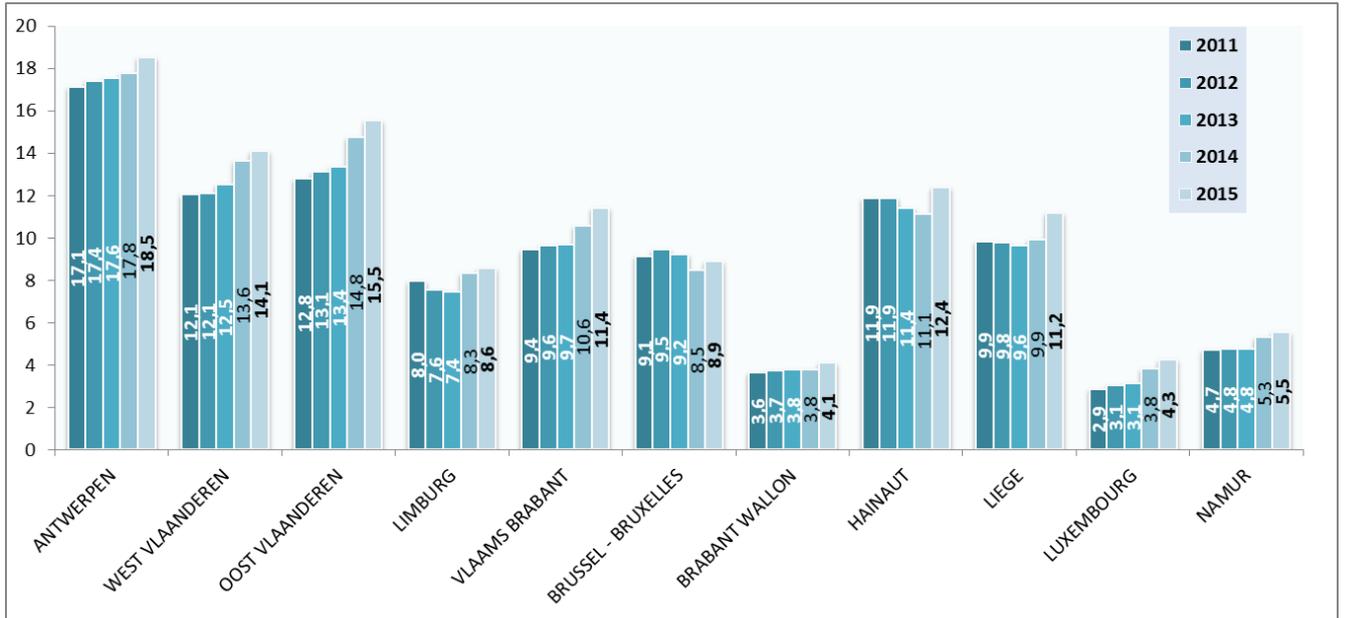
Pour l'année 2015, l'activité immobilière progresse **de 10,3%** dans le sud du pays, de **4,7%** dans le nord du pays et de **4,8%** à Bruxelles.



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2015, par rapport à 2014, l'ensemble des provinces belges connaissent une progression de leur activité immobilière.

Avec **+3%**, le Limbourg est la province où l'activité immobilière évolue le moins, tandis que Liège connaît un **boum de 12,5%**.

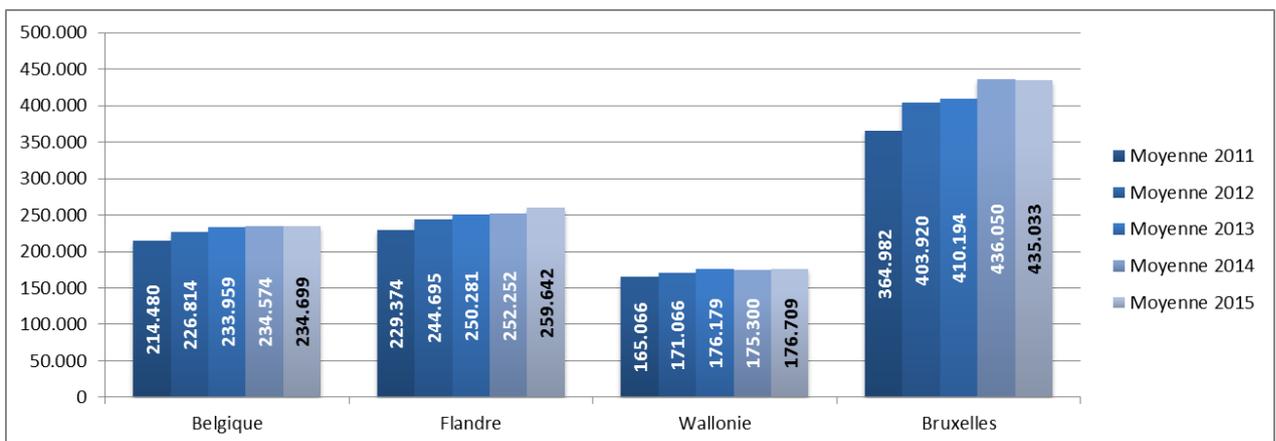


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons est **resté très stable** au cours de l'année écoulée.

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, le prix d'une maison augmente de **0,1%** pour la Belgique, de **2,9%** en Flandre et de **0,8%** en Wallonie. A Bruxelles, les prix restent **stables (- 0,2%)**.



Commentaire

Ces éléments confirment ce que pressentaient la plupart des notaires : si l'activité a été soutenue en 2015, essentiellement à raison des refinancements de crédits hypothécaires, on ne peut pas en dire autant pour l'évolution des prix, lesquels n'ont pas, dans certaines régions, dépassé le montant de l'inflation annuelle pour 2015.

Peut-être que l'on arrive tout doucement au maximum de ce que les vendeurs peuvent obtenir de leurs acheteurs, compte tenu du taux d'intérêt hypothécaire.

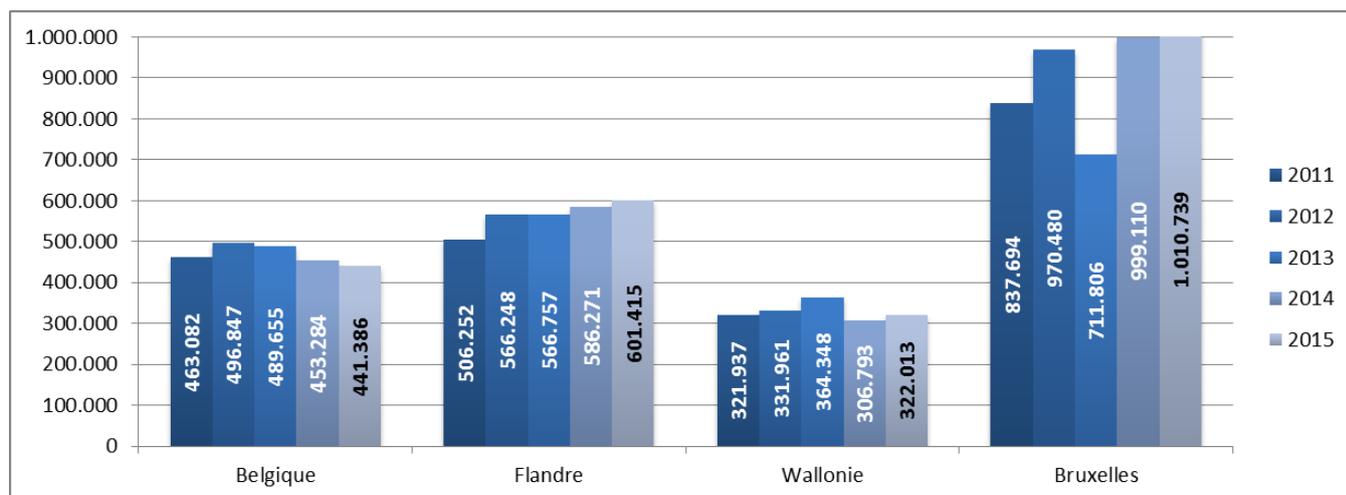
Autrement dit, si l'on est d'accord de considérer qu'un acheteur moyen consacre 1/3 du budget du ménage au logement (*voir à cet égard le Communiqué de Presse du SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et Energie, paru le 24 septembre 2015*) il est possible que l'on arrive au seuil des 30 % de leur budget, que la plupart des acquéreurs ne veulent pas ou ne peuvent pas dépasser pour un investissement immobilier, compte tenu de l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire.

2. Villas

Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec **un recul de 2,6%** pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

Au niveau régional, le prix progresse pourtant dans les trois régions du pays avec **+2,6% en Flandre**, **+5% en Wallonie** et **+1,2% à Bruxelles**.

Ce recul au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays. Il y a eu moins de villas vendues en région bruxelloise où le prix est le plus élevé (1.010.739€) et plus de villas vendues en Wallonie où le prix est le plus bas (322.013€) ; de ce fait la moyenne nationale est tirée vers le bas malgré des prix qui se sont maintenus.



Commentaire

Il est difficile d'expliquer ces chiffres pour les villas.

D'une part la moyenne nationale n'est pas le miroir des chiffres régionaux.

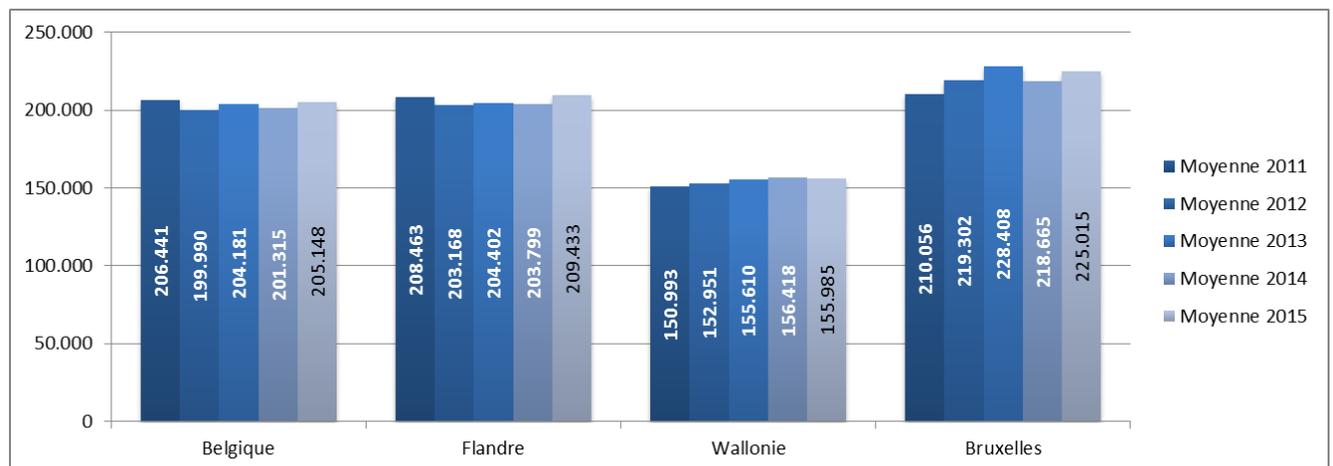
D'autre part, il est possible qu'il ne faille voir dans cette légère augmentation des valeurs que :

- un effet de la baisse des taux d'intérêt hypothécaires
- un nombre plus élevé de ventes de villas moyennes, aux prix plus abordables, lesquelles auraient « tiré les moyennes vers le haut ».

3. Appartements

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, un appartement est en moyenne **plus cher de 1,9%** pour la Belgique, **de 2,8%** en Flandre et **de 2,9%** en région bruxelloise.

En Wallonie, le prix moyen d'un appartement **recule de 0,3%** comparé à 2014.



Commentaire

Interpréter ces chiffres est particulièrement malaisé.

Deux régions voient leur prix augmenter raisonnablement : Bruxelles et la Flandre.

On peut penser que, comme pour les villas, c'est un effet de la baisse des taux d'intérêt hypothécaire à partir de juin 2015.

Mais la moyenne pour la Wallonie est en baisse. On ne peut émettre que des hypothèses. Serait-ce en raison d'un trop grand nombre d'appartements dans cette région, ou y-a-il eu moins de vente d'appartements neufs, ce qui a tiré la moyenne vers le bas ? Ou bien arrive-t-on progressivement, là aussi, au maximum de ce que les acheteurs veulent ou peuvent investir pour ce type de bien en Wallonie ?

Il est impossible de le dire à ce stade.

Le Brabant wallon

Nous devons constater une fois de plus que le Brabant wallon, plus que jamais, est une province à part dans le paysage immobilier belge et reste une des plus chères du pays.

On l'appelle la « Walifornie » à raison de son « triangle d'or » que constituent l'Université Catholique de Louvain, entourée de ses pôles d'activités et de recherche, et les cités à proximité (les communes les plus chères de la Province). C'est donc une zone « à fort pouvoir d'achat ».

Toutefois, le contraste est fort entre ce « triangle d'or » et l'extrême Est et OUEST du Brabant wallon, où les prix sont nettement moins élevés (parfois jusqu'à deux fois).

Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements dans le Brabant wallon a **diminué de 34,1%**, soit 718 permis contre 1.089 en 2014 pour la même période.

Ce recul s'inscrit dans un contexte national où les permis de bâtir pour nouveaux logements **diminuent de 21,4%** après avoir connu un boum en 2014.

Commentaire

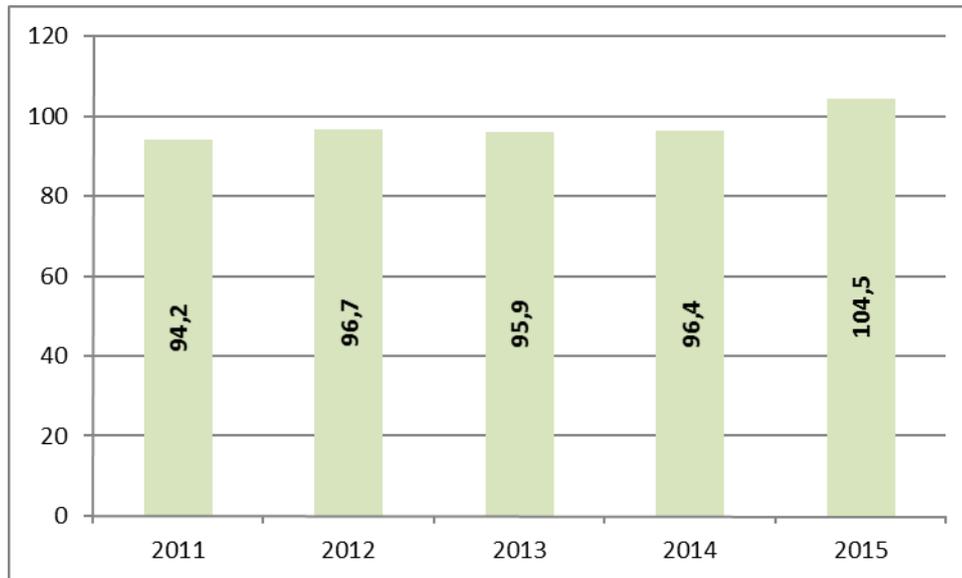
Le prix des terrains, les exigences en superficie ainsi que la rareté de ceux-ci expliquent notamment cela.

Sans compter la main mise par les promoteurs immobiliers qui voient davantage un intérêt à vendre le terrain avec le bâtiment construit par leurs soins.

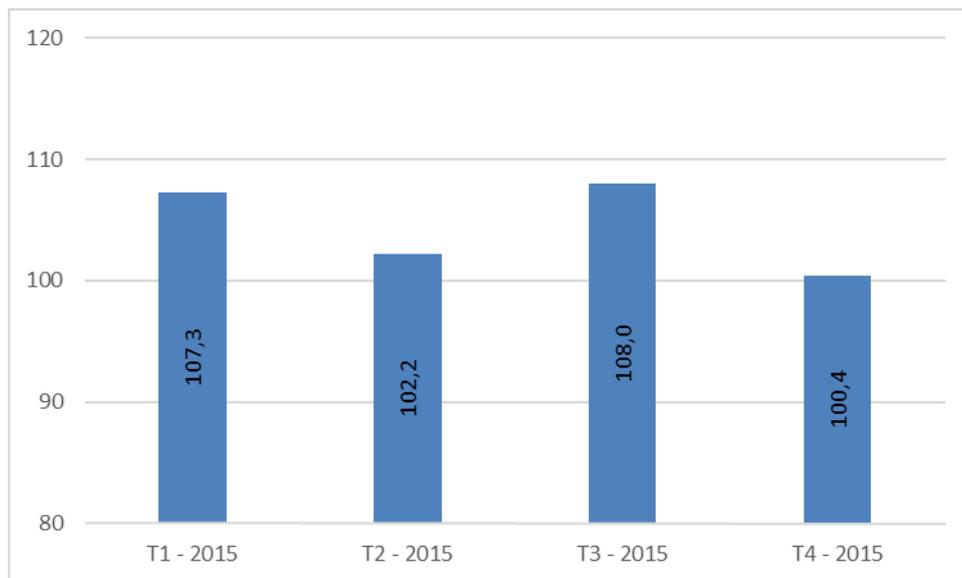
Evolution de l'activité

1. Evolution annuelle 2011-2015

L'activité immobilière dans le Brabant wallon a bien progressé en 2015 avec un indice de 104,5 contre 96,4 en 2014, soit **une progression de 8,4%**.



2. Evolution trimestrielle en 2015



C'est au 1^{er} trimestre que la hausse est la plus significative avec un bond de 10,7% alors qu'au 2^e trimestre, l'activité se replie de 4,7%.

Malgré les vacances annuelles, les transactions immobilières progressent à nouveau au 3^e trimestre (+5,7%) mais en fin d'année, nous retrouvons un indice plus proche de 100 avec 100,4.

Commentaires

Ils sont dans la droite ligne de ce qui a été constaté pour le pays.

Au niveau national, l'augmentation de l'activité immobilière est de **6,4 %**.

Elle est de **8,4 %** en Brabant wallon sur la même période.



La différence s'explique probablement **par les caractéristiques propres** à notre Province :

- des revenus beaucoup plus élevés que la moyenne ;
- l'attractivité continue de la Province pour sa qualité de vie ;
- un chômage moindre ;
- etc...

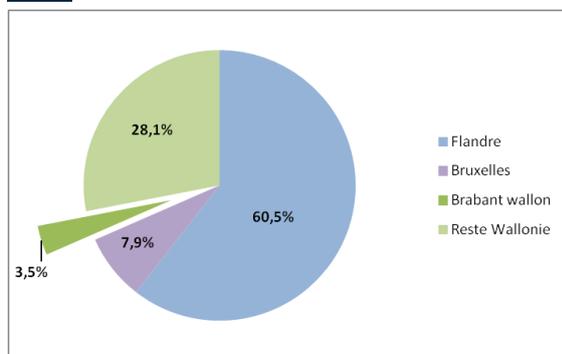
Il est à noter aussi qu'en 2014, l'activité immobilière en Brabant wallon était restée à une modeste croissance de 0,5% alors que les autres provinces du pays connaissaient une augmentation bien plus importante de leur rythme d'activité : 22,7% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, et 1,4% à Anvers.

Faut-il y voir dès lors un effet de rattrapage ?

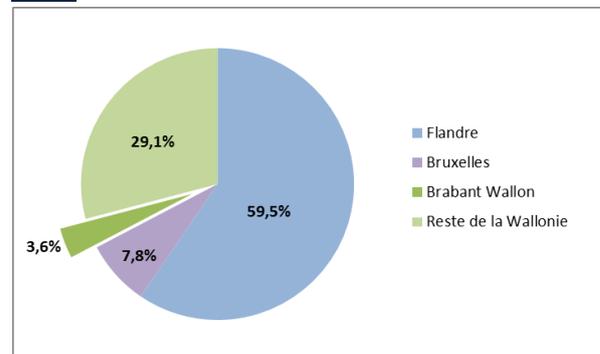
Part de marché de la province du Brabant wallon dans le paysage national

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2015. On constate que la province du Brabant wallon a réalisé **3,6%** des transactions en Belgique, ce qui représente une **petite progression de 0,1 point** par rapport à 2014. Notons que c'est **l'ensemble de la Wallonie** qui est un peu plus présente **avec 29,1% du marché contre 28,1%** en 2014. Ces répartitions restent cependant toujours très stables.

2014



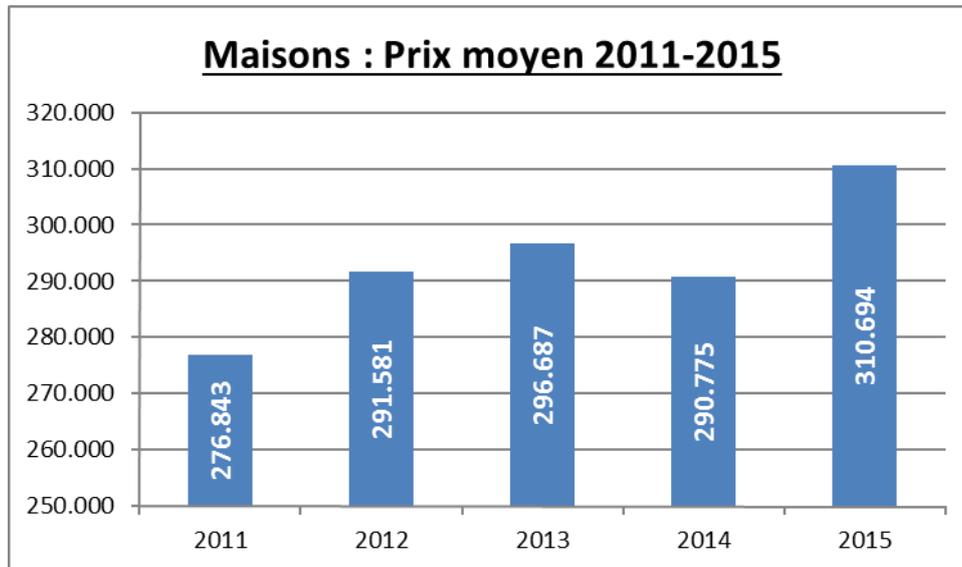
2015



Evolution des prix de l'immobilier

Les maisons

Le prix moyen d'une maison en province du Brabant wallon **augmente de 6,9%**, avec **310.694€** contre 290.775€ en 2014 (maison standard hors villa). On dépasse ainsi largement le cap des 300.000€.



Commentaires :

Avec une augmentation de **6,9 %**, le Brabant wallon affiche une augmentation des prix pour 2015 supérieure à la moyenne nationale (qui est de + **0,1 %**), à la Flandre (+**2,9 %**) et à la Wallonie (+ **0,8 %**).

Assisterait-on à un « rattrapage » des prix après une « mauvaise » année 2014, qui a vu le Brabant wallon afficher un bilan inférieur à la moyenne nationale et aux autres provinces tant en terme d'activité immobilière qu'en terme d'évolution des prix ?

Faut-il y voir, comme déjà relaté ci-dessus, l'incidence des caractéristiques propres à notre Province :

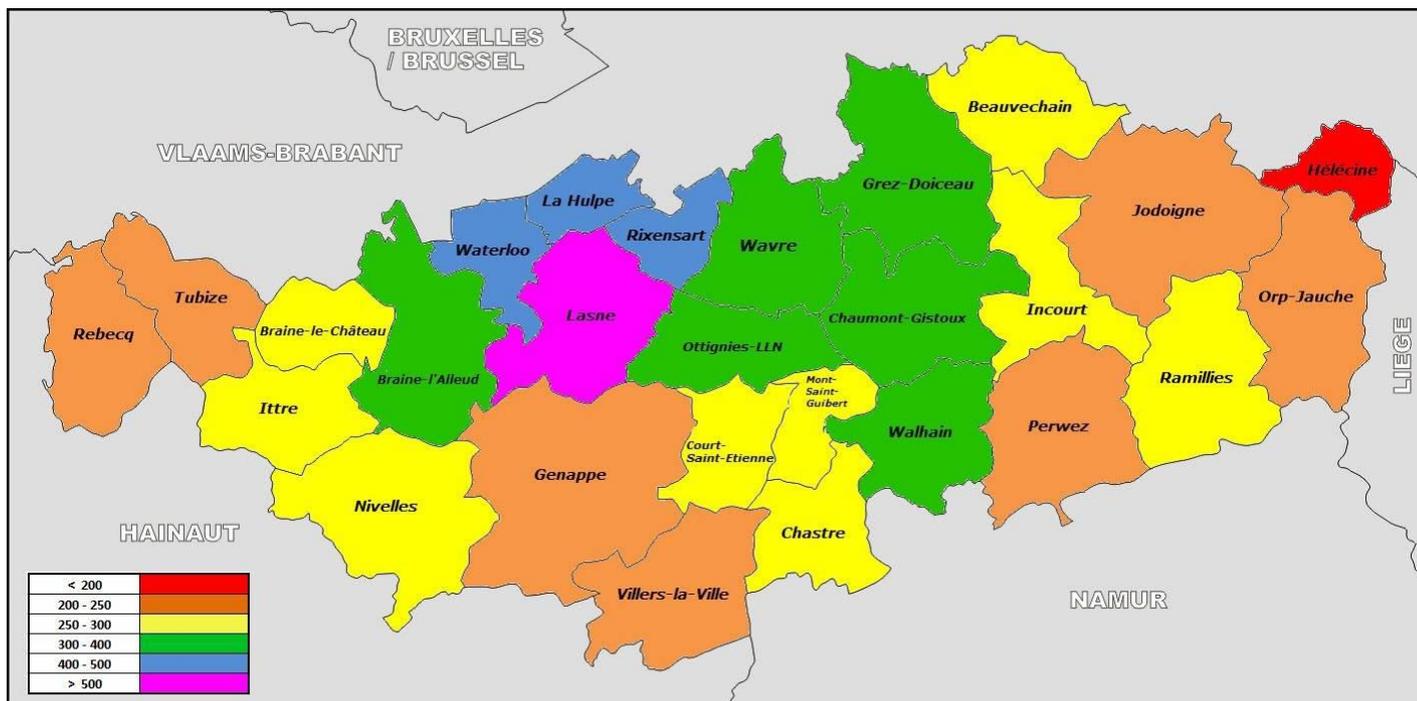
- des revenus beaucoup plus élevés que la moyenne, autorisant des budgets d'achat plus élevés grâce à la baisse des taux d'intérêts en 2015;
- l'attractivité continue de la Province pour sa qualité de vie ;
- un chômage moindre qu'ailleurs ;
- etc...

Prix moyen des maisons par commune pour 2015

PRIX des MAISONS D'HABITATION du 1/1/2015 au 31/12/2015.

(à l'exclusion des VILLAS, FERMETTES et FERMES),
 par rapport aux prix de l'année 2014.

01	HELECINE	199.923 €
02	REBECQ	206.875 €
03	JODOIGNE	217.431 €
04	TUBIZE	219.449 €
05	ORP-JAUCHE	227.550 €
06	GENAPPE	232.288 €
07	PERWEZ	238.442 €
08	VILLERS-LA-VILLE	242.112 €
09	COURT-ST-ETIENNE	252.648 €
10	ITTRE	253.249 €
11	RAMILLIES	257.529 €
12	BRAINE-LE CHATEAU	263.526 €
13	NIVELLES	264.775 €
14	MONT-ST-GUIBERT	268.552 €
15	INCOURT	274.888 €
16	BEAUVECHAIN	283.850 €
17	CHASTRE	286.443 €
18	OTTIGNIES- LLN- NEUVE	308.276 €
19	WALHAIN	309.941 €
20	WAVRE	311.732 €
21	GREZ-DOICEAU	317.052 €
22	BRAINE-L'ALLEUD	318.036 €
23	CHAUMONT- GISTOUX	369.228 €
24	WATERLOO	402.017 €
25	LA HULPE	402.021 €
26	RIXENSART	406.130 €
27	LASNE	536.737 €



Quelques remarques à la lumière de ces chiffres :

- Les prix **les moins chers** continuent, d'année en année, à se situer à l'extrême OUEST, à l'extrême EST et au CENTRE-SUD de la Province :
 - Rebecq, Tubize pour l'OUEST;
 - Orp-Jauche, Hélécinne, Perwez et Jodoigne pour l'EST;
 - Genappe et Villers-la-Ville pour le CENTRE-SUD ;

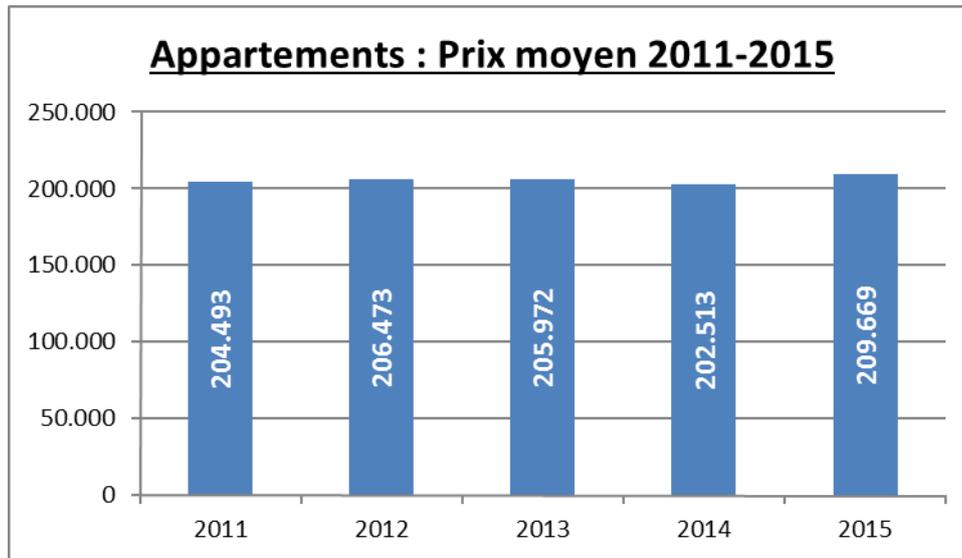
- Les prix **les plus chers** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Rixensart, Waterloo) ;

- **La commune de lasne** reste « hors normes et « hors prix »

- **L'écart de prix** entre la commune la moins chère et la plus chère est important : le prix d'une maison située dans la commune la moins chère est environ **2,7 fois moins élevé** que celui d'une maison située dans la commune la plus chère : 199.923 € pour Hélécinne, contre 536.737 € pour Lasne.

3. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en Province du Brabant wallon était de 202.513€ en 2014 et passe à 209.669€ **soit une hausse de 3,5%**.

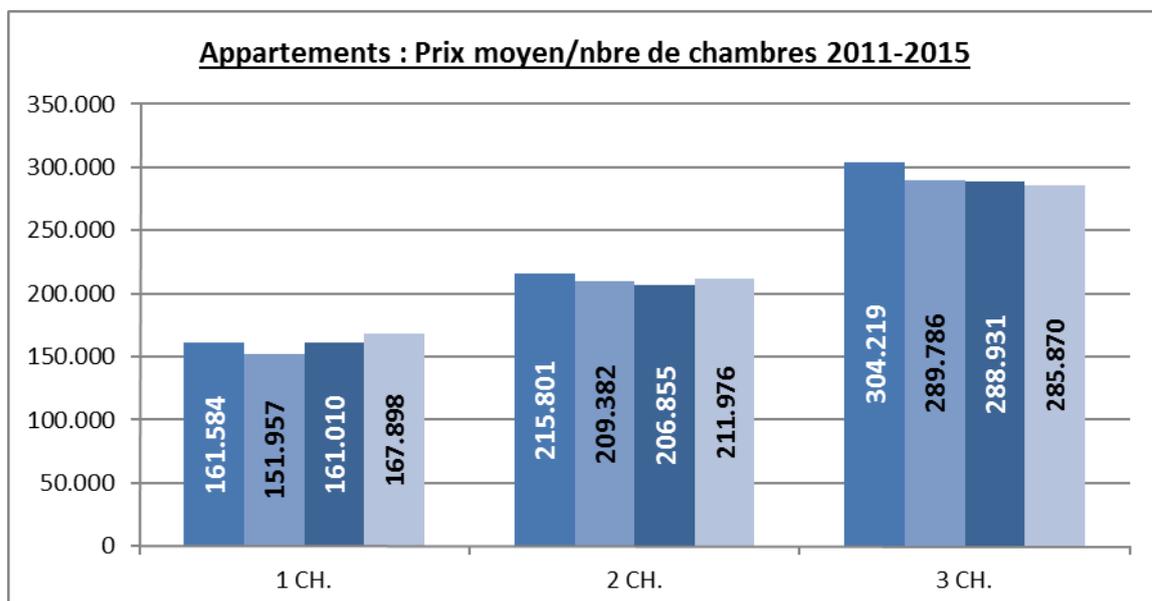


L'analyse par **nombre de chambres** montre que ce sont les appartements '1 chambre' et '2 chambres' qui sont à la base de l'augmentation du prix moyen de 3,5%.

Le prix moyen d'un '1 chambre' progresse en effet **de 4,3%** et le prix moyen d'un '2 chambres' augmente de **2,5%**. Par contre, le prix d'un appartement '3 chambres' **diminue de 1,1%**.

L'appartement '2 chambres' représente le plus grand volume de transactions en ce qui concerne les appartements.

Nous remarquons que le **prix augmente de 29,5%** pour passer d'un '1 chambre' à un « deux chambres » et **de 28%** pour passer à un « trois chambres ».



Commentaires :

L'échantillonnage des ventes d'appartements est trop faible que pour pouvoir distinguer entre les ventes des appartements neufs et les autres.

Tout au plus peut-on remarquer que cette augmentation raisonnable des prix en Brabant wallon (+3,5 %) s'inscrit dans la même évolution qu'à Bruxelles (+ 2,9 %) et en Flandre (+2,8 %).

Prix moyens des appartements par commune

Voici les chiffres pour les communes présentant un échantillon représentatif.

Localité	Moyenne 2015	Evol. 2015-2014	Médiane 2015	Evol. 2015-2014
Wavre	192.765,54	-7,7%	175.000,00	-14,6%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	233.031,25	-10,1%	215.000,00	-15,7%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	187.072,83	-14,1%	182.500,00	-15,6%
Jodoigne	158.775,00	-3,9%	160.000,00	-4,2%
Nivelles	182.295,67	-8,0%	175.000,00	-4,6%
Waterloo	372.962,43	31,6%	270.000,00	8,0%
Braine-l'Alleud	235.334,07	8,8%	225.000,00	9,8%
Tubize	167.294,23	5,9%	170.000,00	4,9%

Nous voyons ci-dessus que la forte hausse du prix moyen à Waterloo et la progression à Braine-l'Alleud sont à la base de l'augmentation moyenne de 3,5%. Le prix moyen augmente également à Tubize mais il reste sous la moyenne de la province.

En regardant l'analyse par nombre de chambres ci-dessous, on constate que le prix moyen à Waterloo est fortement influencé par les transactions pour des '3 chambres'.

Nous indiquons en italique les communes pour lesquelles les prix moyens et médians peuvent constituer une information intéressante mais relative au vu de l'échantillon trop étroit.

Appartement 1 chambre

Localité	Moyenne 2015	Evol. 2014-2015	Médiane 2015	Evol. 2014-2015
Wavre	143.727,27	-23,4%	140.000,00	-24,3%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	146.531,25	-1,1%	139.000,00	11,2%
Nivelles	149.390,30	2,0%	140.000,00	1,8%
Braine-l'Alleud	182.590,91	4,6%	205.000,00	28,5%
Tubize	135.330,77	12,5%	144.000,00	20,0%

Appartement 2 chambres

Localité	Moyenne 2015	Evol. 2014-2015	Médiane 2015	Evol. 2014-2015
Wavre	196.847,11	1,2%	180.000,00	-10,0%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	227.000,00	-25,2%	260.000,00	-5,9%
Jodoigne	164.900,00	-1,1%	160.000,00	-5,9%
Nivelles	196.071,09	4,5%	192.500,00	4,1%
Waterloo	274.000,00	8,5%	270.000,00	5,9%
Braine-l'Alleud	234.956,78	8,5%	225.000,00	8,4%
Tubize	169.333,33	7,7%	171.250,00	3,8%

Appartement 3 chambres

Localité	Moyenne 2015	Evol. 2014-2015	Médiane 2015	Evol. 2014-2015
Nivelles	228.103,85		215.000,00	
Waterloo	458.894,03		425.000,00	
Braine-l'Alleud	278.441,18		257.000,00	

Pour les appartements '1 chambre', les prix mentionnés sont inférieurs à la moyenne de la province pour les '1 chambre' (167.898€) à l'exception de Braine-L'alleud (182.591€). La moyenne est fortement influencée par les prix plus élevés des plus petites communes de la province qui représentent un tiers des transactions.

Pour un '2 chambres', on remarque la forte diminution du prix moyen pour Ottignies - Louvain-La-Neuve, mais les prix se maintiennent dans les autres communes de la province et augmentent même significativement à Waterloo (+8,5%), à Braine-l'Alleud (+8,5%) et à Tubize (+7,7%).

En 2015, le prix d'un appartement '3 chambres' à Nivelles est revenu à des valeurs proches de 2013 effaçant la forte augmentation de prix connue en 2014. Tandis qu'à Waterloo, les appartements '3 chambres' ont la cote et leur prix moyen est largement supérieur à la moyenne provinciale pour un '3 chambres' (+60,5%). Ce prix élevé est confirmé par le prix médian (425.000€) qui évolue dans les mêmes proportions.

Commentaires :

Très longtemps, les appartements **ont manqué** en Brabant Wallon.

Ils n'existaient que dans les villes et communes les plus peuplées : Nivelles, Wavre, Waterloo, Braine-L'Alleud, Tubize.

Depuis une quinzaine d'années, on en construit non seulement dans des communes où ils n'existaient que peu ou prou mais également dans les communes rurales.

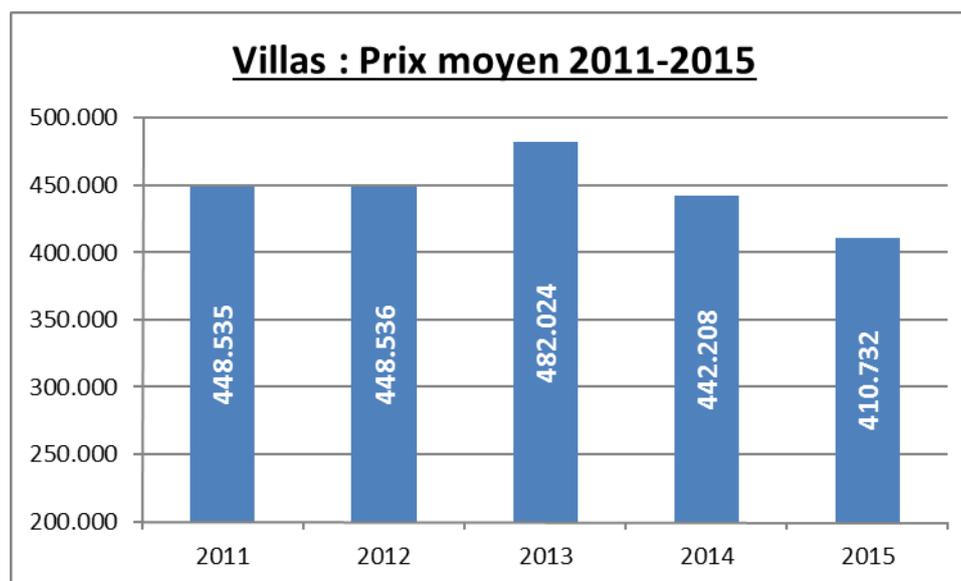
Ils répondent à **un véritable besoin** de la population, à raison de l'augmentation de l'âge des habitants.

Quant aux appartements « 3 chambres » à **Waterloo** : la forte augmentation des prix s'explique par le fait qu'il s'agit, dans une proportion non négligeable, de propriétaires de villas dans la même localité, contraints de revendre celle-ci à raison de leur âge pour un logement plus confortable, le plus près possible du centre, tout en souhaitant conserver un standing équivalent. Il s'agit donc d'une clientèle très aisée.

Quant aux appartements « 2 chambres » à **Ottignies-Louvain-La-Neuve** : la baisse des prix constatée s'explique par le fait qu'il semblerait y avoir beaucoup moins d'appartements neufs vendus en 2015.

4. Les villas

Le prix moyen des villas en 2015 est de 410.732€, il s'agit **d'une baisse de 7,1%** par rapport à la moyenne en 2014.



Détails pour les communes ayant assez de transactions pour en dégager des tendances :

Communes	Localité	Moyenne 2015	Evol. 2014-2015	Médiane 2015	Evol. 2014-2015
1300	Wavre	391.666,67	-0,8%	375.000,00	-12,8%
1325	Chaumont-Gistoux	451.166,67	5,1%	457.500,00	5,2%
1380	Lasne	607.000,00	-16,4%	580.000,00	-1,7%
1410	Waterloo	490.092,59	-8,8%	460.000,00	-5,2%
1480	Tubize	318.954,27	2,9%	271.368,00	-15,9%

Commentaires :

Les villas dans les lotissements résidentiels ont été très longtemps prisées en Brabant wallon.

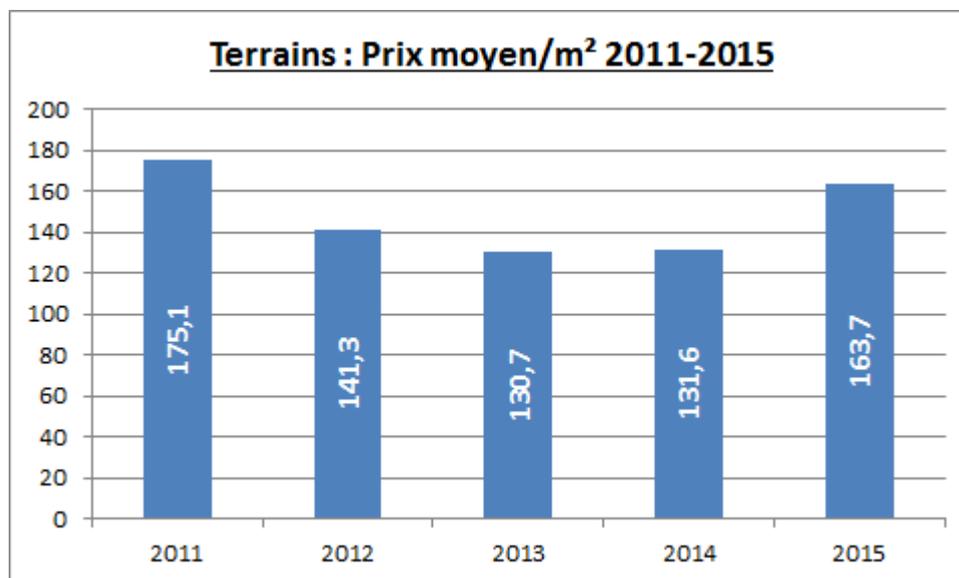
Mais ces lotissements et construction datent souvent des années 1960-1970 et ne sont plus aux normes (isolation, installation électrique etc...).

Il est inévitable que l'on assiste à un tassement des prix pour cette catégorie de biens.

Il est possible aussi qu'il y ait des offres trop abondantes de villas dans notre province, à raison du nombre sans cesse grandissant de propriétaires âgés qui souhaitent vendre pour aller en appartement, surtout dans les communes les plus chères.

Enfin, il est possible que les prix des villas aient atteint leur maximum à l'issue de 15 années d'augmentation continue

5. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province du Brabant wallon **augmente de 24,3%** avec 163,7€/m² en 2015 contre 131,6€ en 2014.

Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'y a que quelques transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

CP	Localité	Moyenne 2015	Evol. 2014-2015	Médiane 2015	Evol. 2014-2015
1300	Wavre	150,03	-29,4%	144,87	-47,9%
1301	Wavre	115,54	38,9%	115,54	28,0%
1310	La Hulpe	352,80		352,80	
1315	Incourt	106,42	15,6%	102,69	2,1%
1320	Beauvechain	88,84	-28,1%	88,84	-51,3%
1325	Chaumont-Gistoux	100,41	17,2%	111,36	29,6%
1330	Rixensart	218,14	13,7%	236,11	18,7%
1331	Rixensart				
1332	Rixensart	227,27	-32,0%	227,27	-47,0%
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve				
1341	Ottignies-Louvain-la-Neuve				
1342	Ottignies-Louvain-la-Neuve	214,59	75,7%	214,59	43,1%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve				
1350	Orp-Jauche	59,52	-21,0%	58,78	-19,6%
1357	Hélécine		-100,0%		
1360	Perwez	63,57	-47,1%	63,57	-82,1%
1367	Ramillies	60,18	9,6%	54,11	2,3%
1370	Jodoigne	83,60	11,3%	83,46	6,8%
1380	Lasne	153,68	-0,6%	128,68	-2,8%
1390	Grez-Doiceau	124,73	0,0%	130,31	16,9%
1400	Nivelles	133,50		133,50	
1401	Nivelles	165,88		165,88	
1410	Waterloo	299,29	11,7%	310,60	18,9%
1420	Braine-l'Alleud	282,13	29,6%	242,62	11,0%
1421	Braine-l'Alleud	147,41	-18,2%	131,45	-37,1%
1428	Braine-l'Alleud	120,93	-48,5%	120,93	-94,3%
1430	Rebecq	115,72	-13,1%	115,72	-15,0%
1435	Mont-Saint-Guibert				
1440	Braine-le-Château	137,27	-5,2%	135,76	7,9%
1450	Chastre	106,01	95,8%	91,02	40,5%
1457	Walhain	92,77	5,4%	81,63	28,7%
1460	Ittre				
1461	Ittre				
1470	Genappe				
1471	Genappe	195,70		195,70	
1472	Genappe	101,45	-16,4%	101,45	-19,6%
1474	Genappe				
1476	Genappe				
1480	Tubize	174,47	3,4%	163,98	-0,3%
1490	Court-Saint-Etienne	124,08	-5,0%	124,08	-0,4%
1495	Villers-la-Ville	116,50	-4,6%	123,51	1,1%

Commentaires sur ces chiffres :

Il faut prendre ces chiffres avec énormément de circonspection.

En effet :

- Ils ne concernent que certaines communes, dont les valeurs ont paru suffisamment représentatives pour qu'elles soient retenues ;
- ils englobent tant les terrains « à lotir » (dont le prix est de 60 % inférieur au prix du terrain « viabilisé ») que les terrains « équipés ».
- enfin, aucune distinction n'est opérée entre les petits terrains (de 2 à 5 a), les terrains moyens (de 5 à 10 a), les grands terrains (de 10 à 15 a) et les très grands terrains (de 15 à 50 a, voire davantage).

Une analyse vraiment représentative devrait être réalisée commune par commune, en fonction de chacun de ces paramètres. Mais le temps manque pour y procéder. Nous ne désespérons pas de disposer prochainement d'outils techniques qui nous permettraient encore d'affiner notre analyse.

Conclusion - 2015

- UN RATTRAPAGE de L'ACTIVITE et des PRIX en 2015, pour le BRABANT WALLON -

1. L'activité

On l'a déjà souligné : son augmentation est dans la droite ligne de ce qui a été constaté pour le pays.

Au niveau national, l'augmentation de l'activité immobilière est de 6,4 %.

Elle est de 8,4 % en Brabant wallon sur la même période.

Elle a été essentiellement « dopée » par les refinancements hypothécaires, les taux d'intérêts étant particulièrement bas en 2015.

Il est à noter aussi qu'en 2014, l'activité immobilière en Brabant wallon était restée à une modeste amélioration de 0,5% alors que les autres provinces du pays connaissaient une augmentation bien plus importante de leur rythme d'activité : 22,7% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, et 1,4% à Anvers.

Il est possible qu'il faille y voir un « effet de rattrapage »

2. Les prix

-Maisons d'habitation

Avec une augmentation de **6,9 %**, le Brabant wallon affiche une augmentation des prix pour 2015 supérieure à la moyenne nationale (qui est de + **0,1 %**), à la Flandre (+**2,9 %**) et à la Wallonie (+ **0,8 %**).

S'agirait-il là aussi d'un « rattrapage » des prix après une « mauvaise » année 2014, qui a vu le Brabant wallon afficher un bilan inférieur à la moyenne nationale et aux autres provinces tant en terme d'activité immobilière qu'en terme d'évolution des prix ?

Faut-il y voir, comme déjà relaté ci-dessus, l'incidence des caractéristiques propres à notre Province avec notamment des revenus beaucoup plus élevés que la moyenne, autorisant des budgets d'achat plus élevés grâce notamment à la baisse des taux d'intérêts en 2015.

-Appartements

L'échantillonnage des ventes d'appartements est trop faible que pour pouvoir distinguer entre les ventes des appartements neufs et les autres.



Tout au plus peut-on remarquer que cette augmentation raisonnable des prix en Brabant wallon (+3,5 %) s'inscrit dans la même évolution qu'à Bruxelles (+ 2,9 %) et en Flandre (+2,8%).

-Les villas

C'est « l'exception qui « confirme la règle » : la baisse des prix de **7,1%** pour les villas en Brabant wallon, par rapport à la moyenne en 2014, interpelle au regard des chiffres pour la Frandre (+2%), pour la Wallonie (+5%) et pour Bruxelles (+1,2 %).

Des tentatives d'explication ont été fournies ci-dessus.

On peut épinglez les éléments suivants :

- Le vieillissement d'un certain nombre de ces villas, situées dans des lotissements datant des années 1960 à 1970 ;
- une offre trop grande de ce type de biens, leurs propriétaires, devenus très âgés, souhaitant les vendre pour acheter un appartement ;
- des prix qui ont atteint leur maximum à l'issue de 15 années d'augmentation continue.

-Les terrains

Comme déjà écrit ci-dessus, l'augmentation des prix des terrains de plus de 24 % pour 2015 doit être prise avec énormément de circonspection.

En effet :

- Elle ne concerne que certaines communes, dont les valeurs ont paru suffisamment représentatives pour qu'elles soient retenues ;
- elle englobe tant les terrains « à lotir » (dont le prix est de 60 % inférieur au prix du terrain « viabilisé ») que les terrains « équipés » ;
- Elle ne fait pas la distinction entre les petits terrains (de 2 à 5 a), les terrains moyens (de 5 à 10 a), les grands terrains (de 10 à 15 a) et les très grands terrains (de 15 à 50 a, voire plus).

Une analyse vraiment représentative devrait être réalisée commune par commune, en fonction de chacun de ces paramètres. Mais le temps a manqué pour la réaliser.

QUELQUES CONCLUSIONS FINALES

On peut parler d'un **véritable rattrapage** de l'activité immobilière et des prix en Brabant wallon pour 2015, hormis pour les villas.

Nos prévisions pour 2015 ne se sont pas réalisées : nous avons annoncé un maintien, voire une stagnation de l'activité et des prix pour 2015.

En réalité, plusieurs facteurs semblent avoir joué, bousculant les pronostics :

1-les taux d'intérêts : contrairement à ce que nous avons pu penser, les taux d'intérêts historiquement bas, loin d'augmenter, ont *encore baissé* en 2015 ; les emprunteurs ont voulu profiter de l'aubaine pour :

- refinancer leur crédit ;
- financer des travaux de rénovation à temps, eu égard aux mesures négatives annoncées en matière de TVA ;
- acheter un immeuble

2-L'anticipation de la baisse des avantages fiscaux : dès lors que ceux-ci diminuaient à partir du 1^{er} janvier 2016 en Wallonie, bon nombre d'acquéreurs se sont décidés à acheter pour continuer à bénéficier du régime fiscal antérieur, plus favorable jusqu'au 31 décembre 2015 ;

3-Les prix de vente dopés par l'augmentation de la capacité de remboursement : les taux d'intérêt étant particulièrement bas ont permis aux acquéreurs d'augmenter leur capacité de remboursement et donc de suivre plus facilement une augmentation de prix insufflée par les vendeurs.

4-Des facteurs propres au Brabant wallon :

Il est impossible de « quantifier » l'influence de ces facteurs mais ils sont à mettre en corrélation avec l'augmentation de l'activité et des prix. Il est indubitable qu'ils ont dû jouer un rôle non négligeable :

***-l'attrait de la province :**

Région bien située à proximité de Bruxelles, mais à un coût plus abordable, pour une qualité de vie souvent considérée comme supérieure. On peut parler d'un véritable **engouement notamment de la population bruxelloise** pour le "poumon vert" qu'est la province du Brabant wallon.

***-Corollaire de cet attrait : une augmentation constante de la population**

Ainsi, la population a presque **doublé en 30 ans** et accueille environ 1.500 à 3.000 nouveaux habitants par an.

***-Des revenus supérieurs à la moyenne :**

En 2008, le PIB par habitant en Brabant wallon est le plus élevé du pays après le Brabant Flamand. Depuis 2010, le PIB en Brabant wallon a dépassé celui de la Belgique.



***-La situation stratégiquement très intéressante de la Province du Brabant wallon,** au point de vue économique, 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 taux de chômage** y est ainsi le plus bas de Wallonie, avec un taux de **7,6 %** de l'ensemble des chômeurs recensé en Wallonie en 2010 (le taux wallon était de **11,5 %**).

5-La crainte des investissements en bourse a poussé à l'achat de biens « secondaires » :

De nombreuses personnes ont préféré investir dans un second immeuble plutôt que dans des produits financiers, en raison du peu d'attraits de ces derniers et de leurs performances médiocres.

Les propriétaires en Brabant wallon, financièrement plus aisés, ont probablement été proportionnellement plus nombreux dans notre province que dans le reste du pays à opter pour ce type d'investissements.

Perspectives - 2016

Nous pronostiquons en **2015 un maintien, voire une stagnation** de l'activité et des prix pour 2015.

Des **commentateurs autorisés allaient dans le même sens** : ainsi, à l'occasion de Batibouw, le journal « Le Soir » avait organisé un débat avec différents acteurs du secteur. Le dit journal écrivait notamment : « ...*Pour Etienne de Callataÿ (Banque Degroof), le marché est probablement à un sommet temporaire et les rendements locatifs sont assez faibles, pour ceux qui veulent investir (2 %). Pour ING (N.D.L.R. : Julien Manceaux), on peut s'attendre à un recul des prix allant jusqu'à 3 % pour l'année en cours. Il en sera probablement de même pour l'année 2016 selon la réaction du marché face aux changements fiscaux. Une baisse des prix qui touchera le secteur de la construction et plus particulièrement celle des maisons puisqu'on constate une diminution des constructions neuves de l'ordre de 40 % depuis 2007.* »

Globalement, en dehors du taux d'activité qui a été exponentiel, y compris au niveau national (+6,4 %), les chiffres relatifs aux prix de vente n'ont pas augmenté de plus de 1 à 3 % pour l'ensemble du pays.

L'exception a été le Brabant wallon, pour lequel on peut parler de « rattrapage » en 2015, et nous avons tenté d'en donner quelques explications.

Quid pour 2016 ?

Les deux économistes précités ont expliqué, lors du débat susmentionné, que :

- la fiscalité,
- les revenus des ménages
- et la situation des taux d'intérêt sont les principaux critères qui président à l'évolution des prix.

Nous l'exprimons autrement : l'évolution de l'activité et des prix immobiliers dépendent de 3 facteurs principaux :



- Le **taux d'intérêt**,
- **L'inflation** et
- Le **pouvoir d'achat** (qui est influencé notamment par la fiscalité immobilière, le taux de chômage, l'indice de confiance des consommateurs et des chefs d'entreprises etc.)

Nous pourrions émettre les considérations suivantes sur ces trois facteurs :

- 1- Le **taux des intérêts** est historiquement le plus bas jamais atteint et notamment la porte-parole de la Banque FORTIS Madame Nadia El Mehdi a exprimé l'avis ce 9 février, que, normalement, ces taux très bas seraient encore en vigueur en tout cas à court terme.
- 2- **L'inflation** est nettement maîtrisée (0,6 % pour l'année 2015). Les prix à la consommation, de même que le coût du mazout de chauffage ou du diesel routier – grosses dépenses financières s'il en est- sont notamment à la baisse.
- 3- Le **pouvoir d'achat** devrait être amputé de la réduction des déductions fiscales, ce qui devrait entraîner une répercussion sur les prix, de même que du saut d'index et de la hausse des accises

D'un autre côté, on relève les **éléments positifs suivants** :

- L'**incidence du « Tax Shift »** d'application au 1er janvier 2016, qui pourrait contrebalancer, dans le budget des acquéreurs, l'effet négatif des baisses de déductions fiscales ;
- La **bonne forme des PME** dont 73 % seraient « en pleine forme » (selon LE SOIR du 27/1/2016) ;
- L'**indice de confiance** des consommateurs, de même que des chefs d'entreprises ;
- La **baisse du chômage**

Globalement le pouvoir d'achat paraît pouvoir se maintenir en 2016, surtout pour les habitants du Brabant wallon, plus aisés que la moyenne du pays.

Cela signifie-t-il que nous devrions encore assister en 2016 à une même augmentation de l'activité et des prix en Brabant wallon ?

Il est impossible de se prononcer... Les indices ci-dessus plaidant apparemment pour un statut quo, si le taux des intérêts ne baisse plus.

Février 2016
Compagnie des Notaires de la Province du Brabant wallon
Cellule de Communication

Liste des notaires de la province

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
COGNEAU Delphine	1300	Wavre	(010) 22.23.54
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
LAMMERHIERT Cécile	1325	Chaumont-Gistoux	(010) 68.84.35
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
VAN BOXSTAEL Jean-Louis	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
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
VAN PEE Adeline	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
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

Annexe C : Méthodologie et bases de données

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.

Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l'« ancien ».

Nous rappellerons une fois encore les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Compromis de vente

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrons le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)



Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

Pour les communes rurales, où le nombre de transactions liées à des appartements est extrêmement faible, il n'est pas toujours possible d'avoir une idée précise de l'évolution réelle des prix et la valeur moyenne est parfois peu fiable.

Pour ce niveau de détail géographique, nous préférerons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigü.

Pour les analyses de prix plus locales, nous sommes plus vite influencés par la qualité et le standing des biens.

3. Analyse et expérience des notaires

Complémentairement aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

4. Données externes

Nos analyses sont également rendues possibles grâce à d'autres indicateurs économiques qui complètent et précisent le contexte économique dans lequel le marché immobilier évolue.

Il s'agit des informations mises à disposition par la BNB (inflation, indice de confiance, PIB, etc.), Febelfin (suivi des crédits), Graydon (faillites), Statbel (chômage, permis de bâtir), SWCS (prêts sociaux).