

Semaine de l'immobilier



notaire.be

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2015

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

LE 16 FÉVRIER 2016

NVN

**Notaire Isabelle Raes
Notaire Olivier Dubuisson
Notaire Olivier Neyrinck**

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 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%.

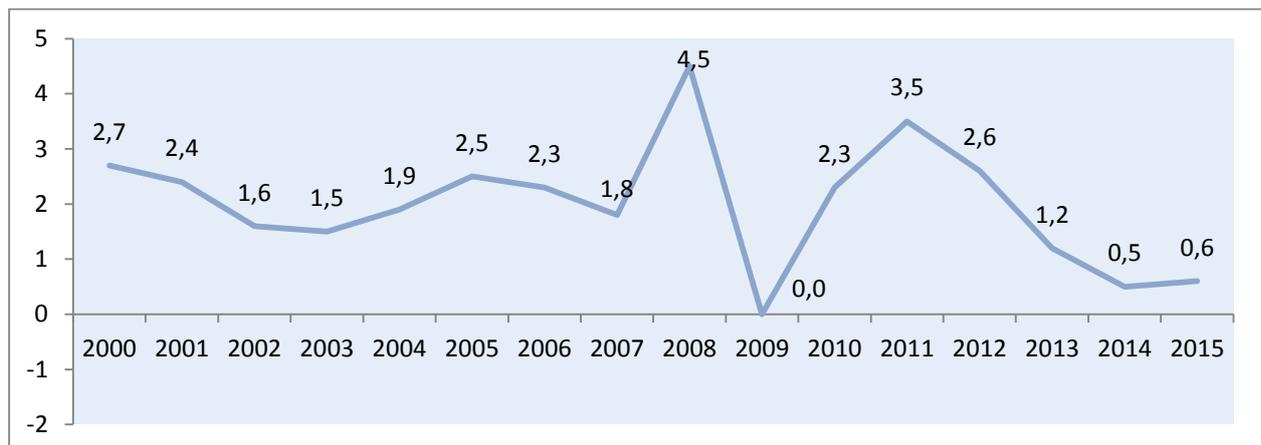
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

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.

6. 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.

7. 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.

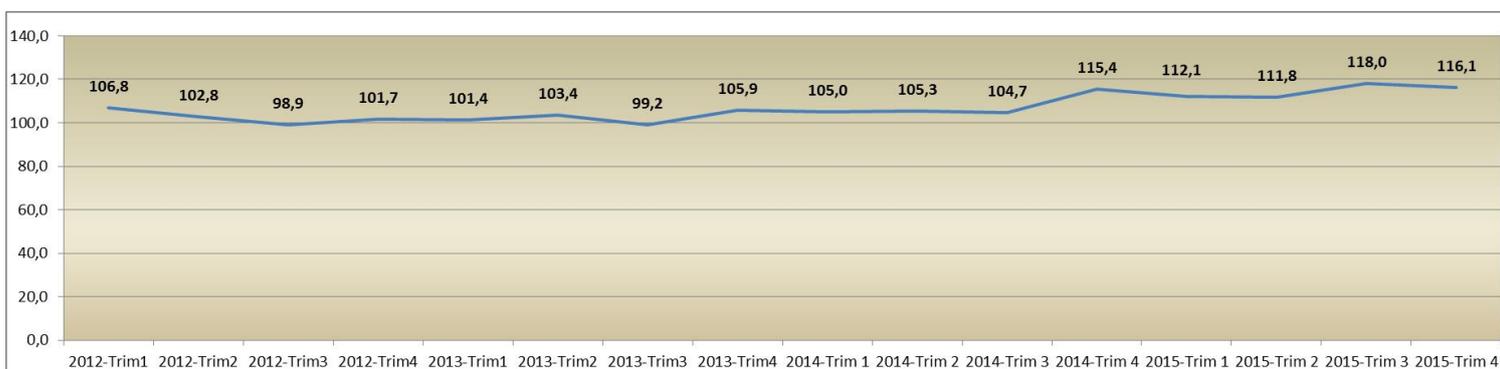
Au 3^e trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3^e trimestre 2014.

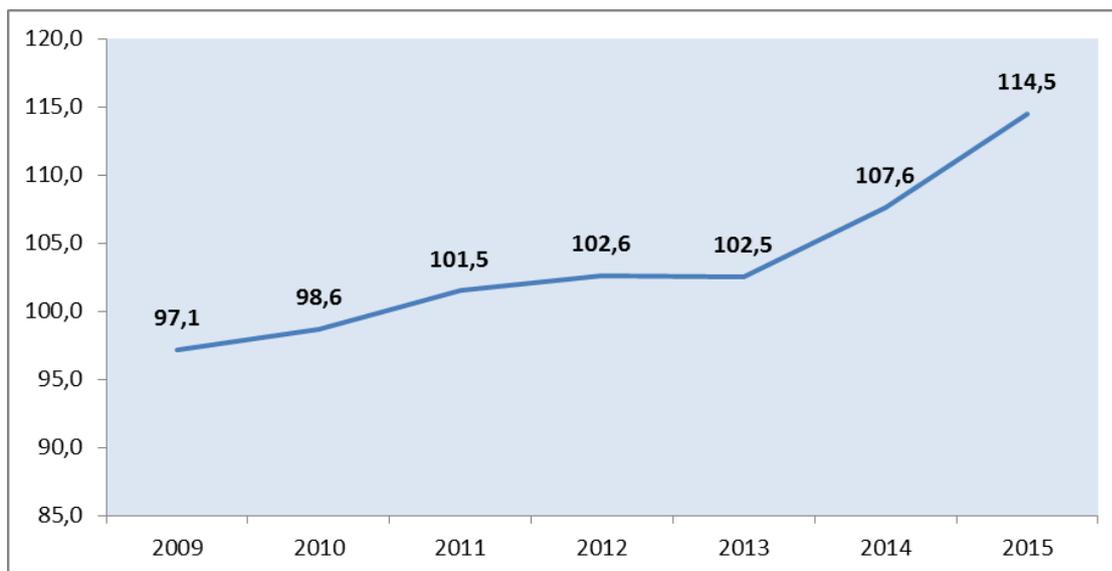
L'année 2015 se clôture avec un indice de 116,1 qui constitue une progression de 0,6% par rapport au 4^e trimestre 2014.

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.

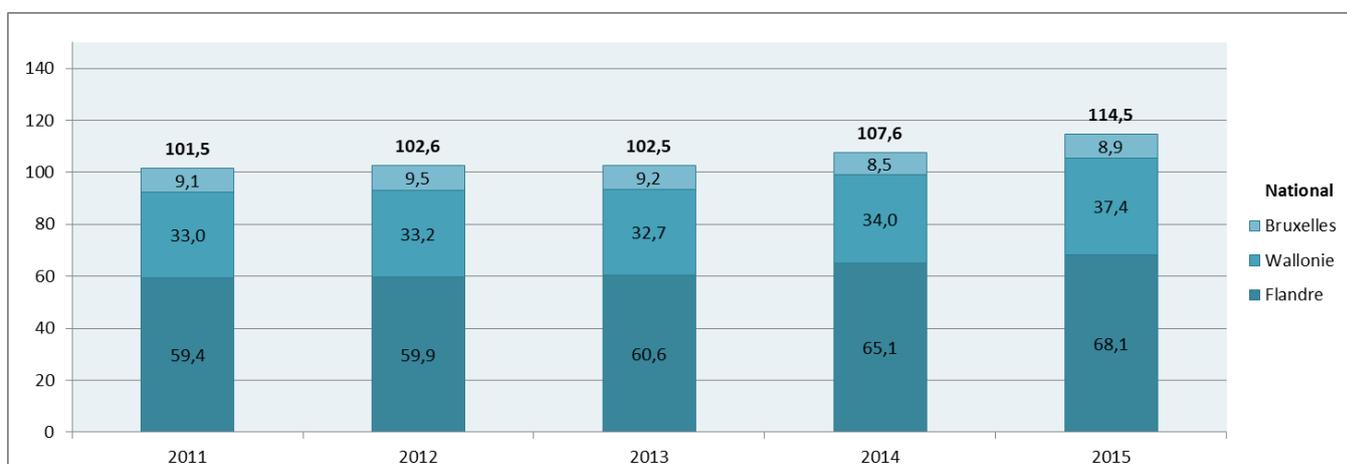
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

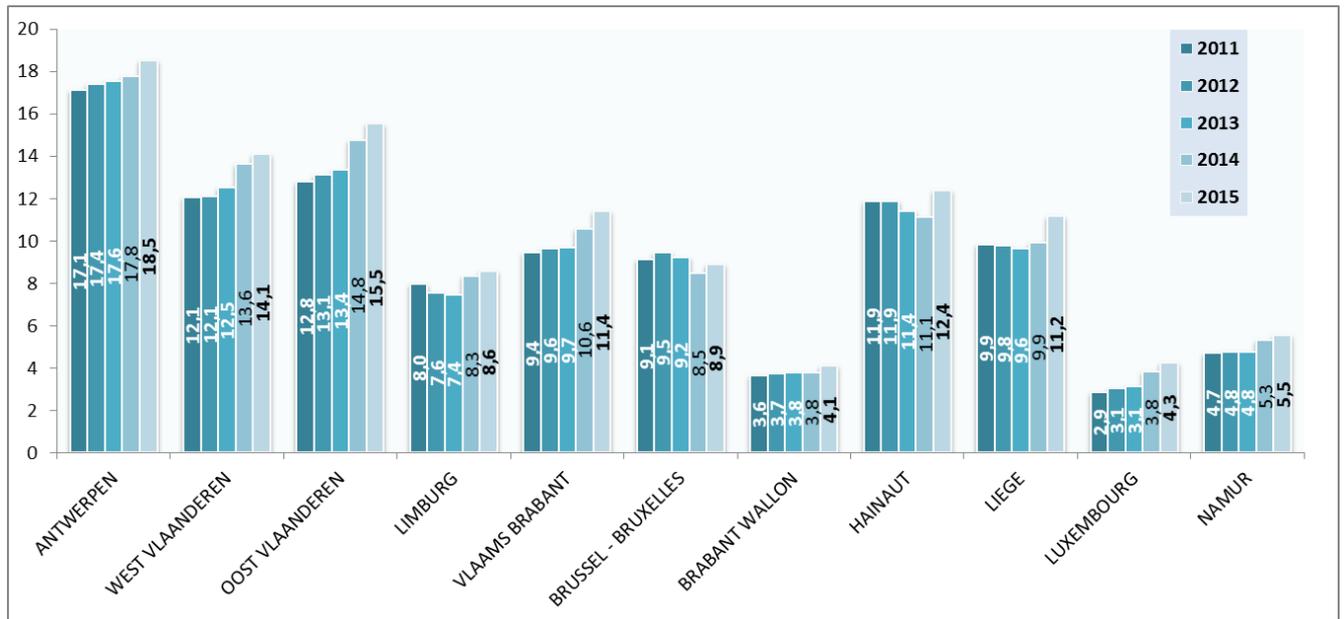
Pour l'année 2015, l'activité immobilière progresse de 10,3% dans le sud du pays, de 4,7% dans le nord du pays et de 4,8% à Bruxelles.



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%.

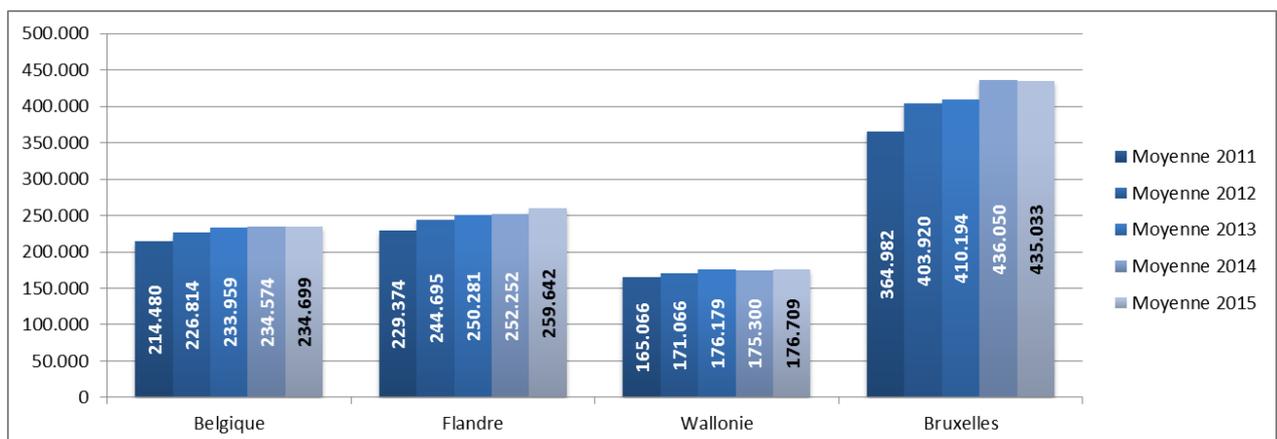


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

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

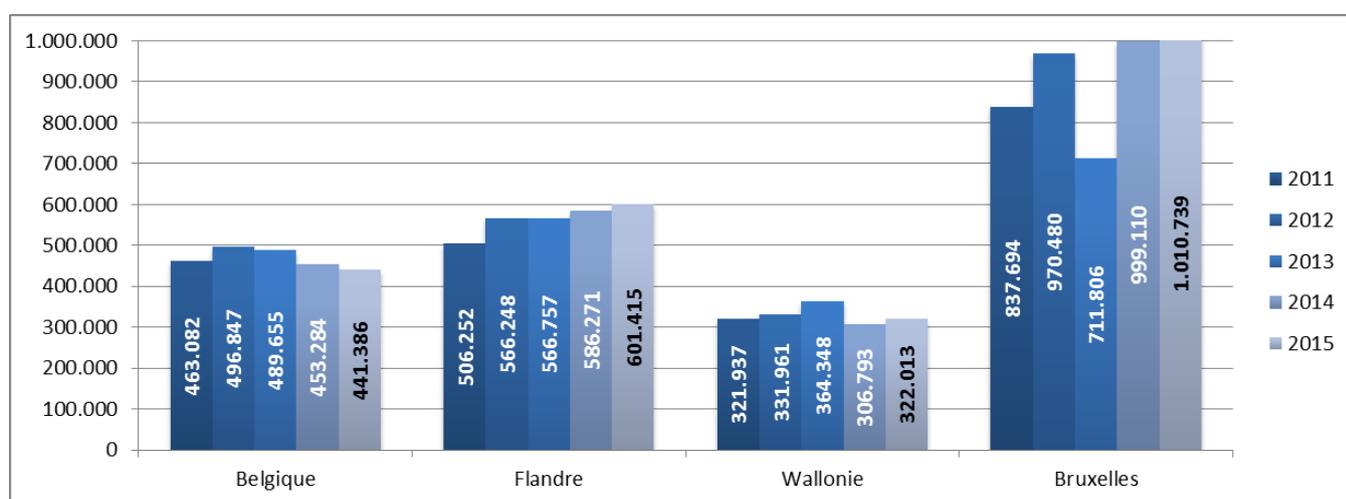
Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, le prix d'une maison augmente de 0,1% pour la Belgique, de 2,9% en Flandre et de 0,8% en Wallonie. A Bruxelles, les prix restent stables (- 0,2%).



2. Les villas

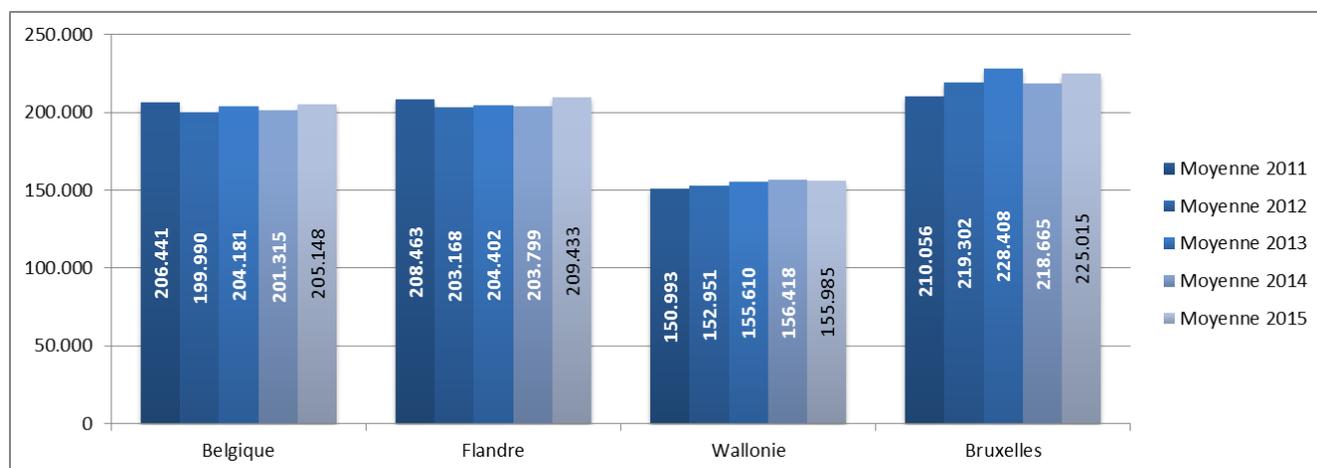
Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec un recul de 2,6% pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

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



3. Les appartements

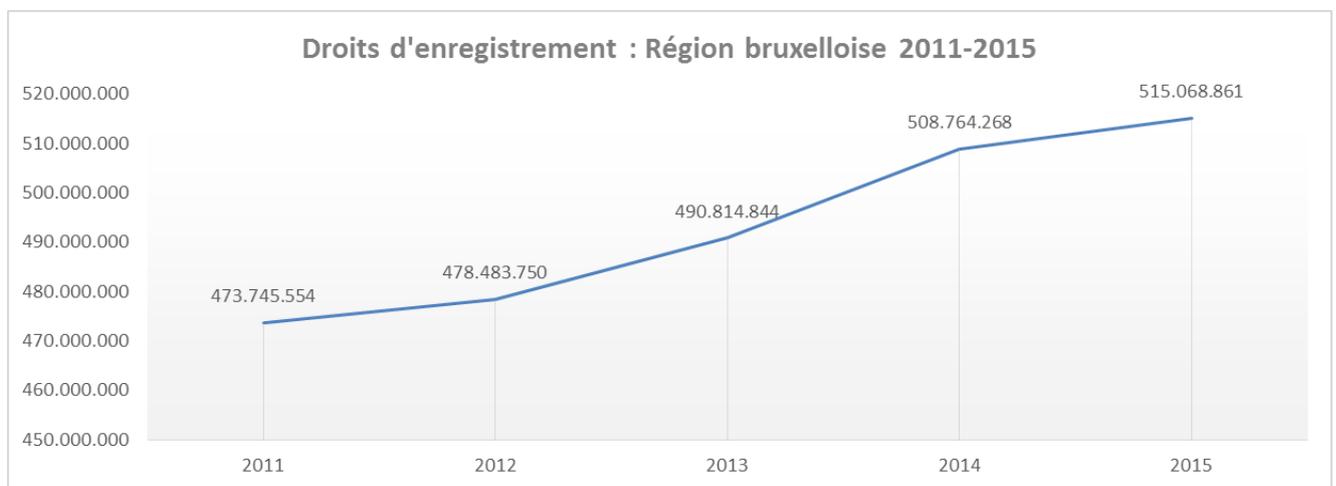
Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, un appartement est en moyenne plus cher de 1,9% pour la Belgique, de 2,8% en Flandre et de 2,9% en région bruxelloise. En Wallonie, le prix moyen d'un appartement recule de 0,3% comparé à 2014.



En Région bruxelloise

Evolution des droits d'enregistrement

Pour Bruxelles, les droits d'enregistrements progressent de 1,24% en 2015 avec **515.068.861 €**.



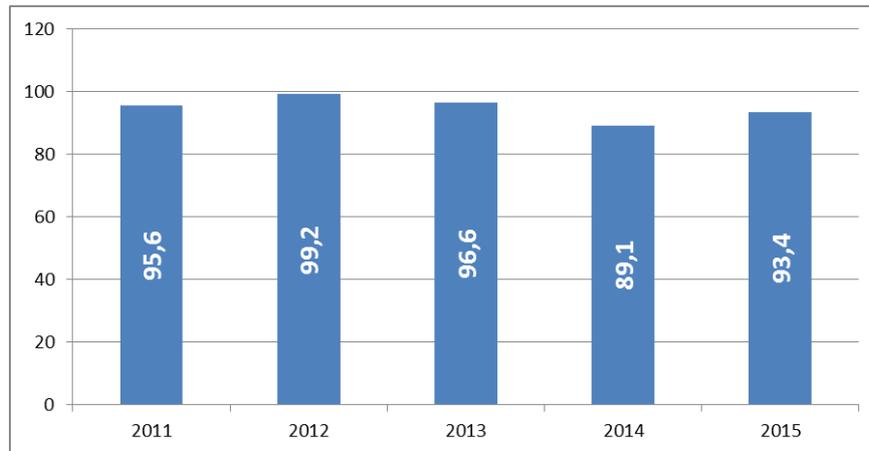
Evolution des permis de bâtir

Au niveau national, les permis de bâtir octroyés diminuent de 21,4% et c'est à Bruxelles qu'on enregistre le recul le plus important avec 1.336 permis octroyés pour nouveaux logements contre 2.222 en 2014, soit -39,9%. (Chiffres pour les 3 premiers trimestres 2014 et 2015)

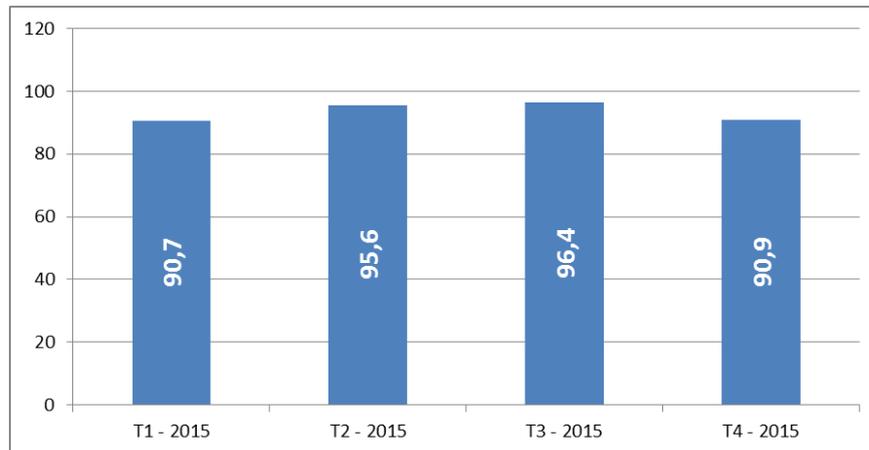
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2011-2015

L'activité immobilière à Bruxelles progresse en 2015 de 4,8% comparativement à 2014. L'indice moyen annuel passe de 89,1 à 93,4.



Evolution trimestrielle en 2015



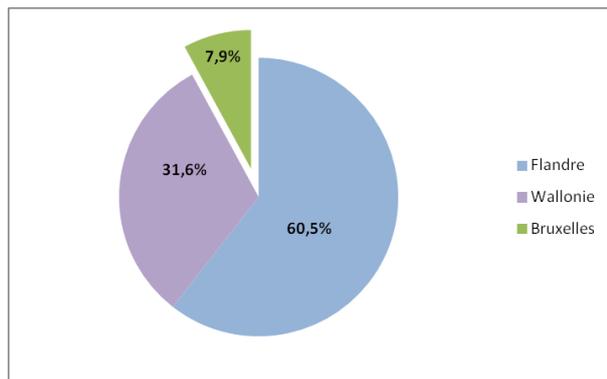
L'activité immobilière au cours de l'année écoulée progresse au cours des trois premiers trimestres : +4,5% au 1^{er} trimestre, +5,4% au 2^e trimestre et +0,8% au 3^e trimestre (comparaison trimestrielle avec le trimestre précédent).

L'indice d'activité se replie cependant au cours du 4^e trimestre avec une diminution de 5,7% du nombre de transactions par rapport au 3^e trimestre 2015.

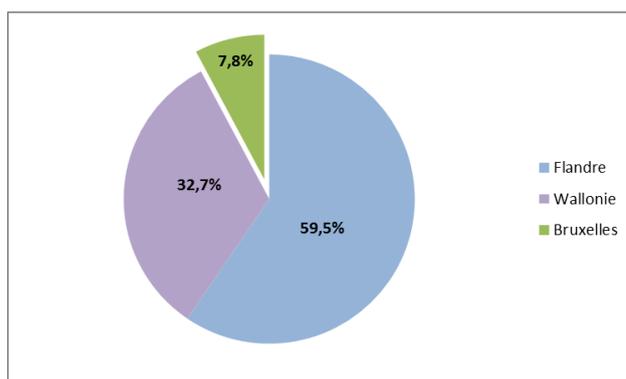
La part de marché de Bruxelles dans le paysage national

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2015, on constate que Bruxelles a réalisé de 7,8% des transactions en Belgique, malgré un recul de 1,5% par rapport à 2014, c'est avant tout la stabilité qui prévaut dans la répartition régionale des parts de marché.

2014



2015

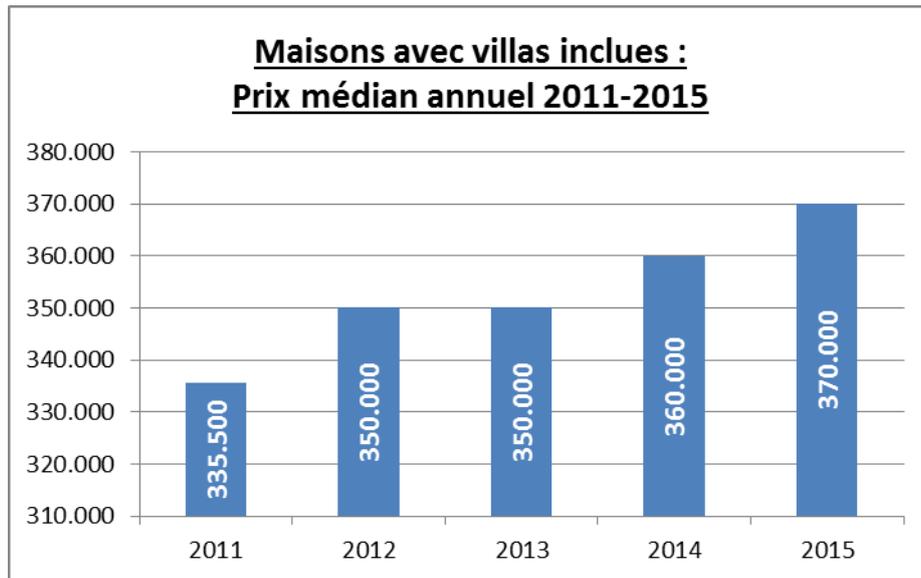


Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons avec villas incluses

Le prix médian en région bruxelloise passe de 360.000€ en 2014 à 370.000€ en 2015. Il s'agit d'une progression de 2,8%.

Parallèlement à l'évolution soutenue de l'activité dans la capitale, les prix ont connu leur principale progression au cours du second trimestre avec un prix médian de 380.000€ et ils se sont maintenus aux alentours des 375.000€ durant le second semestre.



Les maisons et villas

Nous l'avons vu précédemment, l'activité immobilière a progressé en 2015 de 4.8% à Bruxelles. Le marché des maisons s'est bien comporté même si en moyenne l'on parle d'une diminution de prix de 0.2% par rapport à l'année dernière. Cependant, si l'on se base sur les prix médians, et donc si l'on ôte des statistiques les prix les plus bas et les ventes extraordinaires, l'on constate une légère hausse en 2015 de l'ordre de 1.4 % pour les maisons et même 2.8 % si l'on y ajoute les villas.

En prix médian, l'on doit compter pour l'année 2015 sur un prix de 370.000 euros pour une maison à Bruxelles alors qu'en 2014, nous étions à 360.000 euros. Le coût moyen est de 435.000 euros environ cette année, ce qui est évidemment conséquent puisque au niveau national mais en parlant de prix moyen, nous sommes à environ 235.000 euros pour la Belgique. L'écart est donc conséquent.

Comment alors expliquer cet engouement bien belge pour la brique bruxelloise ? Une surprise ? Nous serons peut-être enclin de prime abord à penser que nos belles demeures bruxelloises ne correspondent plus aux normes d'économie, d'énergie ...

Il semblerait que les politiques mises en place par nos autorités administratives aient un effet enfin positif sur l'habitat bruxellois. Nous pensons tout particulièrement aux problèmes urbanistiques et au confort énergétique de nos demeures.

Même si de nos jours nous rencontrons encore beaucoup de problèmes urbanistiques à l'occasion de nos ventes, les propriétaires vendeurs sont à ce jour beaucoup mieux informés et plus réactifs à la législation qui s'est complexifiée avec le temps. Nous réclamons d'ailleurs toujours une uniformisation de ladite législation.

A ce jour, nous devons constater bien heureusement que certains propriétaires, avant de vendre, régularisent leur bien. Ceci a pour conséquence qu'ils mettent sur le marché un bien conforme à la législation et cela peut avoir un effet positif sur les prix.

Petit à petit, le parc immobilier bruxellois, comme sa population, vieillit, mais s'adapte à son temps. Les vendeurs et acquéreurs sont de plus en plus avisés. Un vendeur est à présent conscient de l'impact négatif que peut impliquer un mauvais score du certificat énergétique qu'il devra remettre à son acquéreur. Des primes ont été octroyées à certains et en conséquence, certains

propriétaires ont rénové leur habitation, que cela concerne l'isolation, les chaudières à haut rendement, ou des vitrages doubles ou triples

En conséquence, même si encore de nombreux biens sont à rénover, beaucoup de maisons sont présentées à la vente avec un confort moderne et un score énergétique plus favorable que jadis. Il se pourrait dès lors que certains acquéreurs qui hésitaient encore à passer d'une maison à un appartement, aient été refroidis par la gestion d'une copropriété, par les charges sur lesquelles ils n'ont pas une vue facile ...

Il ne faut pas non plus oublier que Bruxelles attire un nombre toujours important d'étrangers puisque notre ville offre encore un parc immobilier avec un certain cachet et des espaces verts fort nombreux pour des prix qui sont sans concurrence par rapport à d'autres capitales européennes.

Nous constatons toujours des prix fort différents en fonction des communes. On doit bien entendu être prudent lors de ces comparaisons, car même au sein d'une commune, il peut y avoir une fluctuation importante.

D'une manière générale, nous observons 3 zones de prix médians dans nos 19 communes. L'ouest de Bruxelles (Berchem, Ganshoren, Jette, Anderlecht...) se situe souvent sous les 300.000 euros. Le centre et le nord de Bruxelles font monter les prix médians aux alentours de 3 à 400.000 euros, alors que l'est de Bruxelles tient toujours le haut du pavé avec le sud (Uccle, les Woluwé, Ixelles, Etterbeek, et Boitsfort...).

Nous devons être attentifs à l'évolution de la fiscalité immobilière les années futures. Il est certain que la réduction des droits d'enregistrement à Bruxelles via l'abattement sur 60.000 ou 75.000€ a un effet positif sur les acquisitions et tout particulièrement pour le primo acquéreur. On nous annonce encore des modifications favorables en cette matière mais, comme bien souvent, ces mesures seraient contrebalancées par d'autres mesures fiscales moins favorables. La hausse des précomptes immobiliers en est une !.

Avertissement

- Les prix renseignés par commune doivent être pris avec prudence. Plus les chiffres sont détaillés géographiquement, plus le nombre de transactions est faible. On constatera donc de plus grands écarts dans la comparaison annuelle pour les plus petites communes comme Haeren, Saint-Josse-ten-Noode, Koekelberg ou encore Neder-over-Hembeek. Alors qu'Uccle et Anderlecht comptabilisent un nombre de transactions suffisamment large.
- On constatera également de plus grands écarts lors de l'analyse de types de bien plus détaillés, comme les appartements par nombre de chambres, ou de types de biens pour lesquels les mutations sont plus rares (terrains, maisons de rapport).

Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	% 2014-2015
Uccle	516.000,00	521.000,00	1,0%
Woluwe-Saint-Pierre	500.000,00	492.500,00	-1,5%
Ixelles	500.000,00	480.000,00	-4,0%
Etterbeek	405.000,00	455.000,00	12,3%
Woluwe-Saint-Lambert	430.000,00	455.000,00	5,8%
Watermael-Boitsfort	430.000,00	435.000,00	1,2%
Auderghem	380.000,00	415.000,00	9,2%
Saint-Gilles	355.000,00	375.000,00	5,6%
Koekelberg	330.000,00	357.500,00	8,3%
Forest	335.000,00	350.000,00	4,5%
Schaerbeek	360.000,00	350.000,00	-2,8%
Evere	300.000,00	318.750,00	6,3%
Bruxelles	480.000,00	315.000,00	-34,4%
Saint-Josse-ten-Noode	280.000,00	305.000,00	8,9%
Jette	272.500,00	296.000,00	8,6%
Berchem-Sainte-Agathe	285.000,00	285.000,00	0,0%
Anderlecht	260.000,00	272.500,00	4,8%
Ganshoren	277.500,00	270.000,00	-2,7%
Molenbeek-Saint-Jean	247.500,00	260.000,00	5,1%
Haeren	267.500,00		
Laeken	307.000,00		
Neder-Over-Heembeek	265.000,00		



Auderghem, rue Henri Simons, 2
Maison d'habitation
Vendue : 425.000 €
Estimation : 425.000 €
Etat : Bon état



Bruxelles, rue Defacqz, 18
Hôtel de maître
Vendue : 760.000 €
Estimation: -
Etat : Bon état

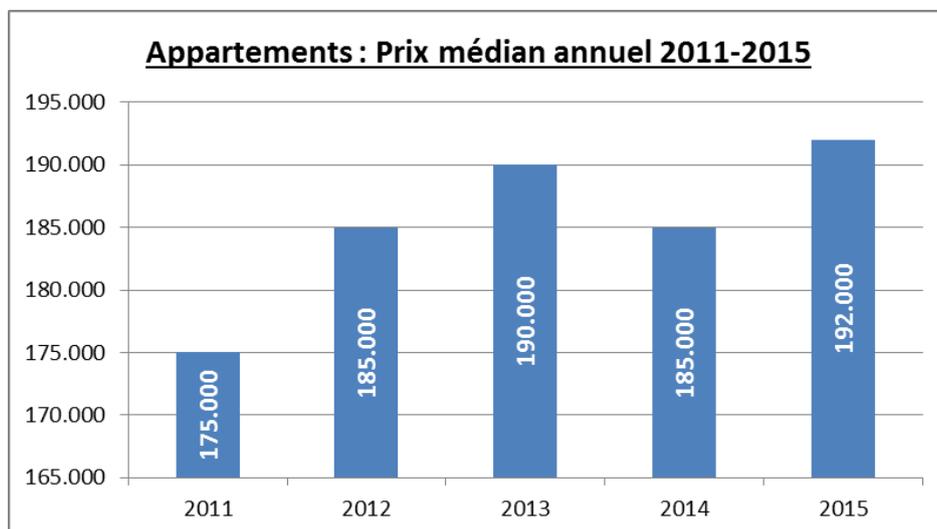
	
<p>Forest, avenue Van Volxem, 161 Maison d'habitation Vendue : 520.000 € Estimation : - Etat : A rénover</p>	<p>Ganshoren, av. Démosthène Poplimont, 39 Maison d'habitation Vendue : 585.000 € Estimation : 600.000 € Etat : Très bon état</p>

2. Les appartements

Comme pour les maisons, le prix médian des appartements progresse et passe de 185.000€ en 2014 à 192.000€ ce qui constitue **une augmentation de 3,8%** qui compense largement le recul connu en 2014 (-2,6%).

Cette progression s'inscrit dans un marché qui semblait avoir atteint certains plafonds dans la capitale. L'augmentation des octrois de crédit et les taux d'intérêts extrêmement bas ont permis aux prix de se renforcer encore quelque peu.

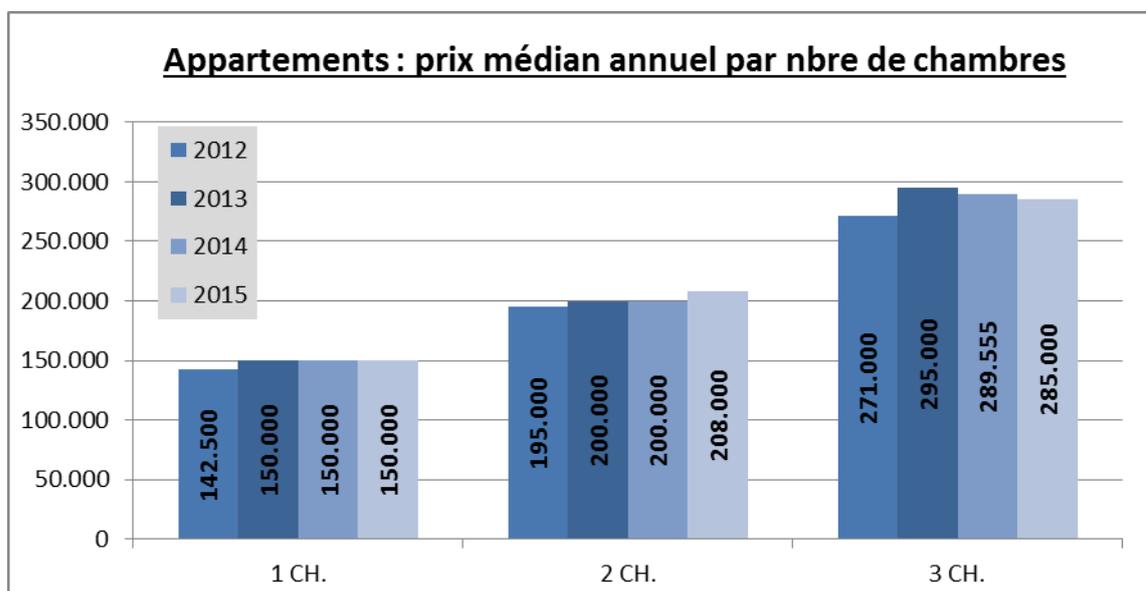
Pendant les 6 dernières années, les prix médians des appartements tous genres et toutes communes confondus ont augmenté, sauf une petite diminution en 2014.



Les prix médians des appartements 1 chambre est resté stable avec 150.000€ (0%). Un appartement deux chambres passe de 200.000€ à 208.000, soit une augmentation de 4%. Pour un appartement trois chambres, le prix médian diminue de 1,6% et passe de 289.555€ à 285.000€.

Ce sont donc les appartements '2 chambres' qui sont à l'origine de l'augmentation de 3,8% au niveau du segment « appartements ».

Les appartements '2 chambres' représentent 52% des appartements vendus, les '1 chambre' représentent 32% et les '3 chambres' 16%.



Ces prix sont évidemment des prix médians qui varient fortement par commune. Voyons le détail.

Prix médians des appartements par commune

Pour les communes surlignées en gris, le prix médian est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Par commune, l'analyse des prix médians est plus pertinente et elle nous donne le classement suivant pour les appartements, sans distinction du nombre de chambres :

Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	% 2014-2015
Woluwe-Saint-Pierre	270.000,00	300.000,00	11,1%
Woluwe-Saint-Lambert	261.000,00	262.500,00	0,6%
Ixelles	249.000,00	250.000,00	0,4%
Etterbeek	213.500,00	230.000,00	7,7%
Uccle	226.500,00	230.000,00	1,5%
Watermael-Boitsfort	225.000,00	227.500,00	1,1%
Auderghem	233.500,00	220.000,00	-5,8%
Bruxelles	223.000,00	200.000,00	-10,3%
Forest	180.000,00	198.500,00	10,3%
Saint-Gilles	200.000,00	185.000,00	-7,5%
Schaerbeek	180.000,00	178.000,00	-1,1%
Evere	167.000,00	167.000,00	0,0%
Berchem-Sainte-Agathe	145.000,00	160.000,00	10,3%
Koekelberg	170.000,00	160.000,00	-5,9%
Saint-Josse-ten-Noode	147.081,00	160.000,00	8,8%
Jette	157.000,00	154.750,00	-1,4%
Molenbeek-Saint-Jean	154.000,00	151.500,00	-1,6%
Ganshoren	142.000,00	148.000,00	4,2%
Anderlecht	143.000,00	145.000,00	1,4%
Haeren	155.000,00	-	-
Laeken	155.000,00	-	-
Neder-Over-Heembeek	180.000,00	-	-
Région Bruxelloise	185.000,00	192.000,00	3,8%

Il y a des fluctuations dans le prix des appartements par commune, mais si on regarde l'évolution des prix des appartements pendant les 4 dernières années, on voit que les communes, dont les prix ont augmenté l'année dernière sont celles où les prix avaient diminué l'année ou les années d'avant. Il n'y a donc pas vraiment de commune où les prix n'ont fait qu'augmenter les dernières années, ni de commune où les prix n'ont que diminué. On peut conclure qu'il y a une certaine stabilité des prix avec une tendance à la hausse. C'est une tendance qu'on voit depuis quelques années déjà.

Ceci confirme que l'investissement en immobilier reste un bon investissement, certainement en une période de baisse des taux d'intérêt, d'instabilité des bourses internationales et de loyers assez élevés.

Nous détaillons ci-dessous le classement selon le nombre de chambres.

Pour les appartements 1 chambre:

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Ixelles	174.000,00	200.000,00	14,9%
2	Woluwe-Saint-Pierre	183.000,00	187.500,00	2,5%
3	Woluwe-Saint-Lambert	180.000,00	185.500,00	3,1%
4	Etterbeek	175.000,00	170.000,00	-2,9%
5	Saint-Gilles	174.750,00	165.000,00	-5,6%
6	Auderghem	142.000,00	159.750,00	12,5%
7	Uccle	167.000,00	158.000,00	-5,4%
8	Bruxelles	172.500,00	153.500,00	-11,0%
9	Forest	135.000,00	150.000,00	11,1%
10	Schaerbeek	137.000,00	150.000,00	9,5%
11	Watermael-Boitsfort	147.500,00	145.000,00	-1,7%
12	Evere	129.500,00	129.500,00	0,0%
13	Saint-Josse-ten-Noode	105.000,00	126.500,00	20,5%
14	Jette	135.000,00	125.000,00	-7,4%
15	Molenbeek-Saint-Jean	126.000,00	125.000,00	-0,8%
16	Ganshoren	110.750,00	121.250,00	9,5%
17	Berchem-Sainte-Agathe	117.000,00	120.000,00	2,6%
18	Anderlecht	116.500,00	115.000,00	-1,3%
19	Koekelberg	130.000,00	110.000,00	-15,4%
20	Haeren	-	-	-
21	Laeken	126.250,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	135.000,00	-	-

	
<p>Ganshoren, avenue Marie de Hongrie, 7 Appartement 1 chambre Vendu : 121.200 € Estimation : 115.000 € (avant. la rénovation) Etat : Bon état</p>	<p>Ixelles, rue Gray, 137 Appartement 1 chambre Vendu : 90.000,01 € Estimation : 90.000 € Etat : Très mauvais état</p>

Pour les appartements 2 chambres :

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Woluwe-Saint-Pierre	270.000,00	310.000,00	14,8%
2	Ixelles	276.500,00	270.000,00	-2,4%
3	Woluwe-Saint-Lambert	280.000,00	265.500,00	-5,2%
4	Etterbeek	257.500,00	250.000,00	-2,9%
5	Watermael-Boitsfort	240.000,00	247.500,00	3,1%
6	Uccle	232.000,00	245.000,00	5,6%
7	Auderghem	237.500,00	235.000,00	-1,1%
8	Bruxelles	270.000,00	220.000,00	-18,5%
9	Saint-Gilles	215.000,00	216.500,00	0,7%
10	Forest	191.250,00	207.350,00	8,4%
11	Schaerbeek	200.000,00	184.000,00	-8,0%
12	Evere	169.750,00	180.000,00	6,0%
13	Koekelberg	162.000,00	177.500,00	9,6%
14	Saint-Josse-ten-Noode	157.750,00	175.000,00	10,9%
15	Berchem-Sainte-Agathe	150.000,00	164.000,00	9,3%
16	Molenbeek-Saint-Jean	156.835,00	160.000,00	2,0%
17	Jette	161.660,75	158.000,00	-2,3%
18	Anderlecht	150.000,00	157.750,00	5,2%
19	Ganshoren	152.500,00	156.500,00	2,6%
20	Haeren	155.000,00	-	-
21	Laeken	155.500,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	185.000,00	-	-



Jette, rue Duysburg, 30
Appartement 2 chambres
Vendu : 125.010 €
Estimation : -
Etat : Bon état



Woluwe-Saint-Pierre, rue Mareyde, 43
Appartement 2 chambres
Vendu : 278.000 €
Estimation : -
Etat : Bon état

Pour les appartements 3 chambres :

	Communes	Médiane 2014	Médiane 2015	%
1	Bruxelles	520.000,00	360.000,00	-30,8%
2	Uccle	385.000,00	355.000,00	-7,8%
3	Ixelles	395.000,00	350.000,00	-11,4%
4	Woluwe-Saint-Lambert	380.000,00	340.000,00	-10,5%
5	Etterbeek	390.000,00	320.000,00	-17,9%
6	Woluwe-Saint-Pierre	362.500,00	320.000,00	-11,7%
7	Watermael-Boitsfort	292.500,00	316.500,00	8,2%
8	Saint-Gilles	325.000,00	300.000,00	-7,7%
9	Auderghem	374.000,00	278.500,00	-25,5%
10	Forest	230.000,00	272.000,00	18,3%
11	Schaerbeek	265.000,00	247.500,00	-6,6%
12	Evere	204.750,00	210.000,00	2,6%
13	Koekelberg	190.000,00	208.000,00	9,5%
14	Anderlecht	175.000,00	200.000,00	14,3%
15	Jette	215.000,00	200.000,00	-7,0%
16	Saint-Josse-ten-Noode	320.000,00	200.000,00	-37,5%
17	Berchem-Sainte-Agathe	202.500,00	197.500,00	-2,5%
18	Molenbeek-Saint-Jean	198.000,00	197.500,00	-0,3%
19	Ganshoren	182.500,00	165.000,00	-9,6%
20	Haeren	-	-	-
21	Laeken	188.000,00	-	-
22	Neder-Over-Heembeek	210.000,00	-	-



Forest, av. Jupiter 121/125
Appartement 3 chambres
Vendu : 320.000 €
Estimation : 320.000 €
Etat : A rénover



Evere, av. Henry Dunant, 80
Appartement 3 chambres
Vendu : 480.000 €
Estimation : -
Etat : Parfait

Commentaires

Un appartement 2 chambres coûte 38,7% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement 3 chambres est 37% plus cher qu'un '2 chambres'.

Les écarts entre le nombre de chambres tendent à être plus grands dans les communes plus onéreuses où un « trois chambres » représente bien souvent un appartement plus luxueux. Notons qu'on enregistre plus de transactions pour cette catégorie d'appartements dans ces mêmes communes.

Eléments favorables au relèvement du marché

- Pour les investisseurs l'immobilier reste une "valeur sûre" et un moyen de diversification, certainement aussi longtemps que les intérêts restent bas ;
- Les taux bas des crédits hypothécaires restent un élément favorable ;
- Les loyers élevés incitent les gens à acheter leur logement plutôt que de continuer à louer ;
- Le manque de logements suite aux migrations, augmentation de divorces, croissance de la population ;

Eléments défavorables au relèvement du marché

- Pourcentage plus élevé de fonds propres demandés par les banques pour l'obtention d'un crédit ;
- Charges communes de plus en plus élevées surtout pour les appartements les plus anciens et les immeubles les plus grands ;
- Depuis quelque temps, l'offre est plus importante que la demande ; les biens restent plus longtemps à vendre, et cela entraîne après un certain temps, souvent une baisse des prix.

Et le marché du neuf :

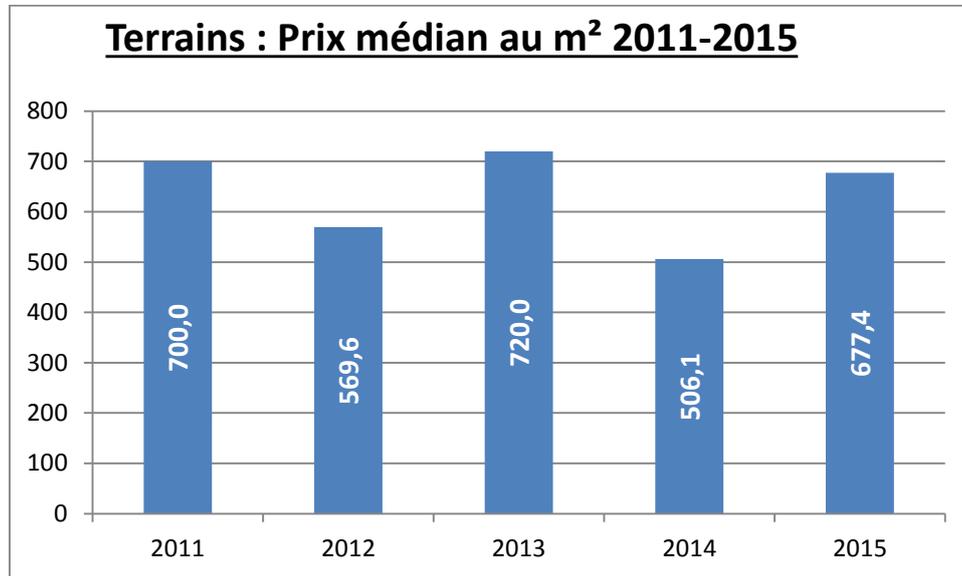
Le marché du neuf : à Bruxelles du moins, le marché du neuf ne s'est pas trop mal comporté. Les promoteurs se sont adaptés et donc l'offre et la demande sont relativement équilibrées. Les biens proposés sont à présent construits selon les normes énergétiques les plus favorables. On constate aussi que les appartements sont construits de manière la plus indépendante possible afin d'éviter des frais de gestion et des comptes confus entre copropriétaires.

En ce qui concerne le prix des appartements, on voit que la situation individuelle de chaque appartement devient de plus en plus déterminante pour le prix :

- L'état du bien devient de plus en plus important; les gens deviennent de plus en plus dépendant de professionnels pour faire les travaux de rénovation, ceci entraîne une augmentation du coût de ces travaux et un stress supplémentaire pour les acquéreurs;
- Les charges communes varient fortement: dans les petites copropriétés le montant des charges communes est très peu élevé, dans les grandes copropriétés où il y a beaucoup de travaux de rénovation aux parties communes, ces mêmes charges représentent une part importante dans le budget mensuel de l'acquéreur;

- La situation du bien est très importante: la proximité des transports en commun, commerces, écoles est un élément reste déterminant dans l'achat d'un bien;
- En ce qui concerne la superficie des appartements: le prix des appartements 2 chambres a augmenté, tandis que le prix des appartements 1 chambre est resté stable et les prix des appartements 3 chambres a un peu diminué. Ceci peut s'expliquer par le fait que le marché pour les appartements 1 et 3 chambres est plus petit. Il y a plus de demande pour les appartements 2 chambres, qui peuvent convenir aussi bien pour une personne seule que pour une petite famille.

3. Les terrains à bâtir



Le prix médian au m² d'un terrain à bâtir à Bruxelles passe de 506,1€ à 677,4€ soit une hausse de 33,9%.

Les prix médians des terrains à bâtir sur le marché bruxellois fluctuent entre 500€ et 700€. Cette évolution provient de la taille des terrains, les petits terrains à bâtir dans un milieu très urbanisé comme la capitale peuvent fortement influencer nos chiffres vu l'étroitesse du marché.

Il faut rappeler que les premiers m² sont les plus coûteux, ceux nécessaires à la construction. Un jardin à Bruxelles a une grande valeur mais elle est dégressive par rapport aux premiers ares.

L'analyse de la période 2011-2015 doit être interprétée sous cet angle et c'est avant tout la stabilité qui prévaut.

Nos chiffres sont basés sur une dizaine de transactions par commune et **sont donc purement informatifs**. Les chiffres des communes avec moins de transactions de référence ne sont pas affichés.

Communes	Médiane 2015
Anderlecht	
Auderghem	
Berchem-Sainte-Agathe	676,92
Bruxelles	589,84
Etterbeek	
Evere	641,40
Forest	568,90
Ganshoren	677,97
Haeren	
Ixelles	
Jette	
Koekelberg	
Laeken	
Molenbeek-Saint-Jean	780,44
Neder-Over-Heembeek	
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	
Schaerbeek	
Uccle	1.437,50
Watermael-Boitsfort	
Woluwe-Saint-Lambert	506,07
Woluwe-Saint-Pierre	680,27
Région Bruxelloise	677,44

En terme de prix total de vente, un terrain à bâtir s'est vendu avec un prix médian de 200.000€ en 2015. Ce prix était de 220.000€ en 2014, soit un repli de 9,1% en 2015. La hausse du prix médian au m² n'est donc pas ressentie dans le prix total de la vente.

	
<p>Auderghem, avenue Hugo van der Goes Terrain à bâtir de 4a 57ca Vendu : 230.000 € Estimation : - Etat : Normal</p>	<p>Forest, chaussée de Neerstalle angle rue du Katanga Terrain à bâtir de 13a 06ca Vendu : 850.000 € Estimation : 800.000 € Etat : Bon état</p>

Le nombre de terrains encore en friche est quasi inexistant en région de Bruxelles Capitale. La rareté du produit a pour conséquence que les prix ne cessent d'augmenter.

Les points de comparaison sont peu nombreux

Pour contourner le problème lié à la rareté des terrains à bâtir, les promoteurs acquièrent des immeubles et les détruisent pour reconstruire un bâtiment au goût du jour et présentant des performances énergétiques et de construction bien meilleures.

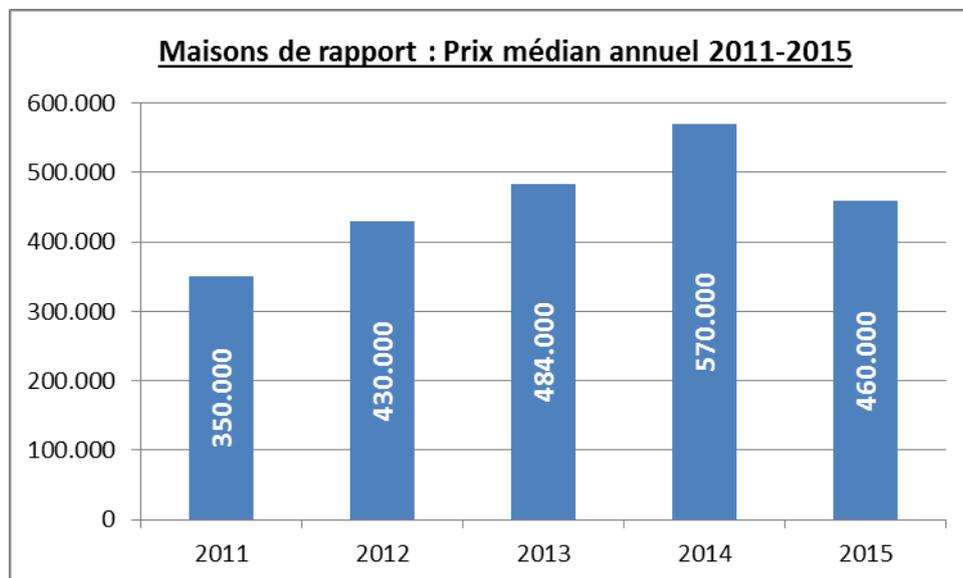
L'investissement financier doit être en phase avec le coefficient d'occupation au sol (P/S) lequel est un rapport qui donne une mesure de la superficie construite sur un terrain donné. Il s'agit du rapport entre la superficie brute (P) de tous les niveaux construits, murs inclus, divisé par la superficie totale du terrain (S).

Ledit rapport P/S est également lié à des contraintes urbanistiques.

Fiscalement et dans certaines communes de Bruxelles, la destruction/reconstruction d'un immeuble entraîne la perception de la TVA au taux de 6% en lieu et place de 21%.

4. Les maisons de rapport

Pour les maisons de rapports, la forte hausse connue en 2014 est effacée avec un recul de 19,3% en 2015 et un prix qui passe de 570.000€ à 460.000€. Ce retour à des prix plus habituels montre que les transactions en 2014 comprenaient des maisons de rapport plus onéreuses (nouvel immeuble, plus spacieux ou plus luxueux).



Considérations générales :

Tout amateur d'un bien immobilier de quelque type qu'il soit, doit impérativement consulter le service d'urbanisme de la commune dans lequel est situé le bien aux fins de :

- S'il s'agit d'un terrain : Question essentielle : a-t-il qualité de terrain à bâtir ?

Est-il viabilisé ?

Des prescriptions particulières relatives au gabarit permissible de construction sont-elles d'application ? (rapport P/S dont question ci-après)

- Pour ce qui concerne un bien bâti, de vérifier si la situation de fait (immeuble tel que visité en sa configuration actuelle) correspond à la situation de droit (immeuble tel que reproduit sur plan dans les archives du service d'urbanisme de la commune concernée).

En matière d'urbanisme, aucune prescription n'est d'application et l'infraction constitue un délit continu qui frappe le bien. L'infraction suit le bien et se transmet dès lors aux propriétaires successifs.

Les cas les plus classiques concernent les situations infractionnelles suivantes :

- La division d'une maison « de maître » en plusieurs unités d'habitation sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme constatant l'existence juridique de chaque unité d'habitation ;
- L'affectation d'un grenier ou étage mansardé en appartement ou duplex avec l'étage inférieur ;
- La création d'une véranda ou d'une terrasse ;
- L'affectation de caves en unité d'habitation soit individuelle soit en constituant un duplex avec le rez-de-chaussée ;
- La modification du relief du terrain

Depuis novembre 2014, les communes sont tenues de fournir sur demande préalable, lors de la délivrance des renseignements urbanistiques, les renseignements relatifs à l'affectation du bien . A la lecture de ces renseignements l'on constate que l'existence juridique du bien comme par exemple la reconnaissance de la division juridique du bien en X unités est régulière ou dans le cas contraire que son affectation telle qu'elle résulte de l'utilisation de fait est irrégulière.

IMMEUBLE DE RAPPORT

Le prix de vente d'un immeuble de rapport est fonction

- du caractère régulier ou non de sa division en X unités.
- de son état d'entretien général
- du rapport locatif.

Si le bien de rapport est grevé d'une infraction urbanistique et vendu, en connaissance de cause, à une tierce personne qui en assume le risque, le prix de vente sera revu à la baisse par l'acquéreur pour qu'il puisse prendre en compte le coût des travaux à réaliser.

A ce jour, les pompiers exigent que les murs et plafonds aient une résistance au feu et à l'eau d'1 h 30 minutes et que le bien soit pourvu de portes coupe-feu à tous les étages et d'un système d'éclairage de secours devant fonctionner en cas d'incendie.

Le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) impose également des normes contraignantes qui affectent tous les types de logement mais dont l'impact financier lié à la grandeur de l'immeuble (x étages) a un impact négatif sur le prix de vente de l'immeuble de rapport.

Les travaux à réaliser nécessitent dès lors un investissement important qui aura une influence sur le prix de vente s'ils doivent être réalisés par l'acquéreur.

Si un immeuble est « aux normes », le prix de vente sera fonction du rendement locatif actuel et espéré.

L'on constate à l'examen des points de comparaison un recul tant du prix moyen que du prix médian des maisons de rapport. Le recul en pourcentage, soit 19,3% doit être pris avec réserve vu le faible taux de représentation des maisons de rapport, soit 60 transactions.

La comparaison avec l'année 2014 n'est possible que pour les communes de Forest, Ixelles et Schaerbeek et confirme le recul en pourcentage.

Il faut relativiser ces chiffres au motif que des transactions peuvent d'une année à l'autre porter des biens représentant un prix de vente très important vu la taille de l'immeuble de rapport.

L'incertitude et/ou la faiblesse du rendement des placements financiers a pour effet d'opérer un glissement vers l'investissement immobilier et la recherche d'un rendement brut de 4 à 5% l'an.

D'autres facteurs liés aux phénomènes suivants vont avoir à court ou moyen terme une influence sur le prix de vente des immeubles de rapport :

COLOCATION

La colocation est en plein essor puisqu'une location sur dix est une colocation et le développement de la colocation semble être passé à la vitesse supérieure.

Le colocataire y trouve son compte en limitant sa charge locative mais le propriétaire pourra sans doute bénéficier d'un loyer plus avantageux que si l'immeuble était loué à un couple plutôt qu'à 2 ou 3 personnes individuelles.

A terme, un nouveau marché s'ouvre et qui aura un impact sur l'évolution du prix de l'immeuble de rapport.

AFFECTATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EN IMMEUBLE DE RAPPORT

Le marché de l'immobilier de bureaux est en pleine stagnation.

Beaucoup d'immeubles de bureaux sont vacants et l'on constate la réaffectation de bureaux en appartements.

Ce type de projet, lorsqu'il est techniquement réalisable, permettra d'offrir sur le marché des immeubles de rapport vendus à la pièce ou en bloc.

Cette transformation ne sera rentable tant pour le promoteur que pour l'acquéreur que si elle se réalise sans trop de perte de mètres carrés liés à la profondeur des plateaux de bureaux, aux pièces aveugles et à la circulation à l'intérieur de l'immeuble

	
<p>Anderlecht, place du Conseil, 11 Maison de rapport Vendue : 360.000 € Estimation: 375.000 € Etat : mauvais état</p>	<p>Ixelles, rue Henri Marichal, 12 Maison de rapport Vendu : 578.000 € Estimation : - Etat : Bon état</p>

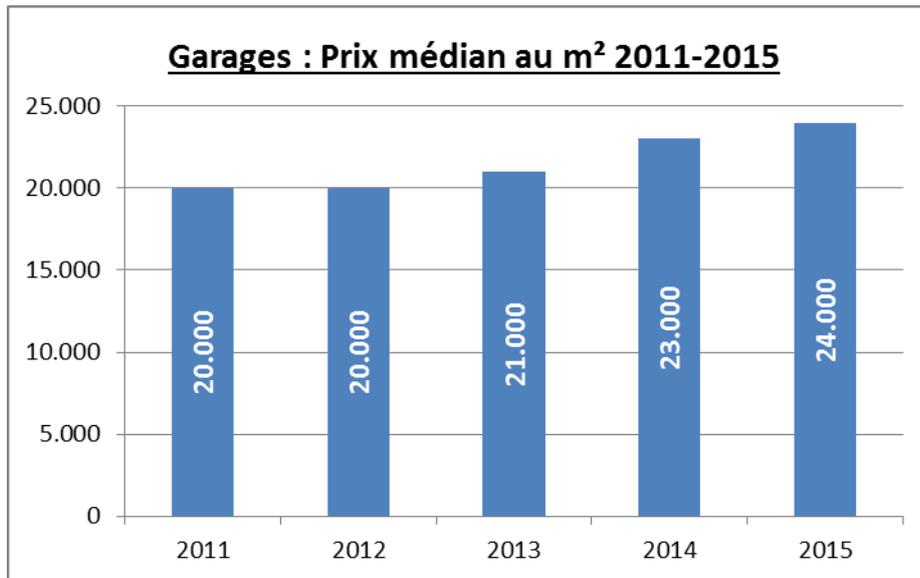
	
<p>Schaerbeek, rue Richard Vandevelde, 46 Maison de commerce et de rapport Vendu : 450.000 € Estimation: - Etat : Bon état</p>	<p>Bruxelles, avenue Louise, 362 Maison de commerce et d'habitation Vendue : 785.000 € Estimation : - Etat : Bon état</p>

5. Les garages et emplacements de parking

Le prix médian des garages, y compris les emplacements de parking, à Bruxelles est de 24.000€ en 2015, soit une augmentation de 4,3% par rapport à 2014 où le prix médian était de 23.000 €.

Les garages et emplacements de parking sont chaque année un peu plus coûteux, ce qui se justifie par des places toujours plus rares mais aussi parfois payantes même pour les riverains (zone rouge à Ixelles). La volonté de sécuriser son véhicule est toujours bien présente également.

L'emplacement de parking se négocie en 2015 en moyenne entre 16.000€ à Anderlecht et 35.000€ à Saint-Gilles.



GARAGE – EMPLACEMENT DE PARKINGS

Le marché est toujours en plein essor mais l'augmentation des prix n'est plus aussi significative qu'auparavant.

Le prix de l'emplacement de parking va osciller entre 10.000 et 20.000 EUROS et celui du garage entre 15.000 et 30.000 EUROS

Cette valeur est intégrée dans le prix de vente d'un appartement.

Elle pourrait être supérieure et même largement supérieure dans un quartier où le parking est rare et dans lequel l'automobiliste se voit quotidiennement contraint de chercher une place pendant un temps assez long.

Le critère de sécurité entre également en ligne de compte dans la décision d'acquiescer à un bien et il est vraisemblable que les compagnies d'assurances ne vont pas poursuivre la couverture du véhicule s'il s'avère qu'il subit des dégradations liées à du vandalisme.

Communes	Médiane 2015
Saint-Gilles	35.000,00
Ixelles	30.000,00
Woluwe-Saint-Pierre	29.500,00
Etterbeek	28.250,00
Woluwe-Saint-Lambert	26.500,00
Uccle	25.000,00
Forest	25.000,00
Schaerbeek	25.000,00
Auderghem	24.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	23.750,00
Bruxelles	22.750,00
Evere	20.000,00
Ganshoren	20.000,00
Molenbeek-Saint-Jean	20.000,00
Koekelberg	20.000,00
Watermael-Boitsfort	20.000,00
Berchem-Sainte-Agathe	20.000,00
Jette	19.000,00
Anderlecht	16.000,00



Ganshoren, avenue Marie de Hongrie, 62
Garage
Vendu : 16.000 €
Estimation : 15.000 €
Etat : Bon état

Schaerbeek, av. Paul Deschanel, 136
Garage
Vendu : 30.000,01 €
Estimation : 22.500 €
Etat : Bon état

Conclusions

1) **Activité** : d'une manière générale, l'activité immobilière du pays a progressé de 6.4% soit le meilleur score depuis 7 ans avec un beau 4.8% pour notre capitale. Nous sommes d'avis que 2016 ne nous réservera pas de surprise particulière. Les événements malheureux que nous avons connus, ne devraient pas influencer sur le marché. Ne stigmatisons pas une commune. Il y aura peut-être quelques acquéreurs potentiels qui opteront pour d'autres quartiers mais nombreux seront ceux qui bien au contraire voudront rester dans leur commune car comme toutes, elle est aussi pourvue de quartiers agréables. Soyons vigilants à la pression fiscale immobilière car celle-ci influe bien souvent sur notre marché. Regardons nos régions voisines, comme par exemple la Wallonie. Il est triste d'entendre depuis peu que plus jamais l'on ne se portera acquéreur d'un bien dans cette région au motif que dans certains cas la pression immobilière (les droits d'enregistrement) est montée à 15 %. Notre législateur fiscal doit en être bien conscient.

Par contre, nous devons louer notre législateur fiscal qui a modifié depuis le 1^{er} janvier dernier grandement la matière des droits de donation immobilière. Les taux pour le donateur domicilié en Région bruxelloise sont beaucoup plus bas qu'auparavant et nous sommes convaincus que cela permettra dans de nombreux cas de transférer un immeuble familial plus aisément à la génération suivante.

- 2) **Prix** : les prix médians ont légèrement augmenté à Bruxelles avec un attrait certain pour d'une part la maison classique mais qui s'est modernisée et d'autre part une recherche toujours plus conséquente d'appartements, la population vieillissant. Nous avons vu l'année dernière que Bruxelles comptait un nombre moins important de propriétaires occupants (de l'ordre de 50 % par opposition à la moyenne nationale de ± 70 %) ce qui a pour conséquence que nous avons peut-être de plus en plus de propriétaires « professionnels » qui rénovent bien leur immeuble. Il est donc impératif que nos autorités pensent aux jeunes et aux plus démunis afin de faciliter l'accès au logement pour tous.
- 3) **Les crédits** : l'année 2015 a été riche en rachat de crédits. Les taux moyens sont restés très bas et hormis le dernier trimestre 2015, le nombre d'actes de crédits a été très important dans nos études. Le taux fixe est très demandé. La durée de 20 ans est d'usage mais hélas quelques fois les primo-acquéreurs doivent emprunter sur 300 mois avec des taux plus élevés.

Février 2016
NVN
Cellule de Communication

Annexe A : 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 pourrions 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 préférons 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. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

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,...), Febelfin (suivi des crédits), Graydon (faillites), Statbel (chômage, permis de bâtir), SWCS (prêts sociaux).