

**Semaine de l'immobilier**



**NOTAIRE.BE**

**ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2016**

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**LE 14 FÉVRIER 2017**

**NVN**

## INTRODUCTION

---

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2016 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué et ses principales tendances.

Le bilan immobilier de 2016 est décrit dans le Baromètre des Notaires du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 qui analyse l'évolution des prix moyens et des volumes de l'activité immobilière pour le 4<sup>e</sup> trimestre et pour l'ensemble de l'année 2016, au niveau national, régional et provincial.

Selon ce dernier, en Belgique, les transactions immobilières augmentent de 8,2% en 2016 avec un indice annuel qui passe de 114,5 à 123,9.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique augmente de 0,9% et le prix moyen d'un appartement progresse de 3,6%.

Dans les prochains chapitres, nous détaillerons et nous nuancerons ces résultats pour notre région, par localité et en fonction des différents types de bien immobilier.

La présente étude répond à la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : l'immobilier. Le notaire apporte dans ce domaine sa rigueur, ses conseils, son expertise et la sécurité juridique exigée.

# Actualités notariales 2016-2017

---

## Transactions immobilières : de plus en plus encadrées et sécurisées. Le notaire reste un partenaire de valeur.

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Fednot d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Le notaire et ses collaborateurs restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût.

Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis avoir jamais été modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen.

D'un point de vue législatif, ces deux dernières années ont été marquées par de grandes réformes fiscales, tant à Bruxelles qu'en Wallonie.

## Principales réformes fiscales wallonnes et bruxelloises en 2016

En **Wallonie**, le bonus-logement est remplacé par le **chèque-habitat** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce nouveau mécanisme d'aide aux futurs propriétaires a pour objectif principal de faciliter l'accès à la propriété. Les notaires sont particulièrement attentifs à la bonne information du citoyen quant à la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation.

Nous ne disposons pas encore de visibilité quant à l'impact de cette réforme dans la mesure où cet avantage fiscal, applicable aux contrats d'emprunt conclus à partir de 2016, sera repris, pour la

première fois, sur les déclarations à l'impôt des personnes physiques relatives à l'exercice d'imposition 2017 (correspondant aux revenus de 2016).

L'autre grande réforme fiscale wallonne de 2016 concerne les **droits d'enregistrement** portant sur **l'achat d'une 3<sup>e</sup> maison d'habitation**, qui sont passés de 12,5% à **15%**. Pour rappel, ce taux est applicable à partir de l'acquisition à titre onéreux d'un troisième immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation.

Bruxelles, de son côté, supprime le bonus logement à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La contrepartie de cette mesure prend la forme d'une exonération des droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 €, alors que jusqu'à présent cet abattement n'était appliqué que jusqu'à 60.000 ou 75.000 €.

## [Le rôle de l'étude notariale dans le cadre des renseignements et infractions urbanistiques](#)

### ***Futures réformes***

En Wallonie, après de nombreux rebondissements, le **CoDTbis** (réforme du CWATUP) a été adopté et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017. Cette réforme a notamment pour objectifs la simplification, la rationalisation et l'accélération des procédures et impliquera quelques innovations majeures en termes d'urbanisme, dont l'instauration de délais de rigueur dans le cadre de la procédure de délivrance des permis, afin de garantir aux citoyens une décision dans les délais impartis, ou encore un assouplissement du régime des infractions urbanistiques.

Les hypothèses dans lesquelles un permis « d'urbanisation » (ancien permis « de lotir ») est nécessaire pour diviser un terrain en plusieurs lots seront également plus limitées qu'auparavant : un permis d'urbanisation ne sera désormais obligatoire (sauf exceptions) que lorsque le terrain est divisé en (au moins) *trois* lots non bâtis destinés à l'habitation ; ainsi, les divisions de terrain en *moins* de trois lots non bâtis pourront, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017, intervenir sans permis d'urbanisation préalable.

A Bruxelles, une réforme du COBAT est également attendue, mais la date de son entrée en vigueur est encore indéterminée.

### ***Obligations du vendeur : des formalités à anticiper***

Dans ce contexte, rappelons qu'à 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.

### ***Renseignements et infractions urbanistiques : prudence***

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par l'étude, 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.

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**, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

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, actuellement, une **infraction**. Le CoDTbis apportera néanmoins en 2017 un changement majeur à cet égard en mettant un terme au maintien indéfini de certaines infractions via l'instauration d'un régime de prescription décennale.

### Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps

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.

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.

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**.

A cet égard, **notaire.be** contient désormais, dans sa **rubrique** relative à la vente (<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vendre-un-immeuble>), une « **check-list** » **consacrée aux obligations du vendeur**.

### Notaire.be : LE site de référence avant de contacter votre notaire

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 et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

L'étude notariale 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.**

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les **outils** tels que **notaire.be** et les **différents réseaux sociaux** (facebook, twitter, linkedin, youtube, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information.

Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : près de 4 millions de visites en 2016. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

# LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

---

## 1. Taux d'intérêts

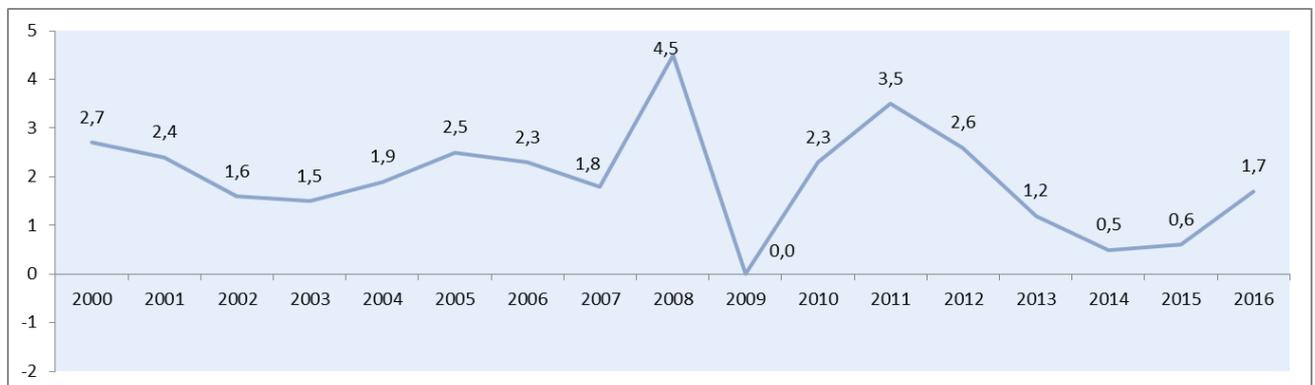
Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse progressive tout au long de l'année 2016. Après avoir clôturé 2015 au plus bas avec 2,48%, le taux moyen pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans est successivement passé sous les 2,40% en mars (2,27%) pour ensuite flirter avec les 2% jusqu'en décembre 2016. En novembre, le seuil des 2% était franchi avec un taux moyen à plus de 10 ans de seulement 1,99%.

Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%. Ces taux planchés ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.

## 2. L'inflation

L'inflation a fluctué entre 1,5% et 2,2% au cours de l'année 2016 avec un pic à 2% en juillet et en août et un maximum de 2,2% atteint au cours du mois de décembre.

L'inflation moyenne en 2016 est de 1,7%, ce qui constitue une nette amélioration par rapport à 2015 où le taux annuel était de 0,6%.



### **3. Chômage**

Les chiffres du chômage ont évolué entre 8% et 8,3% jusqu'en septembre 2016. En novembre, le taux de chômage était de 7,6%. Pour 2016, la moyenne provisoire est de 8,1% contre 8,5% en 2015.

Au troisième trimestre (dernières données disponibles), le chômage était de 4,9% en Flandre, 10,9% en Wallonie et 16,6% en Région Bruxelloise.

### **4. Les indicateurs de confiance**

L'indice de confiance des consommateurs était de -4 en janvier mais il s'est dégradé jusqu'à -13 en octobre pour finalement se redresser en décembre avec -5. En moyenne, l'indice de confiance des consommateurs en 2016 est de -6,8, il était en moyenne de -5,7 en 2015 soit une diminution de 1,8%.

L'indice de confiance des entreprises (source BNB) a été proche de -2 tout au long de l'année et il s'améliore encore en fin d'année en remontant à -0,2 en décembre. En moyenne, l'indice de confiance des entreprises pour 2016 est de -2,2 contre -5,3 en 2015.

Le segment de la construction connaît une année très positive avec un indice de -2,6 en décembre 2016 et une moyenne annuelle de -3 alors qu'en 2015, l'indice moyen était de -10,7.

### **5. Evolution des crédits**

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

- Les montants moyens empruntés en 2016 augmentent de 3,5% par rapport à 2015. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 147.736€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2015)

Les prix des maisons ayant progressé en moyenne de 0,9% et celui des appartements de 3,6%, il est probable que le citoyen qui accède plus facilement à la propriété, vu les taux bas, ait un apport un peu moins important.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 15,3%** pour les trois premiers trimestres de 2016 alors que l'activité immobilière notariale progressait de 8,5% au cours des trois premiers trimestres. Les acquisitions réalisées par des investisseurs sont vraisemblablement moins importantes en 2016 qu'en 2015.

Notons qu'après quelques mois d'accalmie, les refinancements connaissent un nouveau pic qui se confirme fortement dans notre Baromètre du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent le premier choix du citoyen pour les nouveaux contrats avec un taux moyen de 1,99% en novembre 2016 selon la BNB.

La part des crédits à taux fixe représente environ 80% des choix du citoyen alors que les différents types de crédits à taux variables ne restent attrayants qu'avec des formules du type 5-5-5 ou 10-5-5. Les ménages belges recherchent avant tout la sécurité quitte à racheter plusieurs fois leur emprunt.

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
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	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%

Source UPC

**Selon les chiffres des notaires**, pour 2016, les actes de crédit liés à l'acquisition d'un bien immobilier ont progressé de 9,9% et les autres types d'actes de crédit hypothécaire ont diminué de 3,3% malgré une nette reprise des refinancements au cours du 4<sup>e</sup> trimestre.

Pour l'ensemble des actes de crédit, il s'agit d'une hausse de 2,1%.

## COMMENTAIRE EVOLUTION CREDITS

Voici quelques éléments que l'on constate au niveau de l'évolution des crédits hypothécaires:

### **1. Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse progressive tout au long de l'année 2016.**

Le taux moyen pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 a flirté avec les 2% jusqu'en décembre 2016. En novembre, le seuil des 2% était franchi avec un taux moyen à plus de 10 ans de seulement 1,99%.

Ces taux planchés ont incontestablement soutenu l'activité immobilière en Belgique.

### **2. Les montants moyens empruntés en 2016 augmentent de 3,5% par rapport à 2015.**

Les acheteurs de biens immobiliers en 2016 ont emprunté en moyenne plus qu'en 2015, ce qui s'explique en partie par la hausse des prix.

### **3. Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière a augmenté**

Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière augmente de 15,3% pour les trois premiers trimestres de 2016 alors que les notaires ont signé plus d'actes d'acquisitions immobilières soit une progression de 8,5% au cours des trois premiers trimestres.

On peut en déduire que, par rapport à 2015, il y a eu en 2016 moins d'investisseurs qui ont réalisé des acquisitions immobilières.

Remarque accessoire : après quelques mois d'accalmie, les refinancements connaissent un nouveau pic à la fin de l'année 2016.

### **4. Les crédits hypothécaires à taux fixes restent le premier choix du citoyen pour les nouveaux contrats : cela représente environ 80% des choix du citoyen.**

Les différents types de crédits à taux variables ne restent attrayants qu'avec des formules du type 5-5-5 ou 10-5-5.

Les ménages belges recherchent avant tout la sécurité quitte à racheter plusieurs fois leur emprunt en cas de baisse des taux.

### **5. On constate dans la pratique que les banques sont plus strictes qu'avant sur les conditions d'octroi des crédits.**

L'analyse de leur dossier va porter sur les points suivants :

- les banques ne prêtent plus au-delà de 100% du prix de vente. Certaines banques limitent le financement à 90% du prix. L'apport personnel des acquéreurs, via une donation de leurs parents ou via une épargne personnelle, est dès lors indispensable pour obtenir un crédit.

Cependant, cet élément devra être nuancé en 2017 de par l'adoption à Bruxelles du nouvel abattement, c'est-à-dire une réduction des droits d'enregistrement de 21.875 EUR en cas d'achat d'une première habitation et à condition que le prix de vente soit de maximum 500.000 EUR. Si le prix de vente est de 175.000 EUR ou moins, il n'y a plus du tout de droits d'enregistrement à payer et les frais d'acquisition vont considérablement baisser. L'apport personnel va dès lors être beaucoup moins nécessaire.

- les banques réalisent presque systématiquement une expertise du bien acheté. Si la valeur de l'expertise est plus basse que le prix de vente, la banque ne prêtera qu'à concurrence de la valeur de l'expertise. Il faudra compter sur des fonds personnels, quand c'est possible, pour suppléer la différence.

Malgré tout, cela n'a pas empêché le nombre de crédits d'augmenter en 2016.

## 6. Prêts sociaux

En ce qui concerne les prêts sociaux en Wallonie, nous disposons des chiffres avec une année de décalage. Alors que les taux hypothécaires des banques étaient déjà très bas, on constate que les prêts sociaux augmentent de 5,27% en 2015 et passent de 2.675 à 2.816. Le montant moyen est également en hausse avec 120.453€ contre 112.039€ en 2014 (7,51%).

Le taux moyen de 2,6% est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont eu recours sont ceux qui ne pouvaient pas répondre aux critères des banques notamment en raison d'un apport moindre ou en souhaitant couvrir la valeur du bien et les frais de la vente.

	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%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,33%
2015	<b>2.816</b>	<b>120.453</b>	<b>339.187.013</b>	<b>2,60%</b>
Evolution	5,27%	7,51%	13,17%	-21,92%

Le montant moyen d'un prêt social en 2015 est 15,9% en-dessous du montant moyen emprunté au sein des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien des logements plus modestes, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels sont plus importants.

## Evolution du marché immobilier en 2016

---

### **La tendance au niveau national**

#### L'activité immobilière (volumes)

Au 1<sup>er</sup> semestre, la progression de l'activité immobilière est de 13,9% par rapport à la même période en 2015 avec des indices de 127 au 1<sup>er</sup> trimestre et de 127,9 au 2<sup>e</sup> trimestre.

Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice redescend à 115,8 influencé par les vacances annuelles, soit un recul de 1,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4<sup>e</sup> trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

Pour 2016, le volume des transactions immobilières augmente de 8,2% et passe d'un indice annuel de 114,5 en 2015 à 123,9. C'est en mars, en avril et en octobre qu'on enregistre les principaux pics d'activité immobilière en termes de compromis de vente.

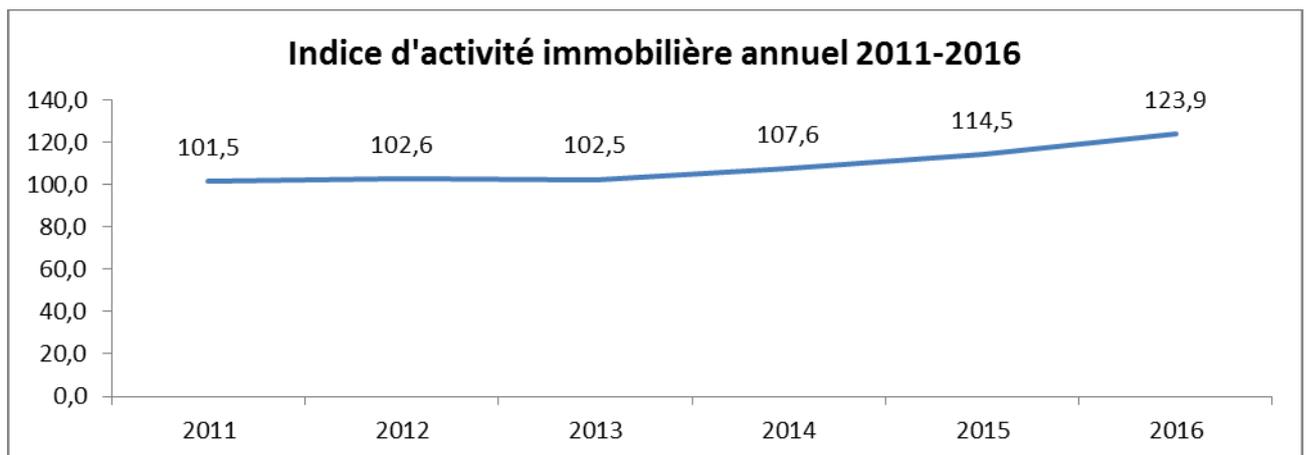
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

## 1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière

### INDICE TRIMESTRIEL



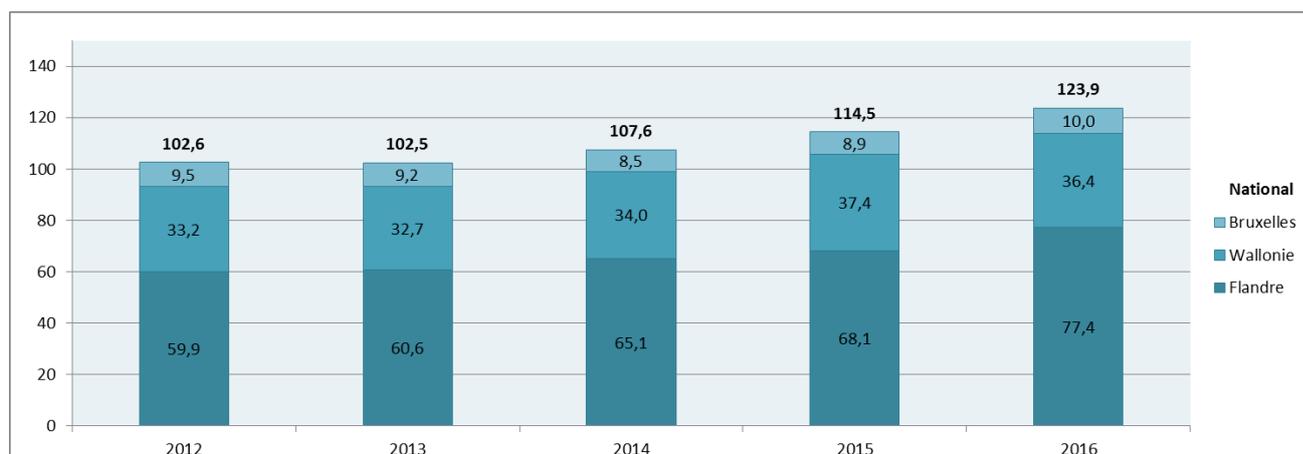
### INDICE ANNUEL



## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

**Pour l'année 2016**, les transactions immobilières sont en hausse de 8,2% au niveau national. Mais cette évolution doit être nuancée au niveau régional avec +13,6% en Flandre et +12,5% à Bruxelles alors qu'en Wallonie l'activité se replie de 2,8%.

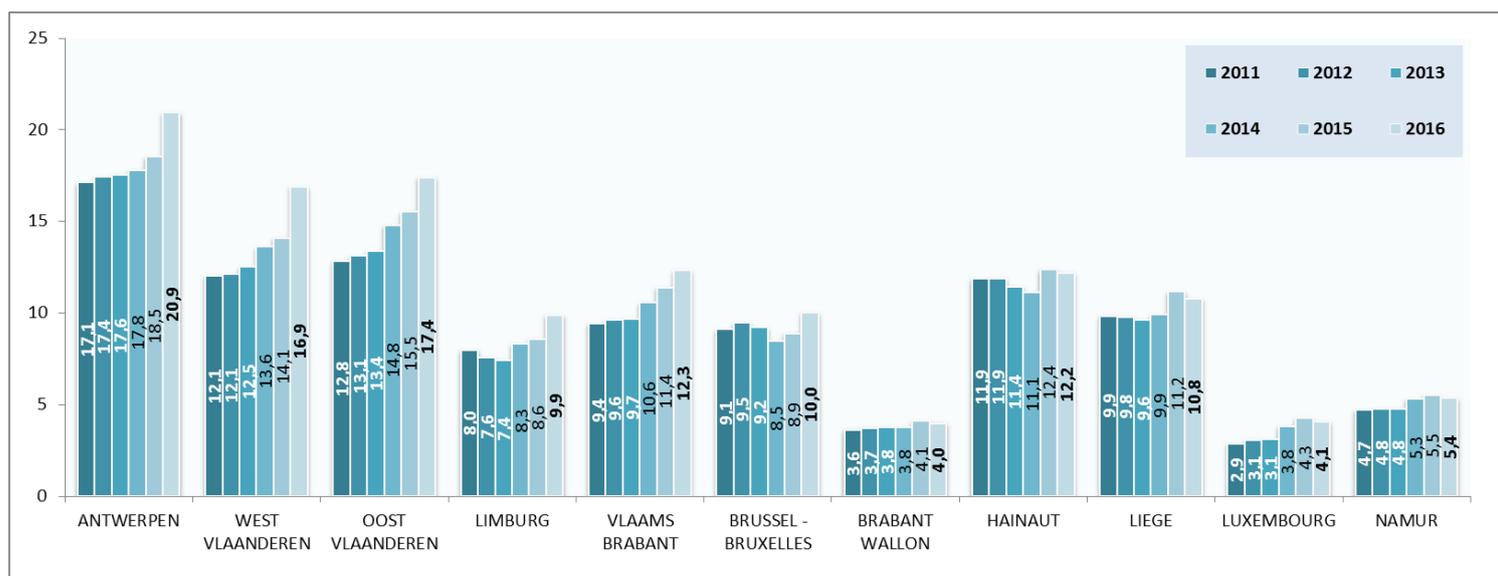
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1<sup>er</sup> semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



### 3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2016, l'activité immobilière au sein des provinces suit la tendance régionale. Au nord du pays, on enregistre une progression de l'activité avec +19,8% en Flandre occidentale, +15% dans le Limbourg, +12,9% à Anvers, +12% en Flandre orientale et +8,1% dans le Brabant flamand.

Dans le sud du pays, l'immobilier ne connaît pas le même succès et l'activité baisse de -4,3% en province du Luxembourg, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, -2,8% dans le Brabant wallon et -1,5% dans le Hainaut.

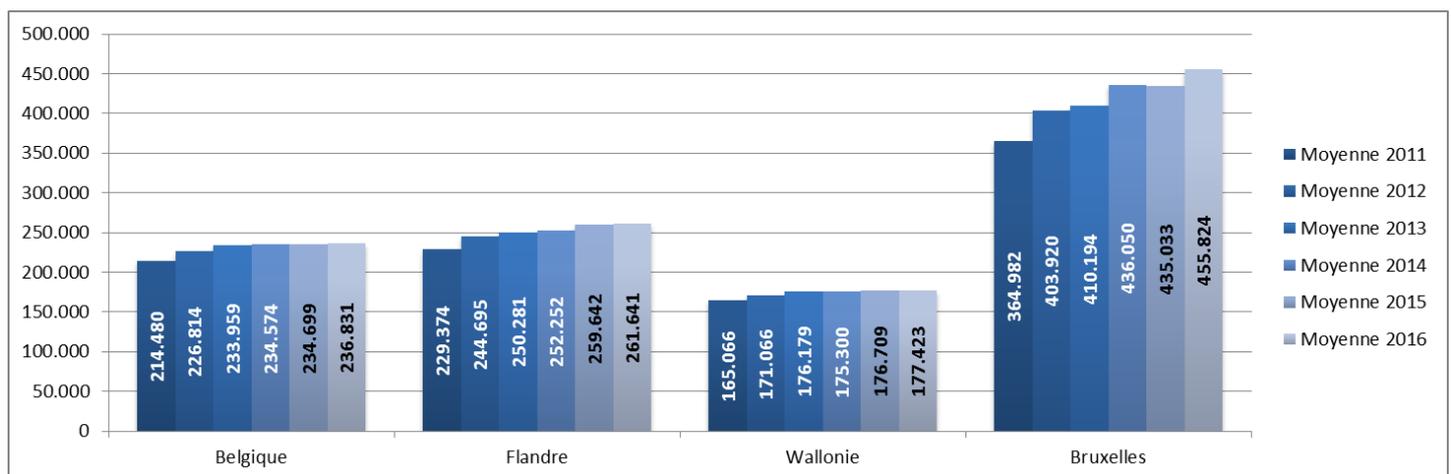


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

Pour l'année 2016, les prix moyens sont restés très stables par rapport à 2015 avec 236.831€ pour la Belgique (+0,9%), 261.641€ pour la Flandre (+0,8%) et 177.423€ pour la Wallonie (+0,4%). La Région bruxelloise dénote avec une évolution plus significative de +4,8% et un prix moyen de 455.824€.

Notons que les hausses de prix enregistrées dans le nord et le sud du pays sont inférieures à l'inflation de 1,7%. En valeurs réelles, on constate que le prix moyen des maisons recule de -0,9% en Flandre et de -1,3% en Wallonie et ce malgré les taux hypothécaires très bas qui soutiennent les prix de l'immobilier.

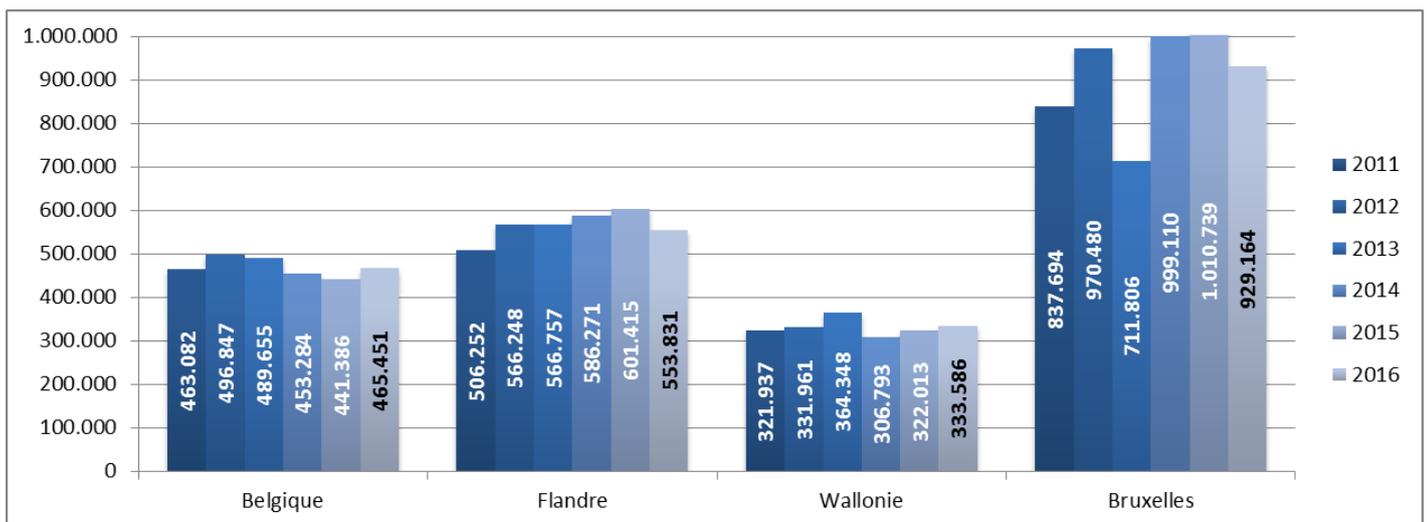


### 2. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 progresse de 5,5% pour la Belgique où le prix moyen passe de 441.386€ à 465.451€.

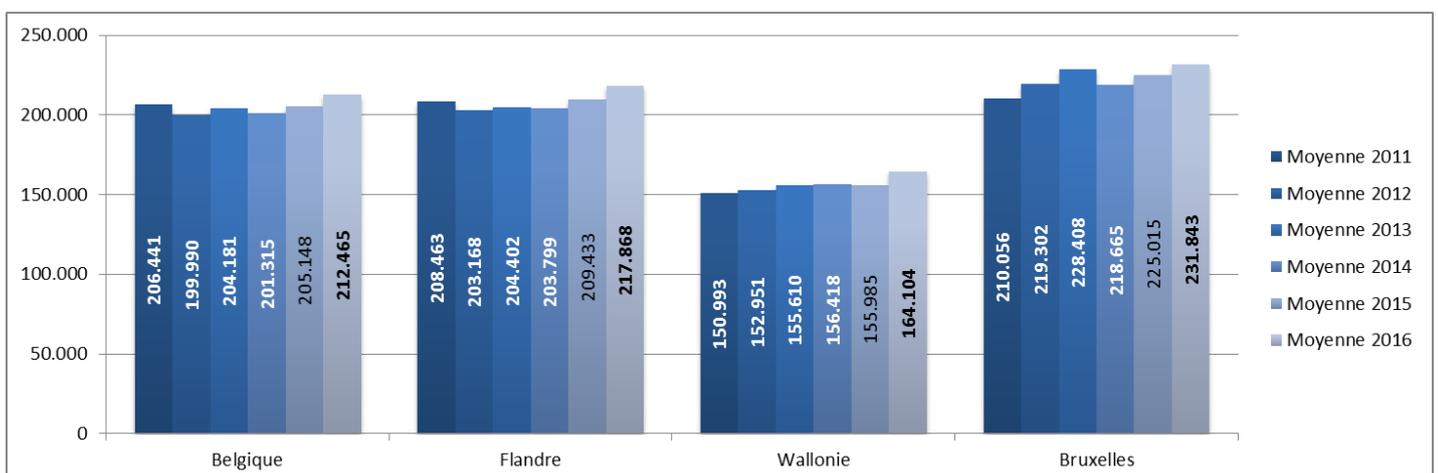
Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015.

On constate qu'il y a eu en 2016 plus de transactions en région bruxelloise ou le prix est plus élevé (929.164€) ; cela influence à la hausse la moyenne nationale malgré la diminution du prix des villas dans la capitale et en Flandre. Notons que le marché des villas est un marché plus étroit et donc plus volatil.



### 3. Les appartements

Pour l'année 2016, les prix moyens des appartements connaissent une plus forte augmentation que les prix des maisons. Pour la Belgique, le prix est de 212.465€ (+3,6%), il est de 217.868€ en Flandre (+4%), de 164.104€ en Wallonie (+5,2%) et de 231.843€ à Bruxelles (+3%).



## En région bruxelloise

# INTRODUCTION

---

Les résultats du marché immobilier bruxellois témoignent d'une activité abondante et d'une progression sensible dans certains segments du marché.

En région de Bruxelles Capitale, le nombre de transactions a augmenté de 12,5% en comparaison avec l'année 2015.

Cette hausse de l'activité résulte de la conjonction des éléments suivants :

- Baisse des taux d'intérêts à des taux historiquement bas ;
- Une population plus jeune investit dans l'immobilier vu l'attractivité des taux et le faible différentiel entre le montant d'un loyer et le remboursement d'un crédit hypothécaire avec à la clef, la possibilité de devenir propriétaire ;
- Vu le vieillissement de la population, l'on constate que les personnes plus âgées vendent leur habitation pour se tourner vers l'acquisition d'un appartement présentant l'avantage d'une prise en charge de la gestion de l'immeuble par un tiers et un coût plus limité des consommations et charges. Ces opérations de vente/achat contribuent à la rotation des biens immobiliers .
- L'investissement dans des immeubles de rapport présente souvent l'inconvénient d'une gestion lourde et d'un risque de chômage locatif ou de procédure en récupération de loyers impayés.

Pour remédier à cet inconvénient, des investisseurs se tournent vers l'acquisition de kots d'étudiant.

La gestion de l'immeuble est confiée à un professionnel qui garantit un loyer, que le kot d'étudiant soit ou non occupé.

Ce type d'investissement, comme l'acquisition d'appartements ou studios en séniorités, résidences services connaît un franc succès et dynamise le marché.

L'acquéreur est libéré de tout problème de gestion du bien et sa seule préoccupation est de vérifier que le loyer mensuel lui soit versé par le gestionnaire.

Toutes ces considérations vous seront exposées en détail par :

- a) La Notaire Justine DE SMEDT qui vous apportera des éclaircissements concernant l'impact du crédit hypothécaire dans le marché immobilier et abordera par la suite, l'évolution du marché des immeubles de rapport, des terrains, des emplacements de parking et garages.

Lors de son exposé sur les immeubles de rapport, mon confrère vous exposera la nécessité pour l'acquéreur de vérifier, auprès de la commune et avant tout engagement d'acquérir, la situation urbanistique du bien. Cette démarche vaut bien évidemment pour l'acquisition de n'importe quel bien immeuble.

- b) Mon confrère, le notaire Stijn JOYE qui vous fera part de la méthode utilisée, savoir le prix médian, pour ensuite vous exposer l'évolution des prix des appartements et les différences marquées de valeur, entre les appartements 1, 2 ou 3 chambres.
- c) Je vous ferai ensuite rapport sur le prix des maisons et villas.

### Evolution des permis de bâtir

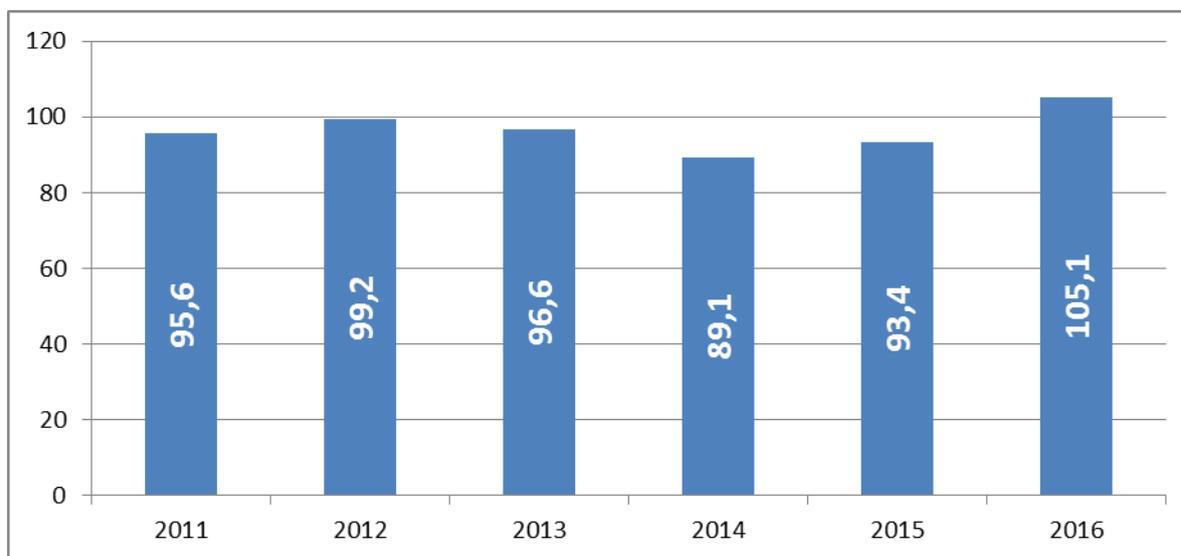
Au niveau national, les permis de bâtir octroyés diminuent de 39% et c'est à Bruxelles qu'on enregistre le recul le plus important avec 824 permis octroyés pour nouveaux logements contre 1.351 en 2015. (Chiffres pour les 3 premiers trimestres 2015 et 2016)

### Evolution de l'activité

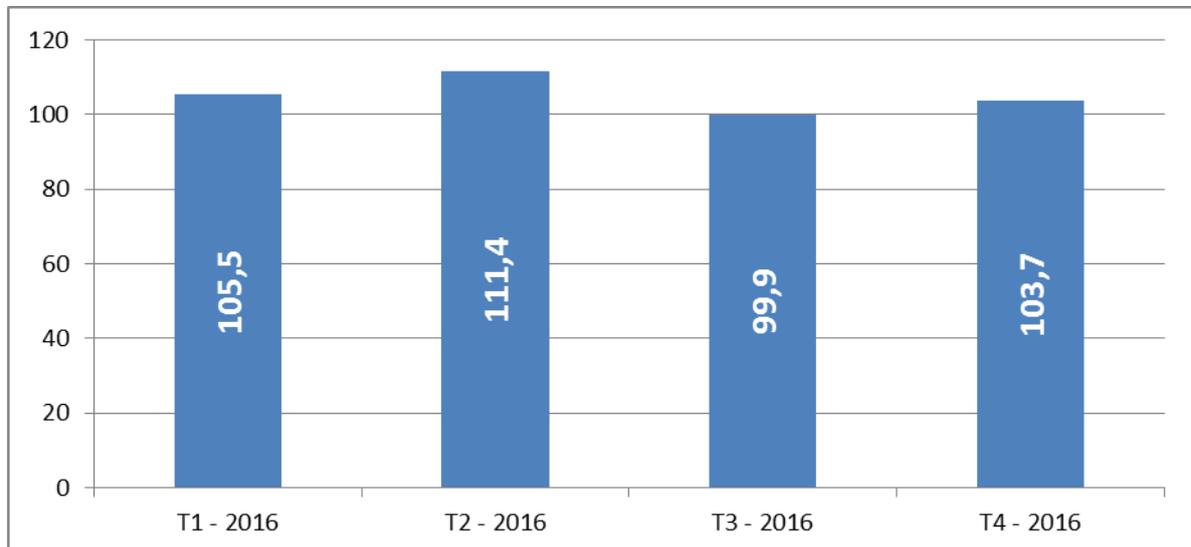
#### EVOLUTION ANNUELLE 2011-2016

**L'activité immobilière à Bruxelles progresse en 2016 de 12,5%** comparativement à 2015.

L'indice moyen annuel passe de 93,4 à 105,1.



## EVOLUTION TRIMESTRIELLE EN 2016



L'activité immobilière au cours de l'année écoulée progresse au cours des deux premiers trimestres : +16,1% au 1<sup>er</sup> trimestre, +5,6% au 2<sup>e</sup> trimestre. Le troisième trimestre recule en raison du caractère cyclique des vacances d'été avec -10,4% mais il remonte de 3,9% au 4<sup>e</sup> trimestre (comparaison trimestrielle avec le trimestre précédent).

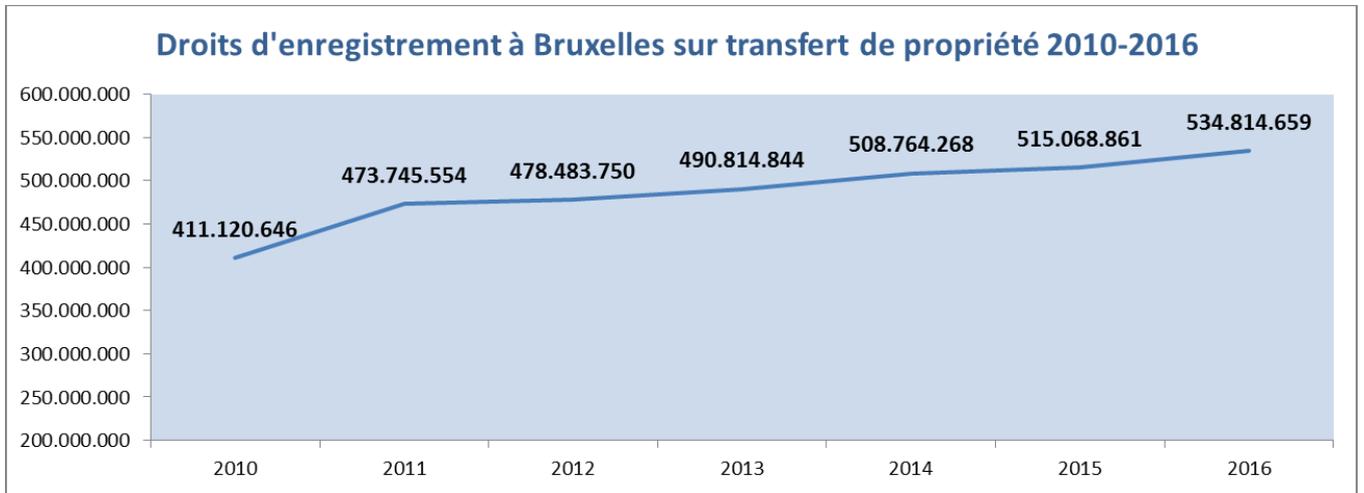
## Evolution des droits d'enregistrement

Pour Bruxelles, les droits d'enregistrements progressent de 3,8% en 2016 avec 534.814.659 € perçus.

Cette progression est moins importante que celle de notre activité immobilière mais il existe un décalage de quelques mois entre nos chiffres sur les compromis de vente et ceux des bureaux d'enregistrement.

L'activité du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 en termes de nombre de compromis était assez basse (indice de 90,9) et se retrouve dans les chiffres de 2016 en termes de droits d'enregistrement, ce qui peut expliquer en partie cet écart dans la progression de l'activité annuelle.

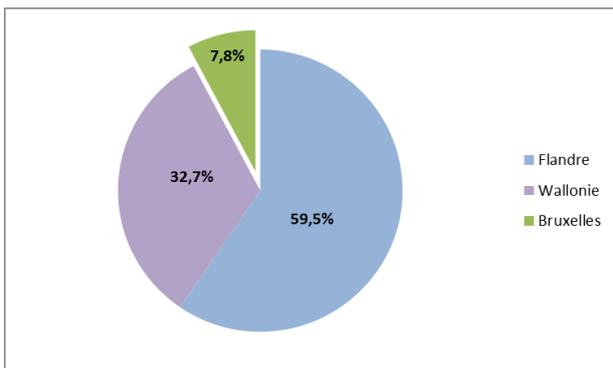
De plus, ceux-ci ne couvrent pas le marché du neuf qui pourrait avoir eu une place plus importante en 2016.



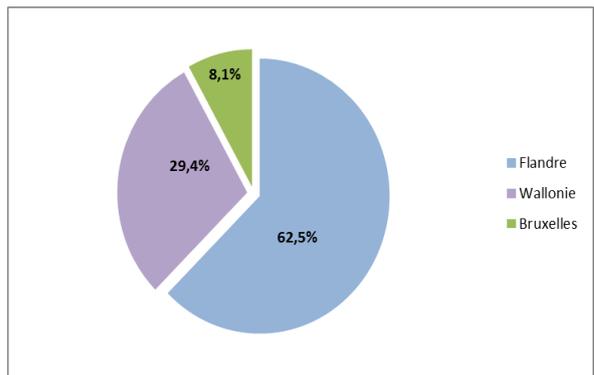
### La part de marché de Bruxelles dans le paysage national

Dans la répartition géographique des transactions en 2016, on constate que Bruxelles réalise 8,1% des transactions en Belgique, soit une hausse 4% par rapport à 2015. Le marché immobilier à Bruxelles est celui qui s'est proportionnellement le plus renforcé au cours de l'année écoulée.

#### 2015



#### 2016

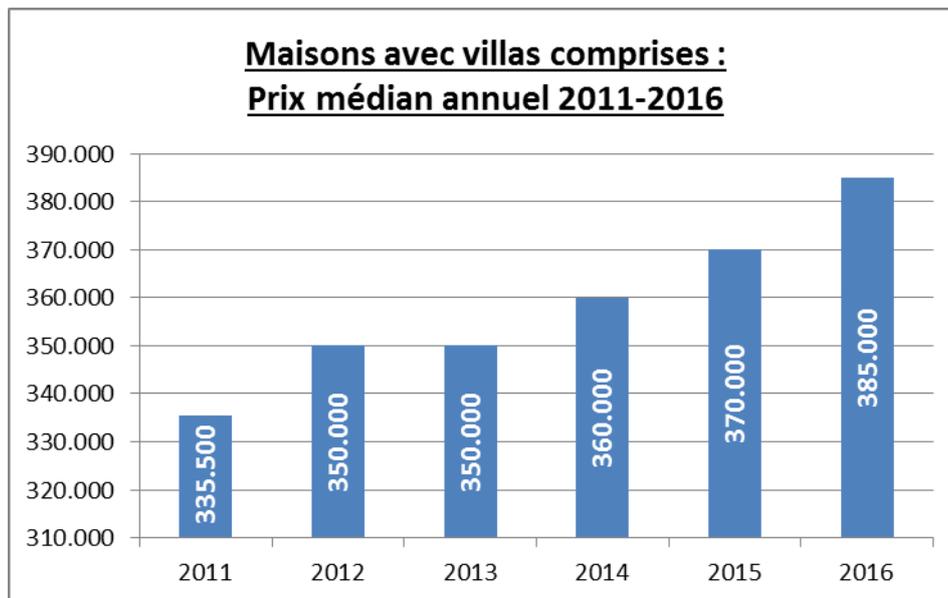


## Evolution des prix de l'immobilier

### 1. Les maisons avec villas comprises

Le prix médian en région bruxelloise passe de 370.000€ en 2015 à 385.000€ en 2018. Il s'agit d'une progression de 4,1%. Notons que les prix des maisons d'habitation sans les villas augmentent aussi de 4,1%.

C'est au cours du 3<sup>e</sup> trimestre que les prix des maisons et des villas étaient au plus haut avec un prix médian de 400.000€.



Le prix des maisons et villas a augmenté de 4,1 % en comparaison de 2015.

Le prix médian d'une maison (villas comprises) est de 385.000 EUROS en 2016 et était de 370.000 EUROS en 2015.

Le prix d'une maison ou d'une villa s'établit en fonction des critères suivants :

- La localisation ;
- L'état général du bien.
- L'impact énergétique : les acquéreurs vérifient tout particulièrement si l'immeuble est bien isolé et qu'il n'est pas énergivore.
-

## Les maisons

Pour ce qui concerne la ventilation des prix dans les 19 communes, ceux-ci diffèrent selon la délimitation classique Nord/Sud .

Les communes du nord de Bruxelles enregistrent globalement, une augmentation de prix, exception faite de la commune de Jette .

Le chiffre de la commune de Koekelberg n'est pas assez significatif pour faire du recul affiché de 25,9%, une généralité.

On observera la belle progression de la commune de Ganshoren : majoration de 14,8%, soit un prix médian de 310.000 EUROS.

Les prix des maisons dans les communes du Sud de Bruxelles ont augmenté de manière encore plus significatives exception faite d'Auderghem qui stagne et des communes d'Etterbeek, Watermael Boitsfort et dans une moindre mesure Woluwé Saint Lambert qui subissent un tassement.

La commune de Woluwé Saint Pierre reste la plus chère et est talonnée par la commune d'Ixelles et suivie de la commune d'Uccle.

Le prix des maisons à Bruxelles Ville reprend de belles couleurs alors qu'il avait connu un sérieux tassement l'an passé, lié sans doute pour partie à la présence du piétonnier. Le prix de vente des maisons sises à Bruxelles a bien évolué pour revenir à un prix médian de 465.000 Euros à comparer au prix médian de 2015 qui était de 315.000 Euros.

## VILLAS

Le marché des villas est très atypique.

Si le bien est de qualité et bien localisé, le prix de vente pourra largement dépasser 500.000 EUROS pour flirter entre ce montant et 1.000.000 EUROS ou plus.

Outre la présence d'un terrain de minimum 5 ares, l'acquéreur va se tourner vers une villa de standing, bien équipée et bien isolée.

La villa des années 60 qui n'a pas subi de rénovation en profondeur depuis sa construction trouvera plus difficilement acquéreur sauf à diminuer très sérieusement le prix.

## Prix médians des maisons avec villas par commune

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

### 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.

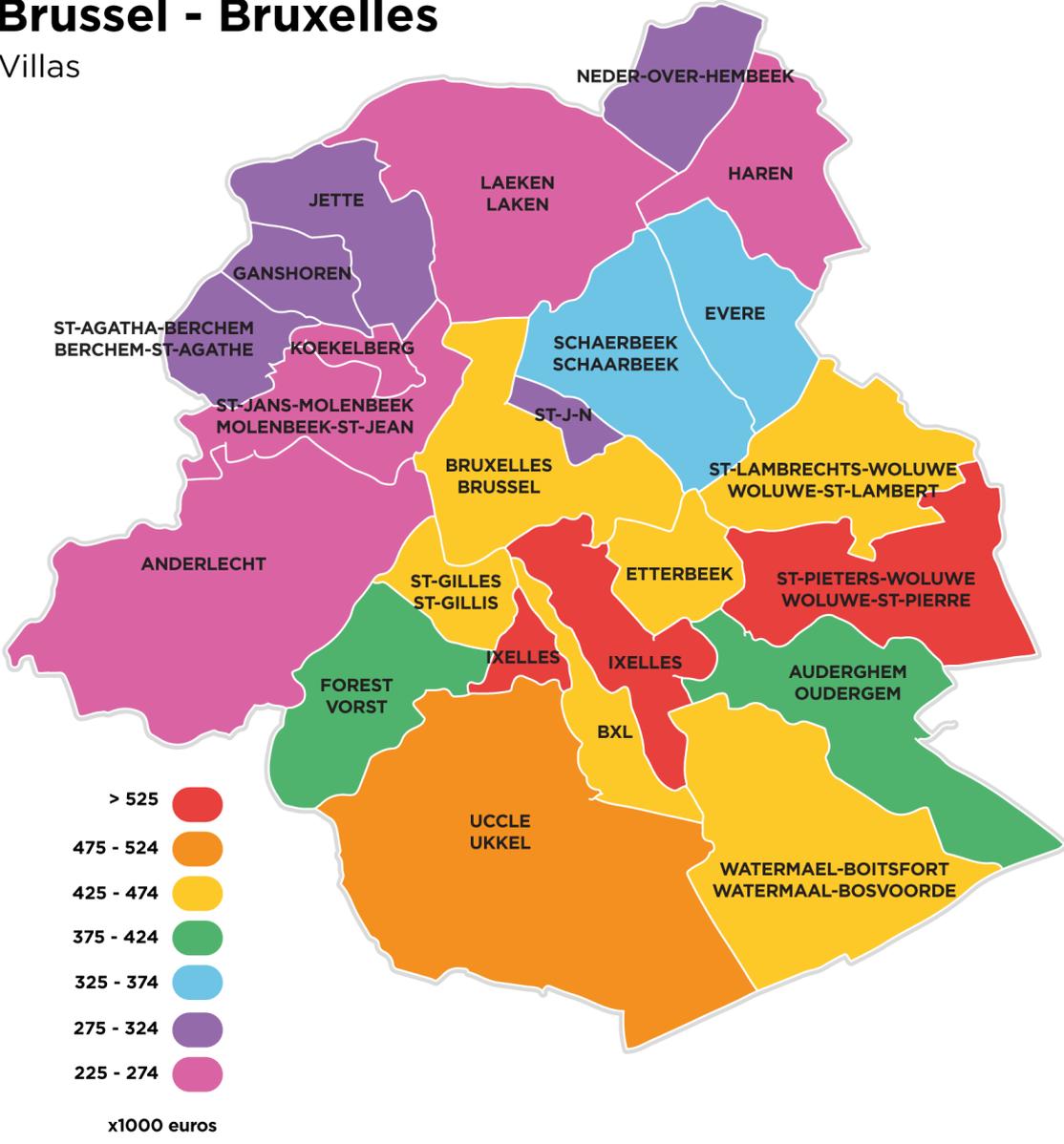
- On constatera également de plus grands écarts lors de l'analyse de types de bien plus détaillés, comme les appartements par nombre de chambres, ou de types de biens pour lesquels les mutations sont plus rares (terrains, maisons de rapport).

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Ixelles	480.000,00	577.500,00	20,3%
Woluwe-Saint-Pierre	492.500,00	559.000,00	13,5%
Uccle	521.000,00	485.000,00	-6,9%
Bruxelles	315.000,00	465.000,00	47,6%
Woluwe-Saint-Lambert	455.000,00	450.875,00	-0,9%
Etterbeek	455.000,00	447.500,00	-1,6%
Saint-Gilles	375.000,00	430.000,00	14,7%
Watermael-Boitsfort	435.000,00	425.000,00	-2,3%
Auderghem	415.000,00	413.250,00	-0,4%
Forest	350.000,00	394.500,00	12,7%
Schaerbeek	350.000,00	372.500,00	6,4%
Evere	318.750,00	332.000,00	4,2%
Saint-Josse-ten-Noode	305.000,00	315.000,00	3,3%
Ganshoren	270.000,00	310.000,00	14,8%
Berchem-Sainte-Agathe	285.000,00	300.000,00	5,3%
Jette	296.000,00	292.500,00	-1,2%
Neder-Over-Heembeek		285.000,00	
Anderlecht	272.500,00	273.500,00	0,4%
Laeken		267.000,00	
Koekelberg	357.500,00	265.000,00	-25,9%
Molenbeek-Saint-Jean	260.000,00	260.000,00	0,0%
Haeren		248.000,00	

On relèvera particulièrement le cas de Bruxelles-Ville où le prix progresse de 47,6% et efface le recul de 34,4% enregistré en 2015. On revient à des prix plus habituels pour la capitale après une année 2015 où les échanges immobiliers concernaient des biens d'un standing plus standard.

# Brussel - Bruxelles

Villas

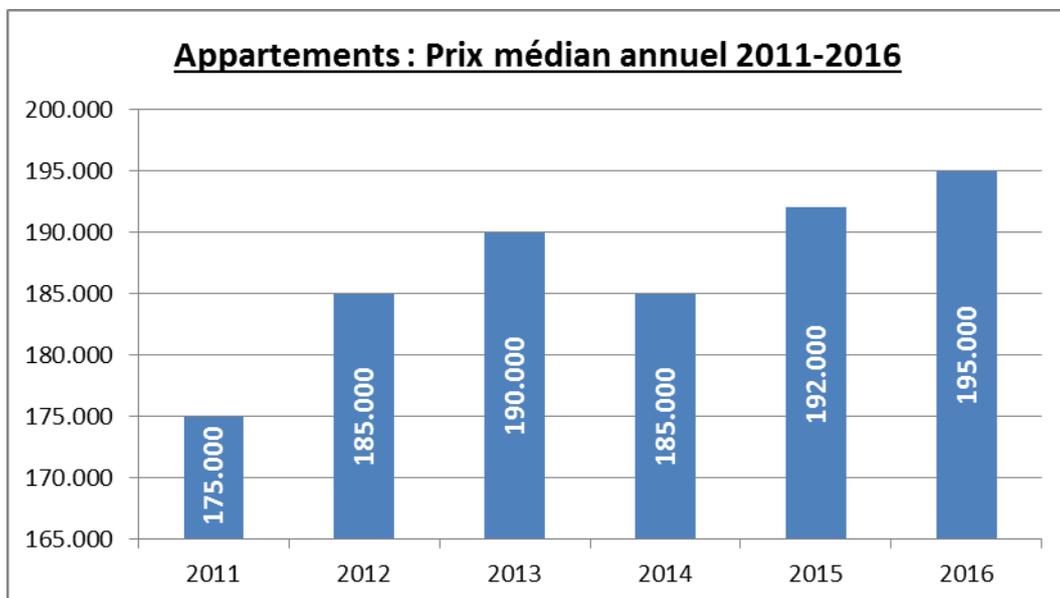


	
<p>Anderlecht, rue Rossini 57 Maison d'habitation Vendue : 253.000 € Etat : A rafraîchir</p>	<p>Berchem-Se-Agathe, rue des Combattants 10 Maison d'habitation Vendue : 233.200 € Etat : Bon état</p>
	
<p>Ixelles, rue Vautier 40 Maison d'habitation Vendue : 600.000 € Etat : Bon état</p>	<p>Woluwe-St-Lambert, avenue Lambeau 15 Maison d'habitation Vendue : 770.000 € Etat : A rénover</p>

## 2. Les appartements

Comme pour les maisons, le prix médian des appartements progresse et passe de 192.000€ en 2015 à 195.000€ ce qui constitue **une augmentation de 1,6%**.

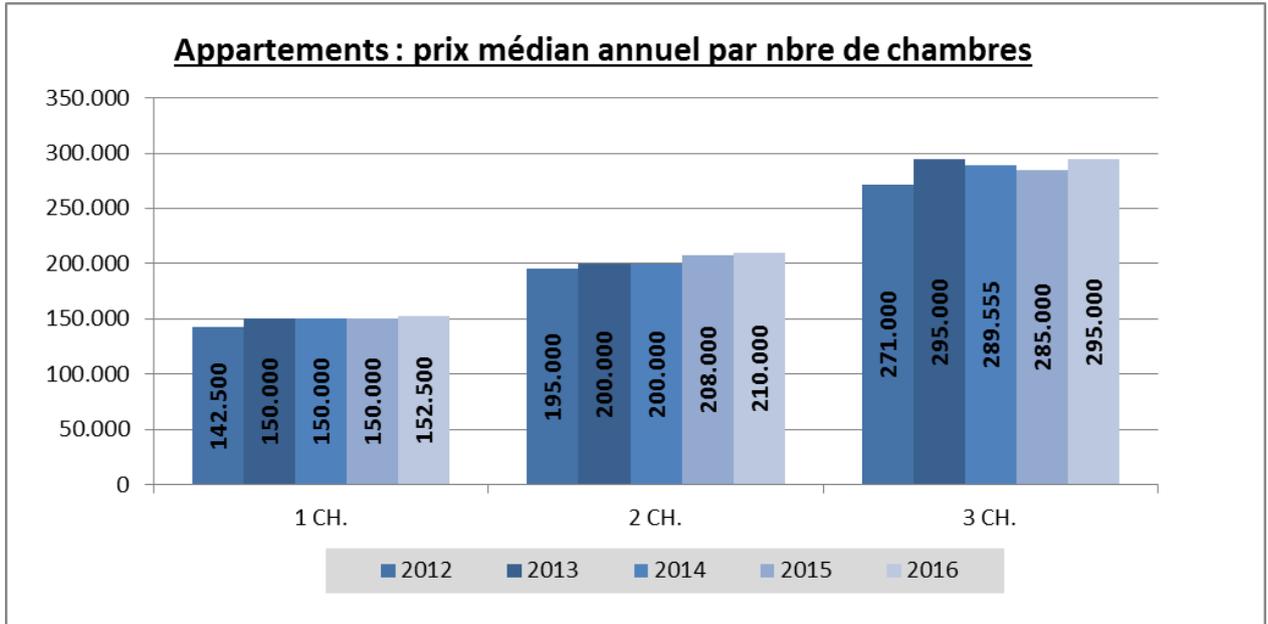
L'augmentation des prix de vente est soutenue par les taux d'intérêt bas qui permettent aux citoyens de dégager plus de pouvoir d'achat.



Les prix médians des appartements 1 chambre est resté stable avec 152.500€ (+1,7%). Un appartement deux chambres passe de 208.000€ à 210.000, soit une augmentation de 1%. Pour un appartement trois chambres, le prix médian progresse de 3,5% et passe de 285.000€ à 295.000€.

Les différents types d'appartements ont donc contribué à la hausse de 1,6% au niveau de l'ensemble du marché des appartements.

Les appartements '2 chambres' représentent toujours 52% des appartements vendus, les '1 chambre' représentent 32% et les '3 chambres' 16%, cette répartition est parfaitement similaire à 2015.



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 vert, 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 2015	Médiane 2016	% 2016-2015
Woluwe-Saint-Pierre	300.000,00	296.500,00	-1,2%
Ixelles	250.000,00	270.000,00	8,0%
Woluwe-Saint-Lambert	262.500,00	270.000,00	2,9%
Uccle	230.000,00	250.000,00	8,7%
Watermael-Boitsfort	227.500,00	230.000,00	1,1%
Auderghem	220.000,00	226.500,00	3,0%
Bruxelles	200.000,00	226.000,00	13,0%
Etterbeek	230.000,00	225.735,00	-1,9%
Saint-Gilles	185.000,00	213.250,00	15,3%
Forest	198.500,00	198.000,00	-0,3%
Schaerbeek	178.000,00	190.000,00	6,7%
Neder-Over-Heembeek		181.000,00	
Evere	167.000,00	169.000,00	1,2%
Laeken		169.000,00	
Berchem-Sainte-Agathe	160.000,00	162.500,00	1,6%
Jette	154.750,00	155.000,00	0,2%
Molenbeek-Saint-Jean	151.500,00	155.000,00	2,3%
Koekelberg	160.000,00	154.000,00	-3,8%
Ganshoren	148.000,00	150.000,00	1,4%
Saint-Josse-ten-Noode	160.000,00	145.000,00	-9,4%
Anderlecht	145.000,00	137.500,00	-5,2%
Haeren			
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>192.000,00</b>	<b>195.000,00</b>	<b>1,6%</b>

Comme pour les maisons d'habitation, c'est à Bruxelles-ville que les prix augmentent le plus avec un prix médian de 226.000€ (+13%). Ici aussi, cette évolution compense un recul connu au cours de 2015 (-10,3%).

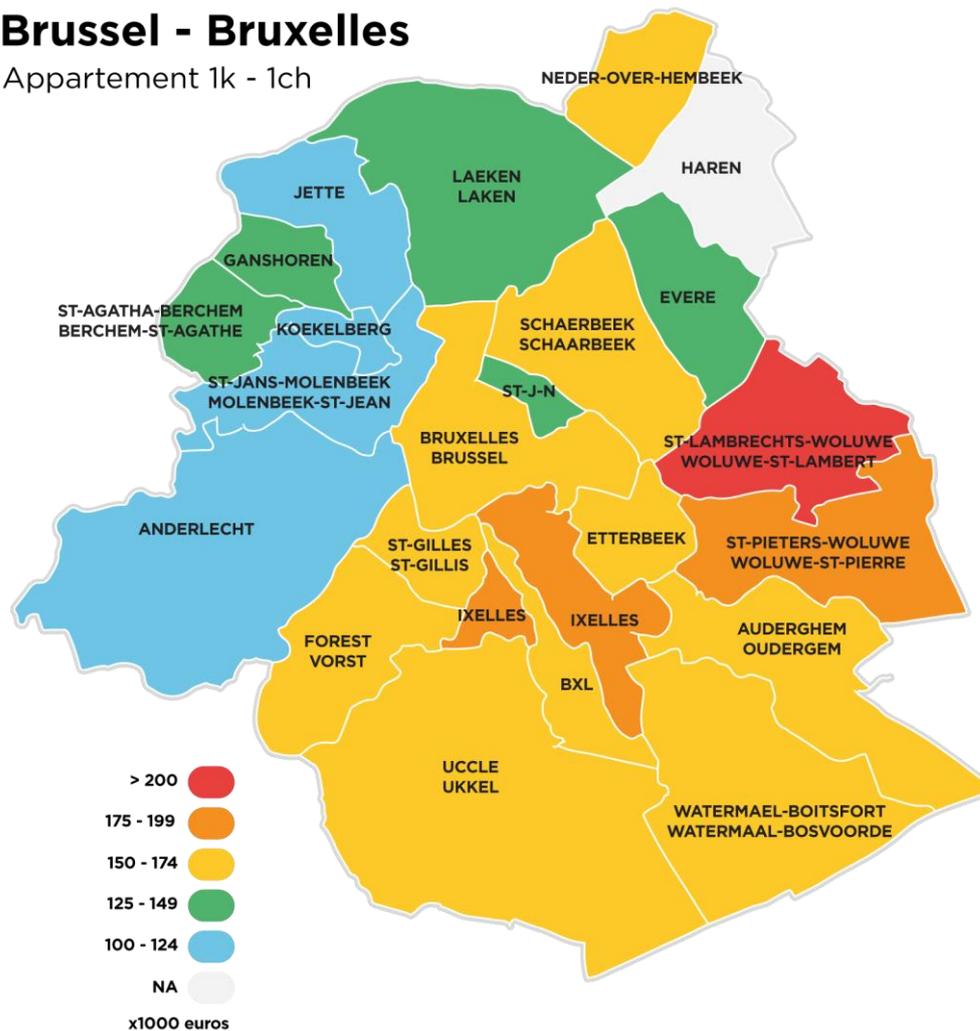
Nous détaillons ci-dessous le classement selon le nombre de chambres.

Pour les appartements 1 chambre:

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Woluwe-Saint-Lambert	185.500,00	200.000,00	7,8%
Woluwe-Saint-Pierre	187.500,00	190.000,00	1,3%
Ixelles	200.000,00	187.000,00	-6,5%
Saint-Gilles	165.000,00	170.000,00	3,0%
Uccle	158.000,00	167.000,00	5,7%
Etterbeek	170.000,00	160.000,00	-5,9%
Forest	150.000,00	160.000,00	6,7%
Schaerbeek	150.000,00	159.500,00	6,3%
Bruxelles	153.500,00	159.393,50	3,8%
Auderghem	159.750,00	155.000,00	-3,0%
Neder-Over-Heembeek		155.000,00	
Watermael-Boitsfort	145.000,00	154.000,00	6,2%
Evere	129.500,00	145.000,00	12,0%
Laeken	-	132.250,00	
Ganshoren	121.250,00	132.000,00	8,9%
Saint-Josse-ten-Noode	126.500,00	128.000,00	1,2%
Berchem-Sainte-Agathe	120.000,00	125.000,00	4,2%
Jette	125.000,00	120.000,00	-4,0%
Molenbeek-Saint-Jean	125.000,00	118.500,00	-5,2%
Anderlecht	115.000,00	117.500,00	2,2%
Koekelberg	110.000,00	115.000,00	4,5%
Haeren			
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>150.000,00</b>	<b>152.500,00</b>	<b>1,7%</b>

## Brussel - Bruxelles

Appartement 1k - 1ch



Etterbeek, rue Cardinal Lavigerie 4  
Appartement 1 chambre  
Vendu : 165.000 €  
Etat : A rénover



Koekelberg, avenue Berchem-Ste-Agathe 78  
Appartement 1 chambre  
Vendu : 100.500 €  
Etat : Bon état

Pour les appartements 2 chambres :

Les appartements '1 chambre' ne connaissent pas la forte progression relevée par l'analyse des prix médians des appartements. C'est au niveau des appartements '2 chambres' et '3 chambres' que celle-ci est justifiée.

Pour un '2 chambres', le prix médian augmente de 12,7% à Bruxelles-ville et passe de 220.000€ à 248.000€.

Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Ixelles	270.000,00	288.000,00	6,7%
Woluwe-Saint-Lambert	265.500,00	280.000,00	5,5%
Woluwe-Saint-Pierre	310.000,00	272.500,00	-12,1%
Etterbeek	250.000,00	269.000,00	7,6%
Haeren	-	257.000,00	
Saint-Gilles	216.500,00	255.000,00	17,8%
Watermael-Boitsfort	247.500,00	252.500,00	2,0%
Uccle	245.000,00	250.000,00	2,0%
Bruxelles	220.000,00	248.000,00	12,7%
Auderghem	235.000,00	230.000,00	-2,1%
Forest	207.350,00	208.000,00	0,3%
Schaerbeek	184.000,00	203.000,00	10,3%
Saint-Josse-ten-Noode	175.000,00	200.000,00	14,3%
Neder-Over-Heembeek	-	187.000,00	
Evere	180.000,00	170.500,00	-5,3%
Berchem-Sainte-Agathe	164.000,00	170.000,00	3,7%
Laeken	-	169.000,00	
Jette	158.000,00	159.500,00	0,9%
Ganshoren	156.500,00	155.000,00	-1,0%
Koekelberg	177.500,00	155.000,00	-12,7%
Molenbeek-Saint-Jean	160.000,00	155.000,00	-3,1%
Anderlecht	157.750,00	150.000,00	-4,9%
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>208.000,00</b>	<b>210.000,00</b>	<b>1,0%</b>



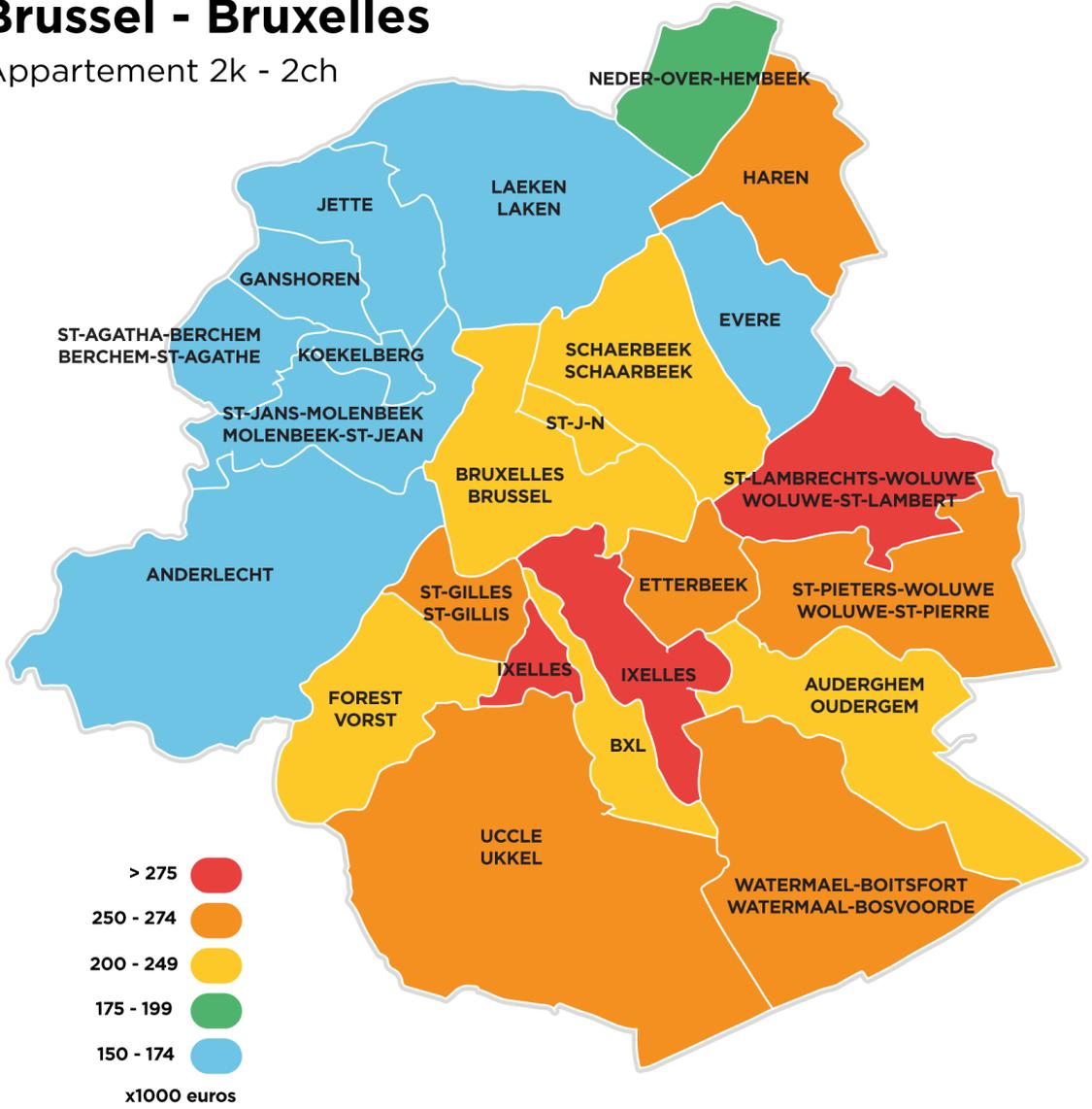
Bruxelles, rue des Minimes 27  
Appartement 2 chambres  
Vendu : 250.000 €  
Etat : A rénover



Uccle, avenue Winston Churchill 170-174  
Appartement 2 chambres  
Vendu : 330.000 €  
Etat : Bon état

# Brussel - Bruxelles

Appartement 2k - 2ch



Pour les appartements 3 chambres :

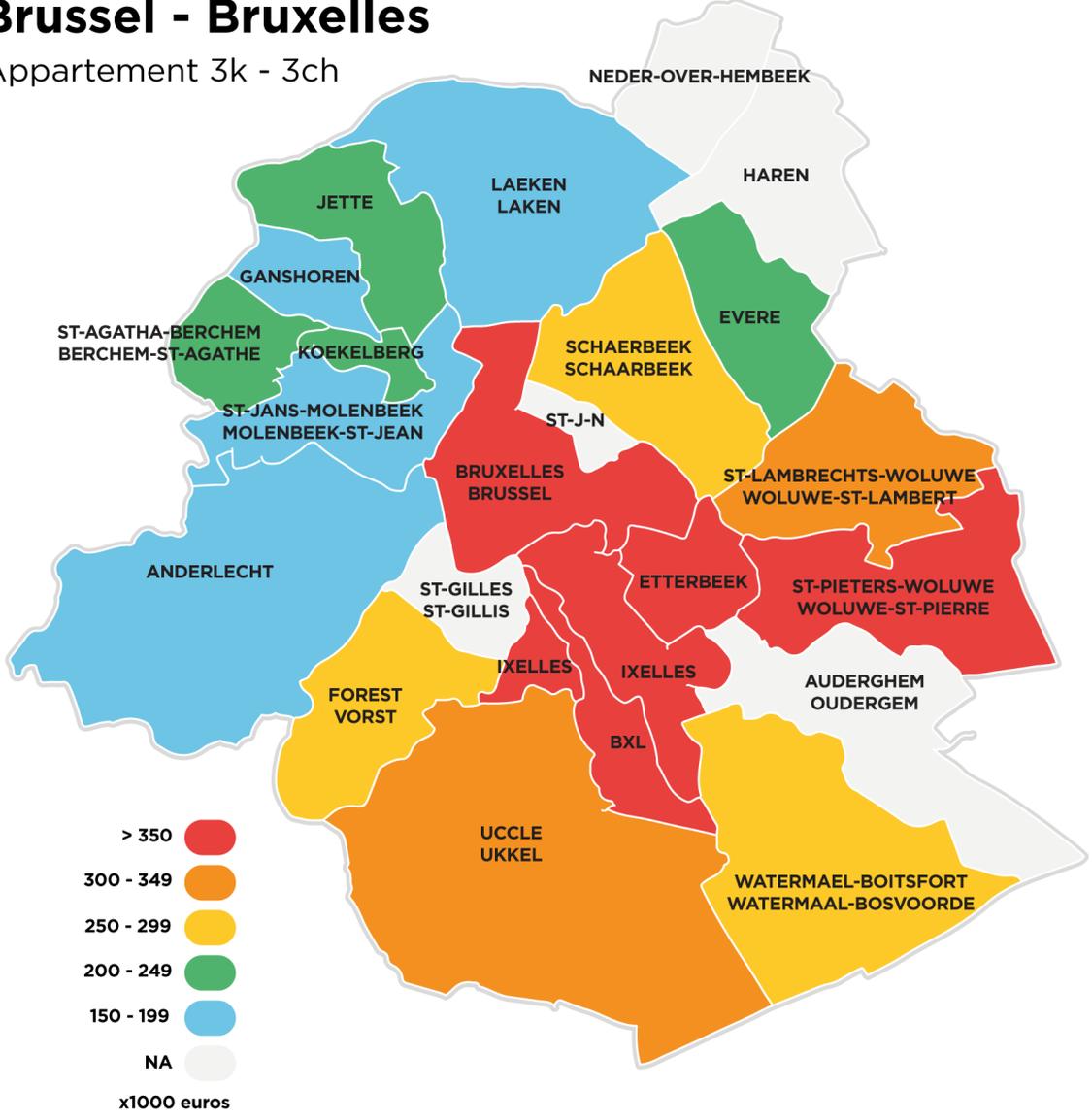
Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2015-2016
Etterbeek	320.000,00	372.500,00	16,4%
Bruxelles	260.500,00	360.000,00	38,2%
Ixelles	350.000,00	360.000,00	2,9%
Woluwe-Saint-Pierre	320.000,00	360.000,00	12,5%
Uccle	355.000,00	335.000,00	-5,6%
Woluwe-Saint-Lambert	340.000,00	320.000,00	-5,9%
Watermael-Boitsfort	316.500,00	290.000,00	-8,4%
Schaerbeek	247.500,00	265.000,00	7,1%
Forest	272.000,00	260.000,00	-4,4%
Jette	200.000,00	247.000,00	23,5%
Berchem-Sainte-Agathe	197.500,00	240.000,00	21,5%
Evere	210.000,00	235.000,00	11,9%
Koekelberg	208.000,00	202.500,00	-2,6%
Laeken		195.000,00	
Molenbeek-Saint-Jean	197.500,00	177.000,00	-10,4%
Ganshoren	165.000,00	172.500,00	4,5%
Anderlecht	200.000,00	167.500,00	-16,3%
Saint-Gilles			
Auderghem			
Haeren			
Neder-Over-Heembeek			
Saint-Josse-ten-Noode			
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>285.000,00</b>	<b>295.000,00</b>	<b>3,5%</b>

Pour les '3 chambres', c'est également à Bruxelles-ville que la fluctuation est la plus grande avec +38,2% et un prix médian qui passe de 260.500€ en 2015 à 360.000€ en 2016.

	
<p>Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 144 Appartement 3 chambres Vendu : 550.000 € Etat : Normal, à rafraîchir</p>	<p>Uccle, avenue de l'Aulne 102 Appartement 3 chambres Vendu : 280.000 € Etat : Très bon état</p>

# Brussel - Bruxelles

Appartement 3k - 3ch



## Commentaires

Un appartement 2 chambres coûte 37,7% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement 3 chambres est 40,5% 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.

### Pourquoi le prix médian au lieu du prix moyen ?

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers des prix médians plutôt que des prix moyens.

La médiane s'avère en effet un meilleur indicateur pour du prix des propriétés que la moyenne.

Elle permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours au prix inférieur à la médiane et l'autre au prix supérieur.

Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'un appartement à Bruxelles en 2016 est de 195.000 €. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en deçà de 195.000 € et 50% à un prix supérieur.

On exclue par-là l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données. Vous comprenez aisément que la vente de quelques penthouse à des prix exorbitants influencerait substantiellement la moyenne des prix dans quelques communes Bruxelloises. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

### Le prix des appartements

Que l'augmentation soit plutôt stable pourrait connaître plusieurs causes :

- le prix d'un appartement à Bruxelles est nettement plus élevé par rapport aux autres régions ;
- les institutions bancaires exigent un apport en fonds propres par l'acquéreur de plus en plus important ce qui laisse à l'acquéreur moins de marge ;
- la publicité croissante sur le web autour du marché de l'immobilier permet au candidat-acquéreur de se former une idée bien plus précise sur la valeur réaliste du bien qu'il recherche ;

## **Les différences marquées de valeur, entre les appartements 1, 2 ou 3 chambres.**

### Appartements 1 chambre

On note une augmentation de 1,7% pour toute la Région Bruxelloise. En regardant le détail par commune, l'on remarque que seules les communes Ixelles, Etterbeek, Auderghem, Jette et Molenbeek-Saint-Jean présentent une baisse de la médiane. A quelques exceptions près, toutes les autres communes semblent connaître une hausse significative de la médiane.

Pour les communes de Neder-Over-Heembeek, Laeken et Haeren, l'échantillon était trop étroit. Actuellement notre base de données de points de comparaison encode ces ventes comme réalisées à la Ville de Bruxelles. Il ne nous est donc malheureusement pas encore possible de communiquer des résultats plus précis pour ces trois communes.

### Appartements 2 chambres

Le détail par commune pour les appartements 2 chambres nous démontre qu'à nouveau il y a une grande différence de commune en commune. Une baisse est enregistrée pour les communes de Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

Surtout la commune de Saint-Gilles et la Ville de Bruxelles semblent noter une belle progression dans ce compartiment.

### Appartements 3 chambres

Le secteur des appartements 3 chambres a le plus cartonné en 2016, avec une croissance régionale de la médiane de 3,5%.

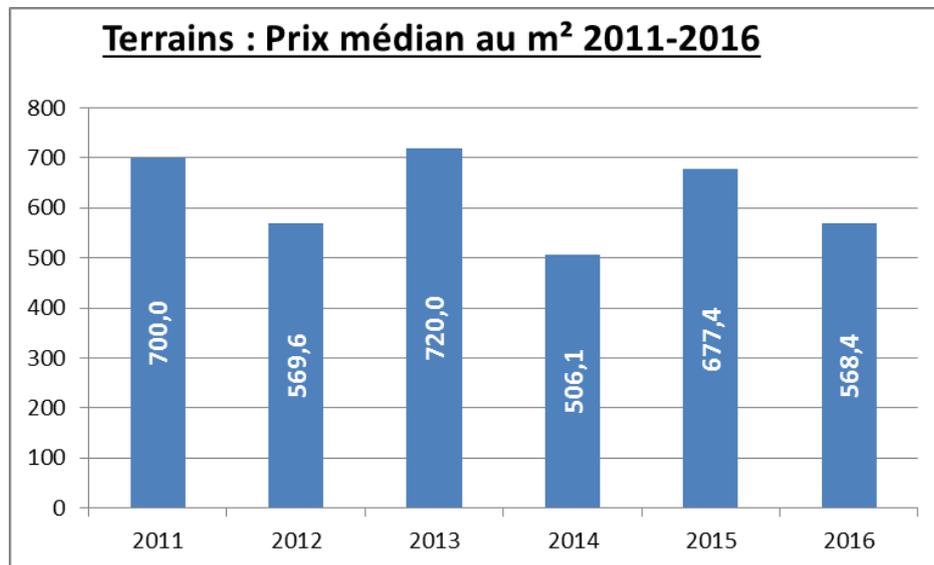
Les communes d'Etterbeek, Bruxelles, Woluwe-Saint-Pierre, Jette, et Evere ont vu augmenter leur prix médian de plus 10%. La Ville de Bruxelles s'étant rattrapée en termes de prix par rapport aux autres communes dans ce compartiment.

Notons que plusieurs projets immobiliers neufs récemment achevés dans ces communes ont probablement contribué à cette progression. Les appartements 3 chambres étant très souvent les plus durs à vendre pendant la construction, comme ils sont plutôt destinés à un acquéreur-occupant final, ceux-ci se vendent plus facilement une fois la construction se trouve en un stade de parachèvement.

De plus en plus d'appartements 3 chambres d'un certain standing trouvent acquéreur chez les « babyboomers ». Cette génération se retrouve aujourd'hui souvent avec une maison/villa dans la périphérie de Bruxelles, trop grande pour les besoins actuels du couple dont les enfants ont quitté le nid. Beaucoup d'entre eux ont l'envie de retourner au centre-ville pour y retrouver non seulement le confort des commerces à proximité, mais aussi un large palet d'évènements culturels à portée de main. La liquidation de la villa leur permet d'acquérir un appartement d'un certain standing et volume, ce qui explique aussi l'augmentation de la médiane dans cette catégorie.

Nous n'avons bien entendu pas de chiffres concrets sur ce phénomène, or, nous remarquons dans nos études le retour en ville des jeunes familles qui y travaillent. Cela leur évite de devoir faire la navette tous les jours, et représente un gain de temps considérable. En outre, cela leur permet d'offrir ainsi à leurs enfants de grandir dans une ambiance cosmopolite.

### 3. Les terrains à bâtir



Le prix médian au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir à Bruxelles passe de 677,4€ en 2015 à 568,4€ en 2016, soit une baisse de 16,1%.

En termes de prix d'acquisition, le prix médian diminue de 10% et passe de 200.000€ à 180.000€.

La diminution du prix médian d'acquisition étant moins importante que celle du prix au m<sup>2</sup>, on peut en déduire que les terrains objets de transactions en 2016 étaient quelque peu plus grands qu'en 2015.

Nos chiffres par commune renseignés ci-dessous sont basés sur moins de 10 transactions et **sont donc purement informatifs mais ils prennent tout leur sens au niveau de la région buxelloise.**

Communes	Médiane 2016
Anderlecht	670,00
Auderghem	
Berchem-Sainte-Agathe	
Bruxelles	502,00
Etterbeek	
Evere	725,00
Forest	
Ganshoren	590,00
Haeren	
Ixelles	
Jette	620,00
Koekelberg	
Laeken	335,00
Molenbeek-Saint-Jean	924,00
Neder-Over-Heembeek	360,00
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	
Schaerbeek	
Uccle	500,00
Watermael-Boitsfort	1.100,00
Woluwe-Saint-Lambert	
Woluwe-Saint-Pierre	500,00
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>568,36</b>

Nos chiffres par commune sont basés sur **moins de 10 transactions** et sont donc purement informatifs.

Il faut également tenir compte du fait que le prix du terrain va fortement varier en fonction :

- de la localisation
- du projet urbanistique autorisé par la commune
- de la viabilité du terrain (est-il raccordé ou non)

Ces critères ne sont pas reflétés dans les chiffres.

- **le prix médian au m<sup>2</sup>** d'un terrain à bâtir à Bruxelles passe de 677,4€ en 2015 à 568,4€ en 2016, soit une baisse de 16,1%.
- **le prix d'acquisition médian** diminue de 10% et passe de 200.000€ à 180.000€.

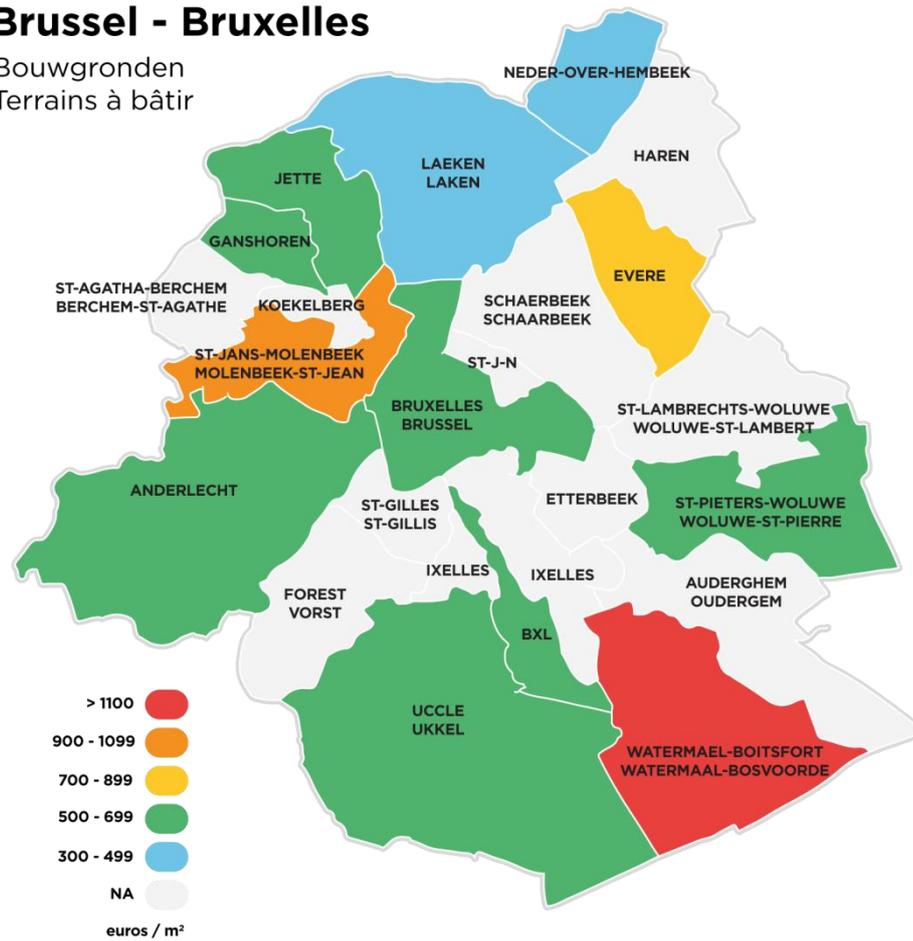
La diminution du prix médian d'acquisition étant moins importante que celle du prix au m<sup>2</sup>, on peut en déduire que les terrains objets de transactions en 2016 étaient quelque peu plus grands qu'en 2015.

Evidemment les contrastes entre communes sont significatifs :

- à Anderlecht le prix d'acquisition médian se situe à 138.500 EUR
- à Uccle il se situe à 487.200 EUR

## Brussel - Bruxelles

Bouwgronden  
Terrains à bâtir



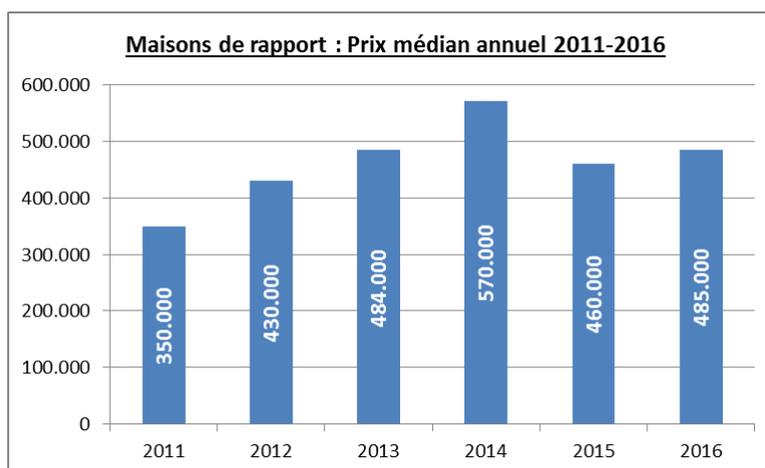
Forest, chaussée de Neerstalle 110-114  
Terrain à bâtir de 15a 49ca  
Vendu : 775.000 €  
Etat : Mauvais état (Pollué)



Woluwe-St-Lambert, avenue du Gobelet d'Or  
Terrain à bâtir de 4a 68ca  
Vendu : 345.000 €  
Etat : Bon état

#### 4. Les maisons de rapport

Pour les maisons de rapports, le prix médian passe de 460.000€ à 485.000€ soit une hausse de 5,4% en un an. Au niveau des communes, l'on constate que les immeubles de rapport coûtent au moins 300.000€ en termes de prix médian (Saint-Josse-ten-Noode). A Woluwe-Saint-Lambert, le prix monte jusqu'à 746.500€ mais le nombre de transactions y est inférieur à 10. A Uccle, le prix médian se situe à 646.000 EUR.

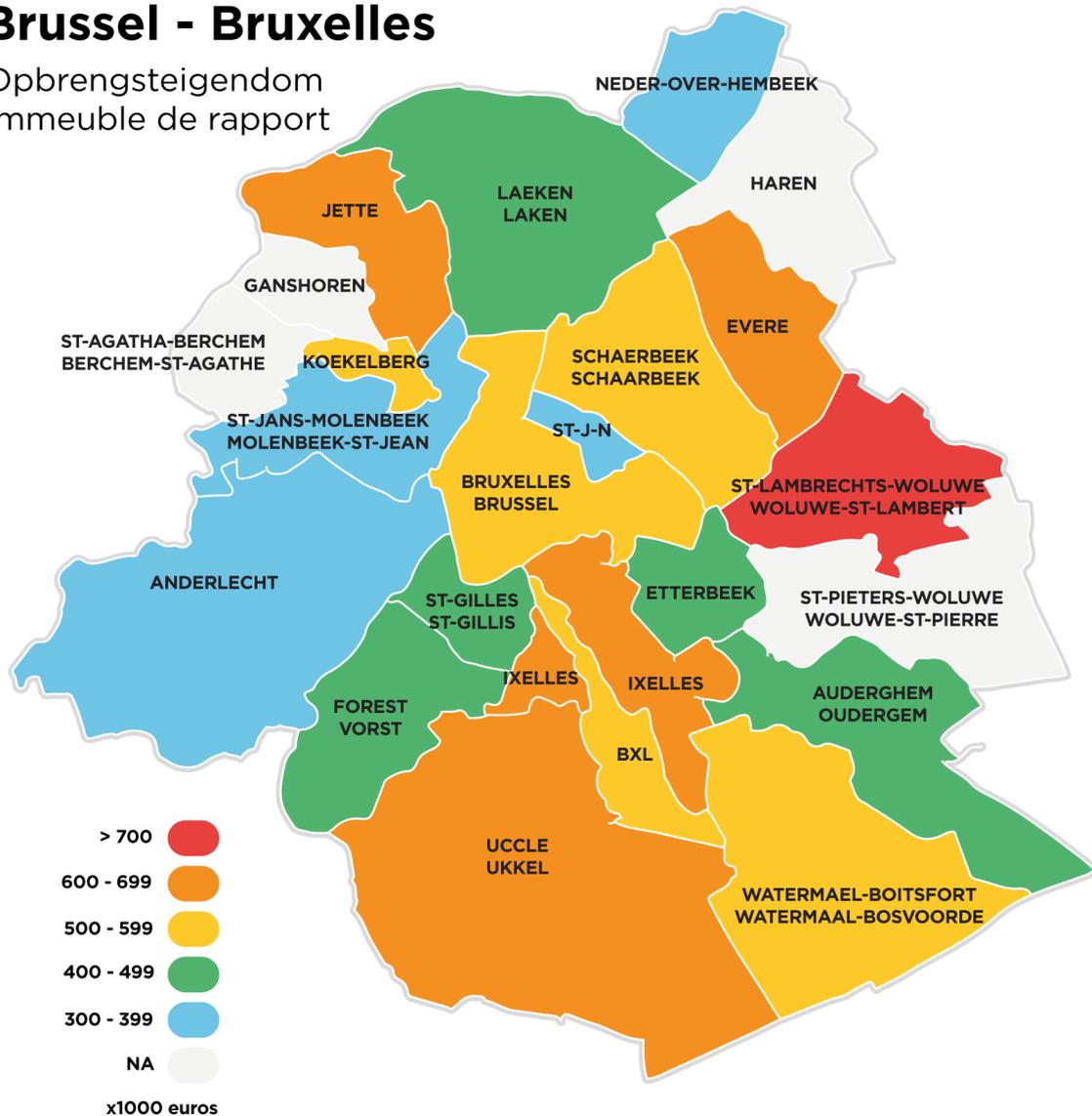


*Pour les communes surlignées en vert, le prix médian est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.*

Communes	Médiane 2016
Woluwe-Saint-Lambert	746.500,00
Uccle	646.000,00
Evere	627.500,00
Jette	610.000,00
Ixelles	600.000,00
Bruxelles	560.000,00
Schaerbeek	532.500,00
Watermael-Boitsfort	515.000,00
Koekelberg	505.000,00
Laeken	440.000,00
Saint-Gilles	430.000,00
Etterbeek	407.500,00
Auderghem	400.000,00
Forest	400.000,00
Neder-Over-Heembeek	394.000,00
Molenbeek-Saint-Jean	350.000,00
Anderlecht	320.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	300.000,00
Berchem-Sainte-Agathe	
Ganshoren	
Haeren	
Woluwe-Saint-Pierre	
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>485.000,00</b>

## Brussel - Bruxelles

Opbrengsteigendom  
Immeuble de rapport



Il faut distinguer 2 types de maisons de rapport.

1. l'immeuble de rapport construit dès l'origine sous cette appellation ou l'immeuble de rapport, transformé en maison de rapport et reconnu comme tel par l'administration de l'urbanisme. Il se vendra au prix du marché
2. l'immeuble d'habitation qui a « sauvagement » été divisé en immeuble de rapport et dont la division urbanistique en plusieurs logements n'est pas reconnue et par voie de conséquence régularisée par l'administration. Ce type d'immeuble pourra subir une moins-value sur le marché, si l'acquéreur doit prendre à sa charge la procédure de régularisation urbanistique et surtout subir le risque que le nombre de logements ne soit pas reconnu par la commune.

Les règlements urbanistiques et administratifs sont de plus en plus contraignants et rendent la vente de ce type de bien difficile.

Le chômage locatif et les expulsions difficiles de locataires mauvais payeurs sont d'autres facteurs qui refroidissent les investisseurs.

A l'inverse, la crise économique et la fragilité du système bancaire ont poussé les personnes qui disposaient de capitaux sur leur compte épargne ou en bourse à investir dans ce genre d'immeuble de rapport.

Le succès de ce genre d'immeubles sur le marché immobilier pourrait être fragilisé par la taxation des loyers si le gouvernement prend cette décision.

	
<p>Evere, rue Edouard Stuckens 48 Maison de rapport Vendue : 410.000 € Etat : Bon état</p>	<p>Forest, rue du Monténégro 164 Immeuble de rapport Vendu : 360.000 € Etat : A rénover</p>

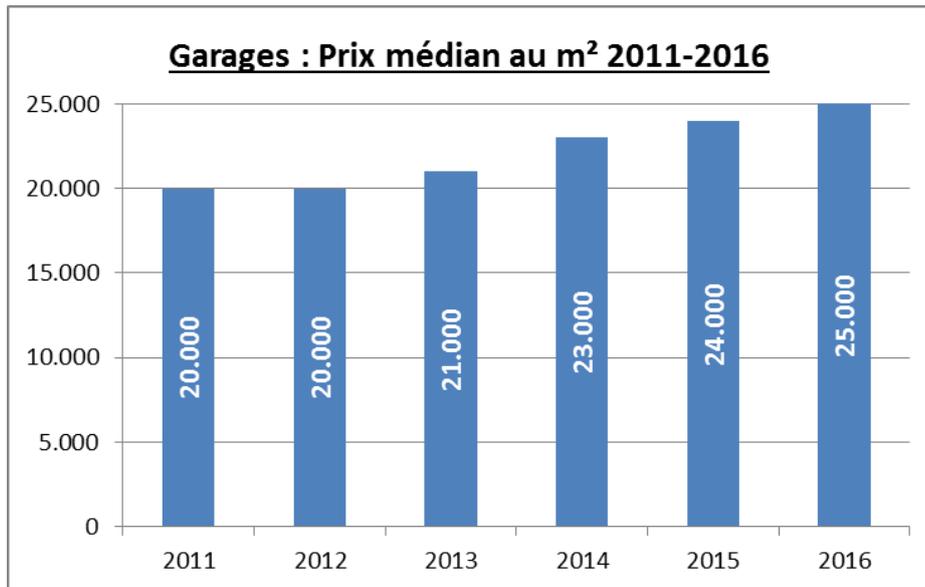
## 5. Les garages et emplacements de parking

Les chiffres doivent être relativisés car ils ne font pas la distinction entre box de garages avec porte fermée et emplacements de parking comprenant simplement les lignes au sol.

Le prix médian des garages, y compris les emplacements de parking, à Bruxelles est de 25.000€ en 2016, soit une augmentation de 8,7% et d'exactly 1.000€ par rapport à 2015 où le prix médian était de 24.000 €.

Depuis trois ans, la tendance est à +1.000€ par an pour les garages à Bruxelles.

L'emplacement de parking se négocie en 2016 en moyenne entre 18.000€ à Molenbeek-Saint-Jean et 35.000€ à Ixelles.



Communes	Médiane 2016
Ixelles	35.000,00
Saint-Gilles	31.375,00
Woluwe-Saint-Pierre	28.500,00
Forest	28.000,00
Auderghem	27.500,00
Etterbeek	27.250,00
Uccle	26.500,00
Woluwe-Saint-Lambert	26.500,00
Bruxelles	25.000,00
Schaerbeek	25.000,00
Watermael-Boitsfort	25.000,00
Laeken	23.000,00
Saint-Josse-ten-Noode	22.500,00
Evere	22.000,00
Koekelberg	22.000,00
Neder-Over-Heembeek	22.000,00
Jette	20.625,00
Berchem-Sainte-Agathe	20.000,00
Ganshoren	20.000,00
Anderlecht	18.500,00
Molenbeek-Saint-Jean	18.000,00
Haeren	
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>25.000,00</b>



Anderlecht, boulevard de la Révision 24  
Emplacement de parking  
Vendu : 23.000 €  
Etat : Bon état



Etterbeek, avenue de l'Armée 68  
Emplacement de parking  
Vendu : 17.000 €  
Etat : Bon état



Schaerbeek, clos du Chemin Creux 2  
Garage  
Vendu : 17.000 €  
Etat : Normal



Woluwe-St-Pierre, rue de la Duchesse 25  
Garage  
Vendu : 43.000 €  
Etat : Normal

## Conclusions

### 1./ Activité

Malgré une demande de plus en plus importante, liée à la croissance démographique et à des taux d'intérêts particulièrement attractifs, le marché immobilier en région de Bruxelles Capitale ne connaît pas de bulle immobilière ni de chute des prix.

Les prix de vente varient de la notion de « stable » à « une hausse limitée » ponctuée dans certaines communes par un effet de rattrapage par rapport aux communes avoisinantes ou par la présence de projets immobiliers comme des complexes de logements neufs qui dopent le marché.

Le montant de l'abattement porté à 175.000 EUROS, soit une diminution des frais dits de « notaire » de 21.875 EUROS ne manquera pas d'inciter des acquéreurs encore hésitant à franchir le pas et à se porter acquéreur d'un bien immeuble.

L'absence d'abattement pour des acquisitions d'un montant de 500.000 EUROS ou plus n'aura pas d'impact sur le marché immobilier.

### 2./ Prix

En guise de conclusion nous pourrions dire que les prix présentent en général une hausse, plus pour les maisons (+ 4,1%) que pour les appartements (+1,6%).

De grandes différences se manifestent de commune en commune.

L'on note que Bruxelles-Ville s'est remise du recul de 2015 et enregistre en 2016 une progression de respectivement 47,6% pour les maison et +13% pour les appartements.

### 3./ Au niveau bancaire

Même si le plafond minimum des taux d'intérêts semble être atteint et que les taux soient légèrement à la hausse, ils restent très bas ce qui continuera probablement à encourager le marché immobilier en 2017.

La suppression du bonus logement ne devrait pas avoir d'impact, étant en partie compensée par le nouvel abattement sur les droits d'enregistrement.

Février 2017

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 comme, 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 exigu. 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).