

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

**ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2016**

**PROVINCE DU BRABANT WALLON**

**LE 13 FÉVRIER 2017**

**Compagnie des notaires du Brabant wallon**

## 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 baromètre, 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 province, 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, **le tout conformément à sa mission « d'intérêt public », définie dans les travaux préparatoires de la loi de Ventôse sur le Notariat : la prévention des conflits dans les contrats par une exigence légale d'impartialité qui requiert d'avoir égard à tous les intérêts en présence, sans en privilégier aucun.**

## 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) un des aspects 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, notamment au travers de la forfaitisation récente pour certaines institutions. 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](#)

### ***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. Nous reviendrons à ce sujet et à l'éventuelle incidence sur les prix en abordant la problématique des terrains en Brabant Wallon.

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

### ***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*.

### ***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.

### 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 **déla**i, 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 et aux délais nécessaires pour finaliser** l'opération.

A cet égard, **notaire.be** contient désormais, dans sa **rubrique** relative à la vente (<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/5-je-vends-mon-bien-checklist>), une « **check-list** » consacrée aux obligations du vendeur.

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.

Vous y retrouvez intégré le texte des rapports par province.

## 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%*.

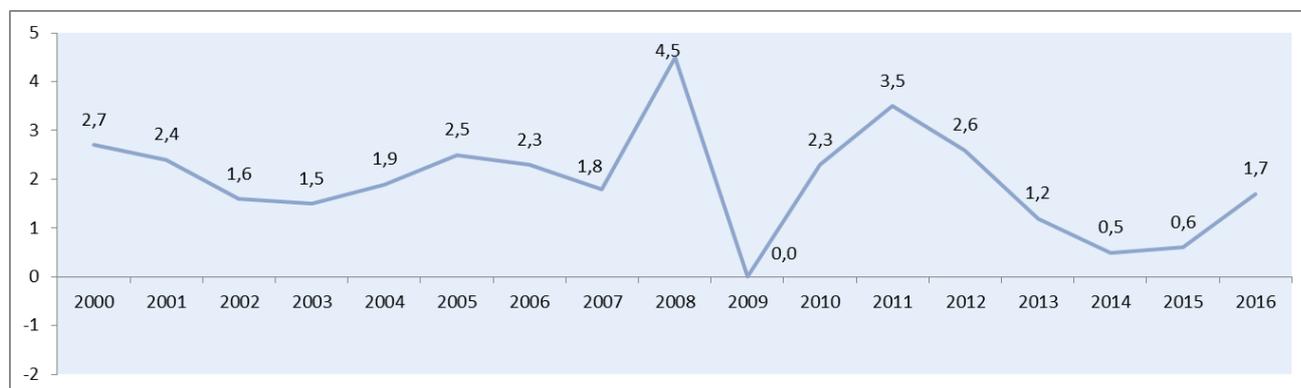
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%.

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) *à comparer avec 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
en nombre de contrats							
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%.

### Remarques

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

L'observation faite en 2015 nous paraît rester d'actualité en 2016 : les banques ne veulent plus et ne peuvent plus prêter le prix + les frais, sauf exceptions. Les mesures de gestion et comptables imposées par l'Europe le leur interdisent désormais.

Il est un fait que prêter à « 120% », soit prix + frais, faisait courir un risque non négligeable tant à la banque qu'à leurs clients, sans compter que cela créait de la « bulle immobilière », le montant prêté dépassant dans cette hypothèque la valeur vénale du bien.

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

**-Quant à la durée des crédits et opter pour un taux fixe ou pas :**

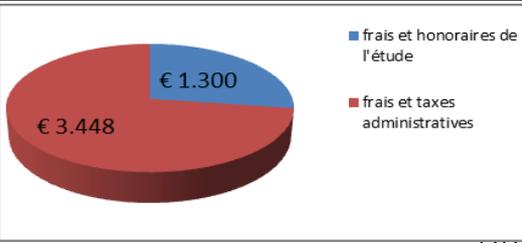
Lorsque le taux d'intérêt est bas, l'emprunteur n'a aucun intérêt à opter pour un taux variable. Celui-ci est tellement bas actuellement que l'on peut penser raisonnablement à une inévitable hausse de celui-ci dans l'avenir.

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

Constat, en Brabant Wallon du moins, de propositions – plus nombreuses qu'auparavant – réalisées par les banques de scinder les crédits entre actes d'affectation hypothécaire et mandat hypothécaire permettant une économie notable.

Voir exemple chiffré **en page suivante**, montrant l'intérêt à recourir à ces modalités compte tenu de la forfaitisation notamment des rétributions hypothécaires, passant de 210€ à 900€ pour une affectation hypothécaire supérieure à 300.000€.

<b>CREDIT DE 300.000€ - affectation pour 330.000€</b>		
<b>acte de crédit (frais, droits et honoraires - TOTAL)</b>	<b>7.861,71</b>	
droits d'enregistrement + 1 annexe		3.400,00 €
	Droits d'hypothèque	990,00 €
	Rétributions hypoth.	900,00 €
	Honoraires	1.030,38 €
	e-Registration	45,00 €
	Frais	1.000,00 €
	Droits d'écriture	50,00 €
	r Frais et honoraires	446,33 €
<b>acte de mandat hypothécaire (frais, droits et honoraires) - TOTAL</b>	<b>0,00</b>	
Enregistrement		50,00 €
Enregistrement de l'annexe		100,00 €
Frais divers		450,00 €
e-Registration		45,00 €
Droits d'écriture		50,00 €
Honoraires		0,00 €
TVA sur Frais et honoraires		114,45 €
<b>Total des montants dus</b>	<b>7.861,71 €</b>	

<b>CREDIT DE 300.000€ affectation pour 150.000€ + 15.000€ promesse pour 150.000€ + 15.000€</b>		
<b>acte de crédit (frais, droits et honoraires - TOTAL)</b>	<b>4.747,85</b>	
droits d'enregistrement + 1 annexe		1.750,00 €
	Droits d'hypothèque	495,00 €
	Rétributions hyp.	210,00 €
	Honoraires	799,92 €
	e-Registration	45,00 €
	Frais	1.000,00 €
	Droits d'écriture	50,00 €
	sur Frais et honoraires	397,93 €
<b>acte de mandat hypothécaire (frais, droits et honoraires) - TOTAL</b>	<b>1.024,10</b>	
Enregistrement		50,00 €
Enregistrement de l'annexe		100,00 €
Frais divers		450,00 €
e-Registration		45,00 €
Droits d'écriture		50,00 €
Honoraires		177,40 €
TVA sur Frais et honoraires		151,70 €
<b>Total des montants dus</b>	<b>5.771,95 €</b>	

<b>Différence entre :</b>	
Affectation uniquement - coût total	<b>7.861,71 €</b>
Affectation et promesse – coût total	<b>5.771,95 €</b>
	<b>2.089,76 €</b>

## 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*) **le nombre de prêts sociaux augmente** 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 exigés sont plus importants.

## 7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique **augmente de 16,8%**, cette évolution corrobore l'indice de confiance pour le segment de l'immobilier qui s'est fortement redressé au cours de l'année 2016 : indice de -3 en 2016 contre -10,7 en 2015.

Au niveau régional, **c'est en Flandre** qu'on retrouve cette hausse avec 32.906 nouveaux permis contre 25.099 en 2015 pour la même période, soit une hausse de 31,1%.



**En Wallonie**, on enregistre *un recul de 16%* avec 7.235 nouveaux permis contre 8.617 en 2015. A Bruxelles, la chute est plus forte avec 824 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2016 contre 1.351 permis autorisés en 2015, soit -39,0%.

## 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 soit un recul de 1,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

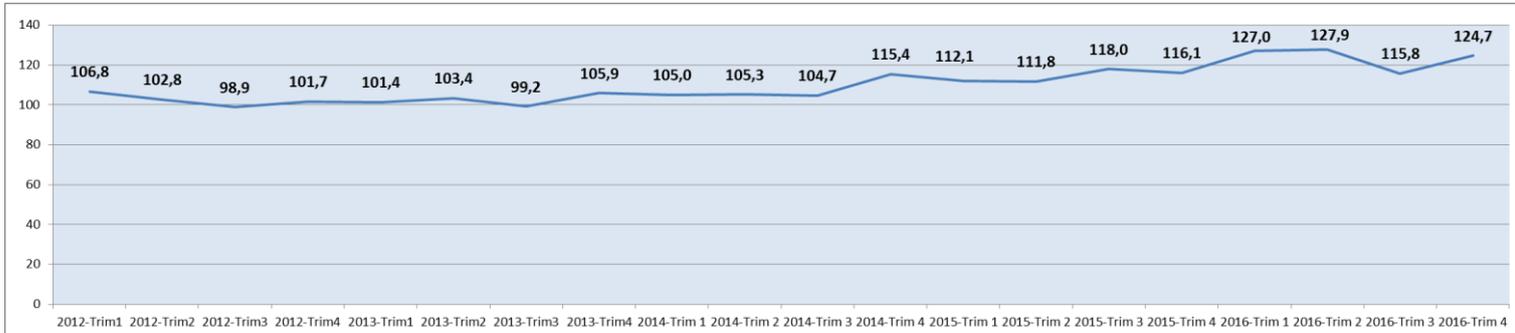
L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4<sup>e</sup> trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

**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.

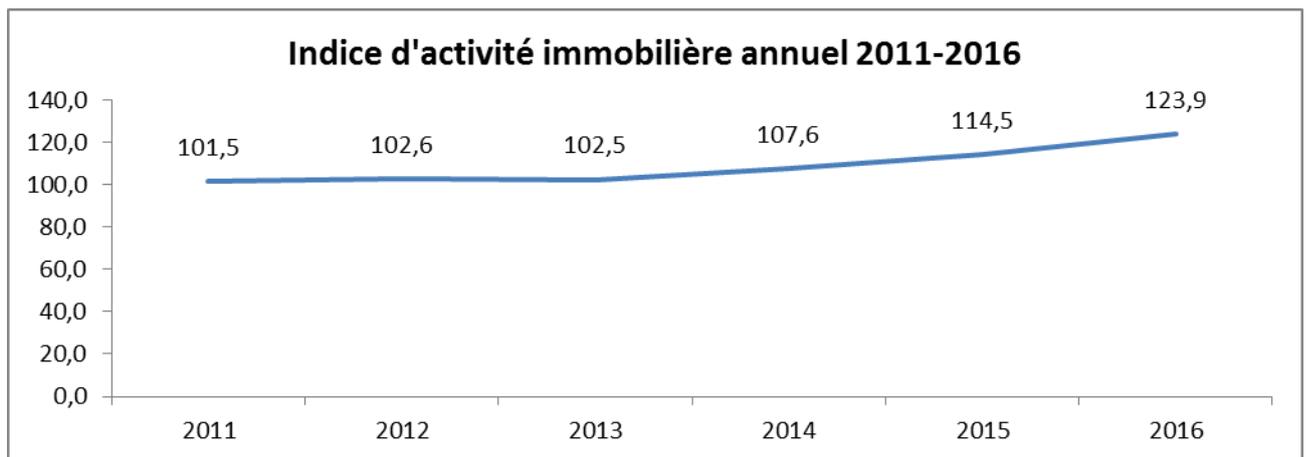
Cette santé de fer de l'immobilier *n'est cependant pas vécue de la même manière* au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

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

### INDICE TRIMESTRIEL



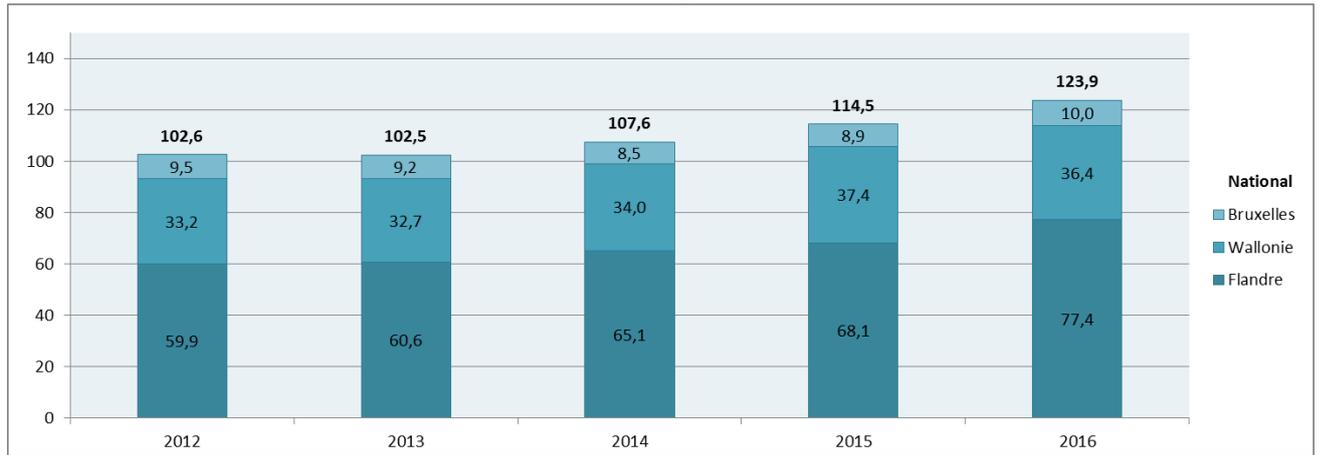
### INDICE ANNUEL



## 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%*.

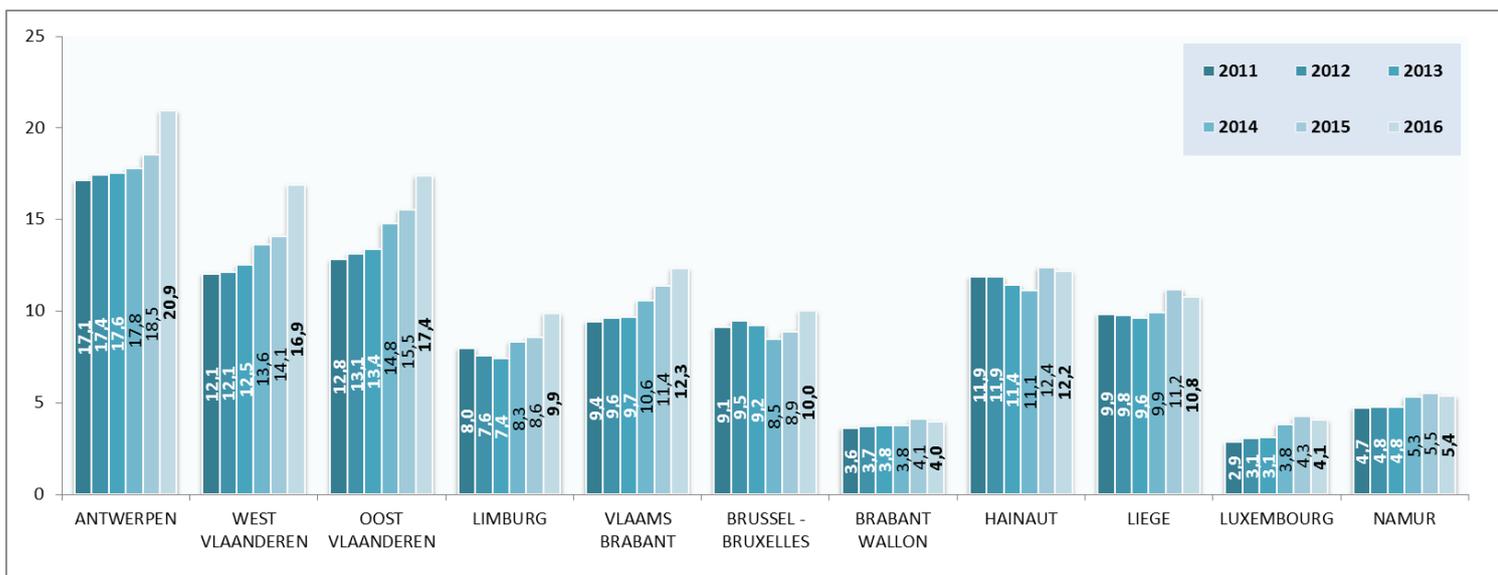
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1<sup>er</sup> semestre 2016. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



### 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.

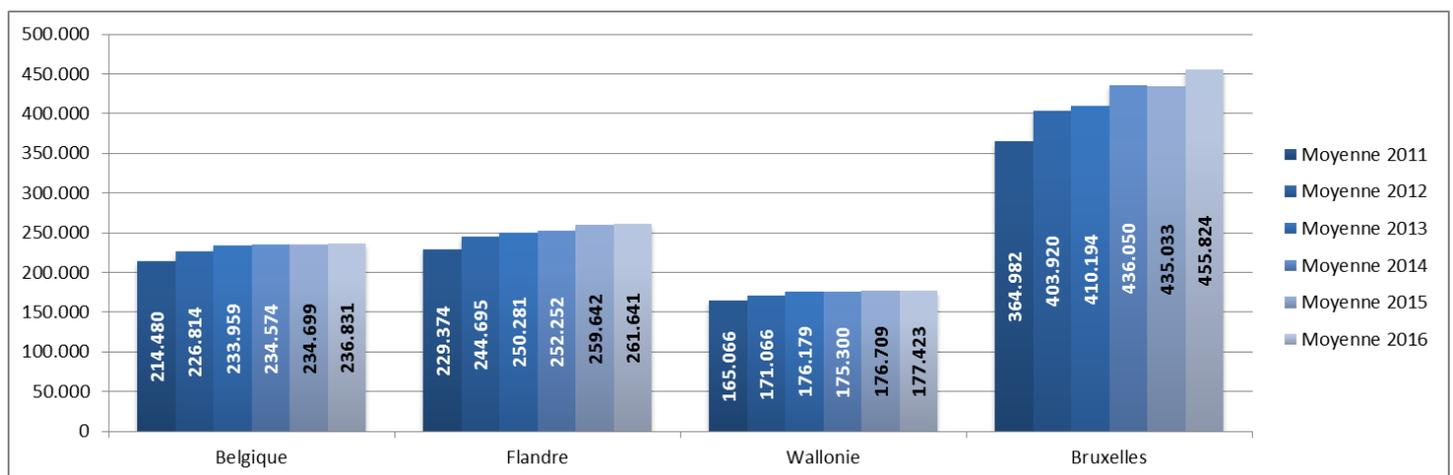


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 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.



### Remarque :

Ces éléments confirment un mouvement déjà constaté par les notaires en 2015 : si l'activité a été soutenue en 2016 en Flandre et à Bruxelles, on ne peut pas en dire de même pour l'évolution des prix, laquelle est inférieure au montant de l'inflation annuelle pour 2016.

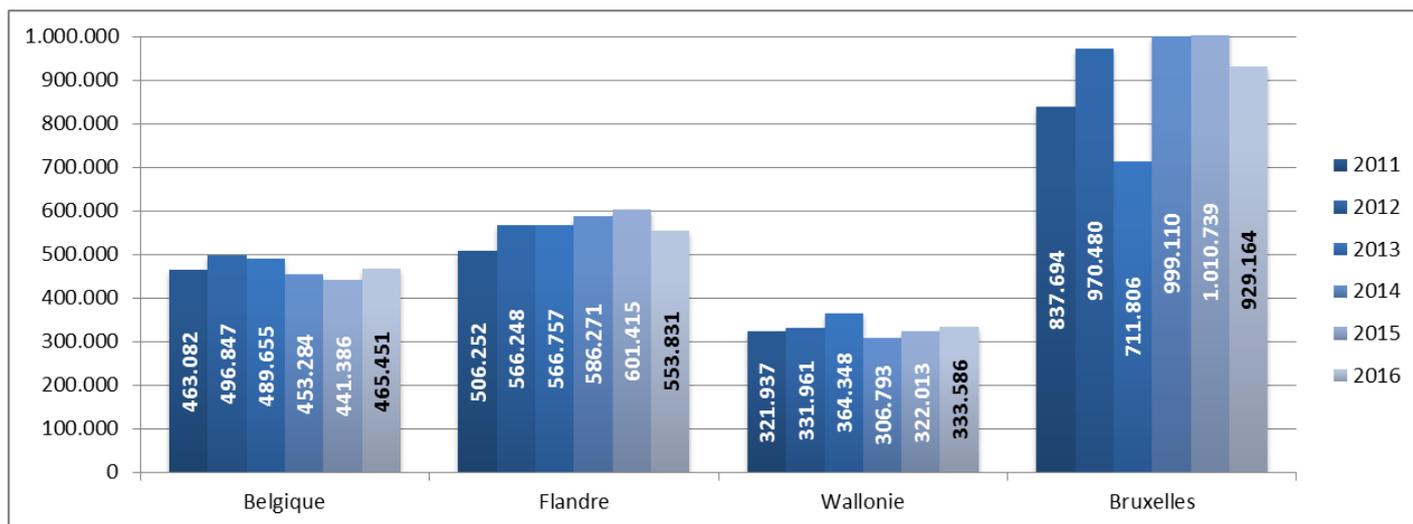
Peut-être arrive-t-on tout doucement au maximum de ce que les vendeurs peuvent obtenir de leurs acheteurs, compte tenu du taux d'intérêt hypothécaire moyen.

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

## 2. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 *progresses 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 où 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.



### Remarque :

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

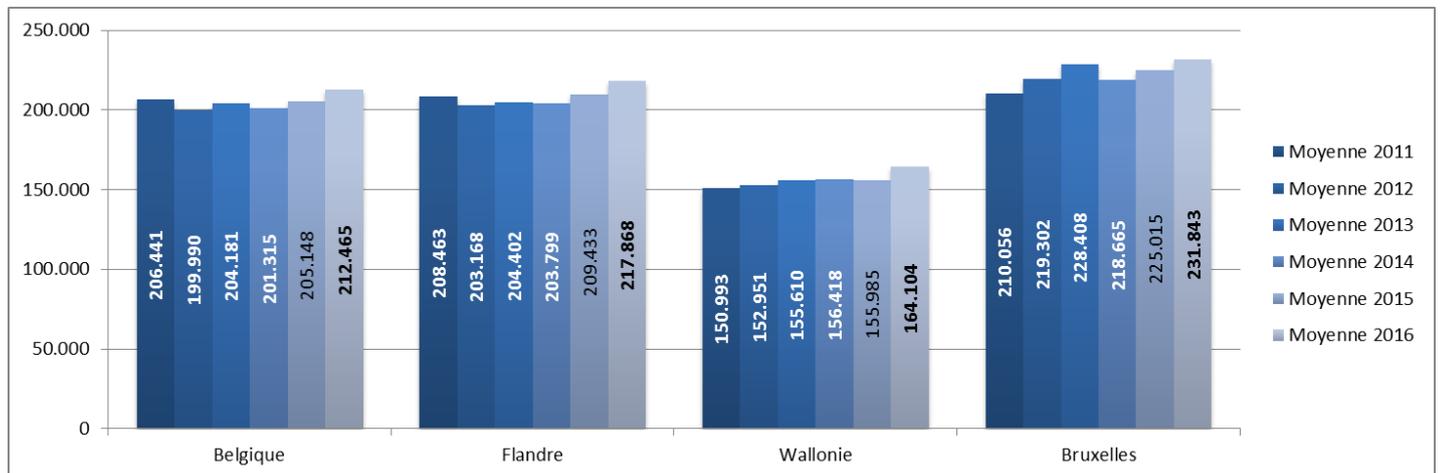
Nous ne pouvons que réitérer notre observation de l'année dernière :

- D'une part la moyenne nationale n'est pas le réflexe des chiffres régionaux.
- D'autre part, il est possible qu'il ne faille voir dans cette augmentation des valeurs :

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

### 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%).



#### **Remarque :**

Comme pour l'année dernière, interpréter ces chiffres est particulièrement malaisé.

Toutes les régions voient leur prix **augmenter**.

On peut penser que, là aussi, c'est un effet de la baisse des taux d'intérêt hypothécaire qui a joué, de même qu'un effet « investissement dans la brique ».

La vente de nombreux appartements « neufs » sous régime Tva a également joué un rôle non négligeable.

## Le Brabant wallon

Comme l'année dernière, nous devons constater que le Brabant wallon, plus que jamais, est une province à part dans le paysage immobilier belge et reste une des plus chères du pays.

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

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

### Evolution des permis de bâtir

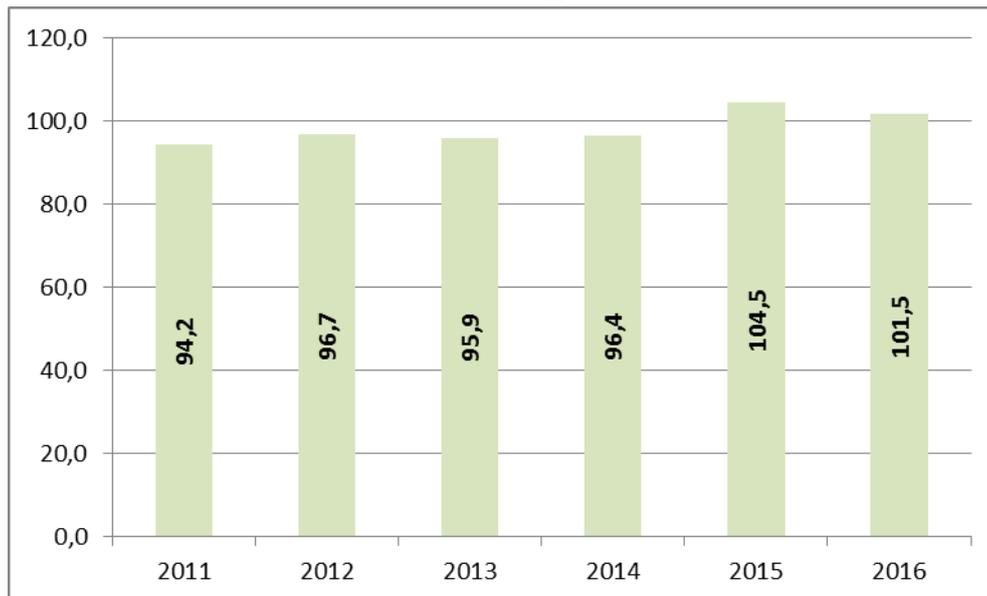
Sur les dix premiers mois de 2016, le **nombre de nouveaux logements autorisés** dans le Brabant wallon **a augmenté de près de 18%**, soit 1.176 logements autorisés contre 996 en 2015 (source : statbel.fgov.be). Cette hausse compense le recul connu en 2015. Cette progression est légèrement supérieure à la moyenne nationale où les permis pour nouveaux logements ont augmenté de 16,8%, mais est remarquable comparé à l'évolution de l'ensemble de la Région wallonne, où on constate une baisse de 16%.

### Evolution de l'activité

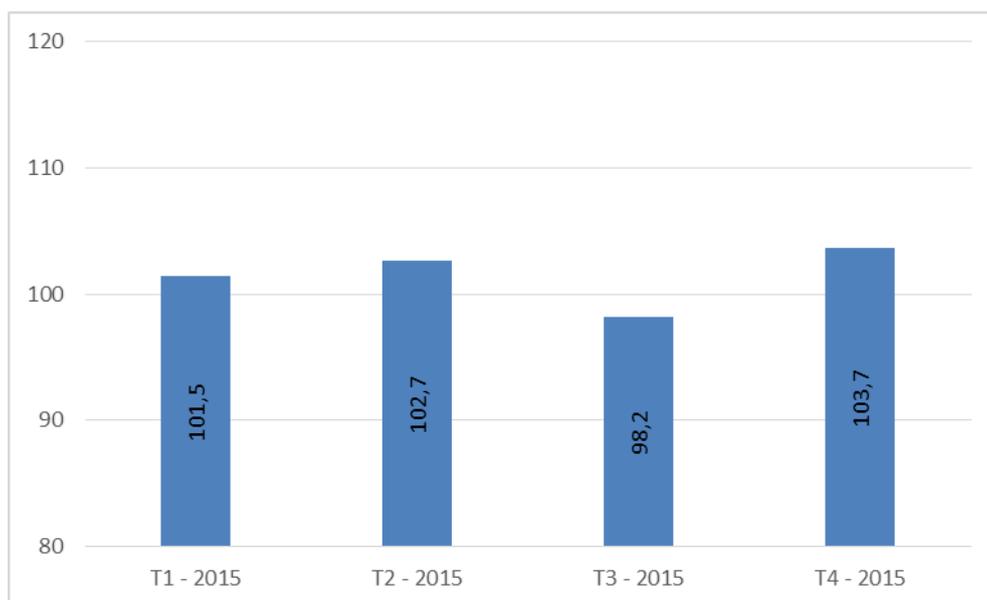
#### **1. Evolution annuelle 2011-2016**

L'activité immobilière dans le Brabant wallon **se replie de -2,8%** avec un indice de 101,5 contre 104,5 en 2015.

L'année 2016 reste néanmoins une année positive en termes de transactions immobilières, avec un indice au-dessus de 100.



## 2. Evolution trimestrielle en 2016



Pour mieux comprendre l'évolution en 2016, nous devons considérer l'évolution amorcée dès fin 2015 ; c'est au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 que l'activité immobilière dans le Brabant wallon recule significativement avec un indice de 100,4 contre 108,0 au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016, le nombre de transactions est resté assez stable avec +1,1% au 1<sup>er</sup> trimestre et +1,2% au 2<sup>e</sup> trimestre.

Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'activité suit la tendance nationale et recule de 4,4% pour ensuite reprendre en fin d'année avec +5,6% au cours du dernier trimestre. (En évolutions trimestrielles)

## Remarque

La **baisse de l'activité immobilière** en Brabant wallon en 2016 est à rapprocher de celle de toutes les autres provinces wallonnes, qui affiche la même tendance : **-4,3% en province du Luxembourg, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, et -1,5% dans le Hainaut.**

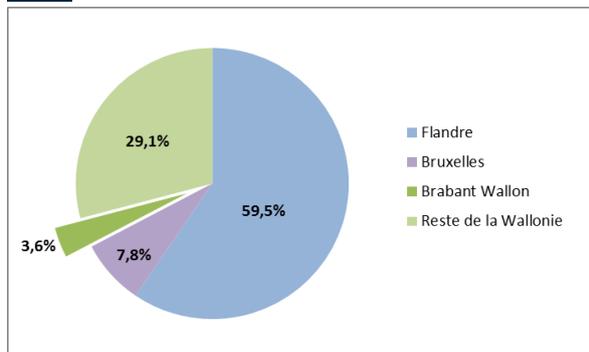
Ceci dit, l'activité en 2016 *reste supérieure* à celles des années 2011 à 2014 inclus.

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

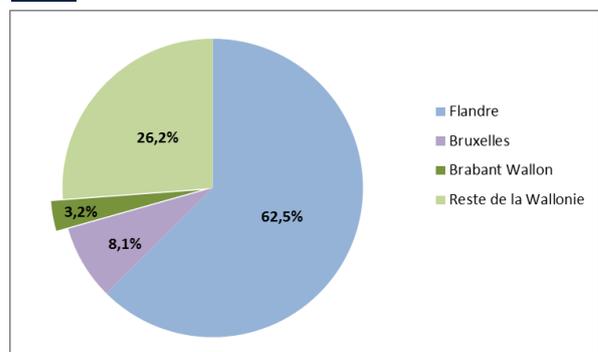
Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2016. On constate que la province du Brabant wallon a réalisé 3,2% des transactions en Belgique, ce qui représente **une baisse de 0,4 points par rapport à 2015.**

Notons que c'est l'ensemble de la Wallonie qui est moins représentée sur le marché avec **26,2% de part de marché contre 29,1% en 2015**, un recul qui profite tant à la Flandre et qu'à la Région de Bruxelles-Capitale.

### 2015



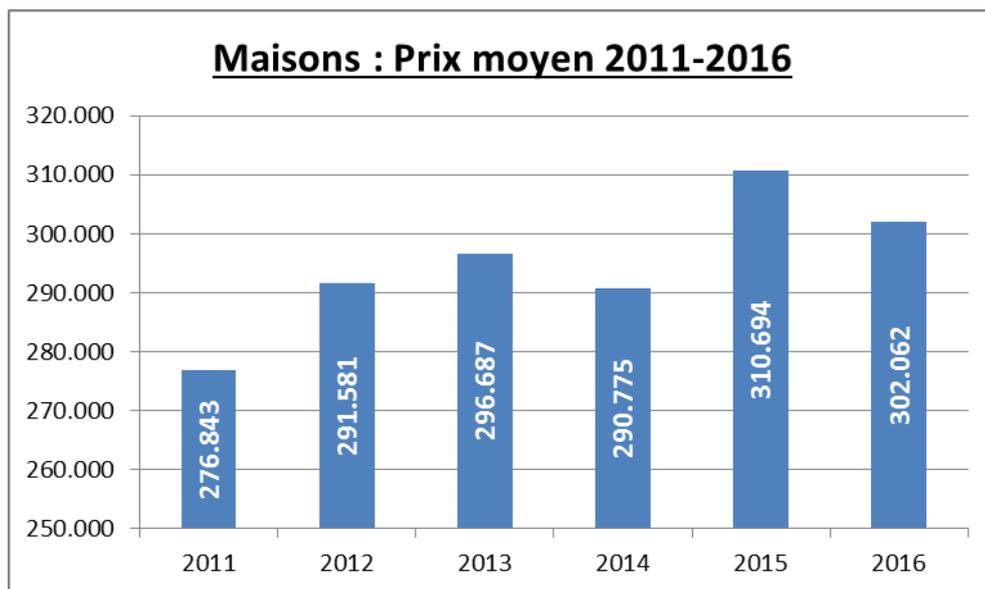
### 2016



## Evolution des prix de l'immobilier

### 1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en province du Brabant wallon **diminue de 2,8%**, avec **302.062€** contre 310.693,79€ en 2015 (maison standard hors villa). Mais les prix des maisons restent néanmoins en moyenne au-dessus des 300.000€ pour la 2<sup>e</sup> année consécutive.



#### **Remarque :**

**En 2015**, avec une augmentation de **6,9 %**, le Brabant wallon affichait une augmentation des prix supérieure à la moyenne nationale (qui était de + **0,1 %**), à la Flandre (+**2,9 %**) et à la Wallonie (+ **0,8 %**).

Cette augmentation continue des prix marque de nouveau le pas comme il l'a déjà marqué en 2014.

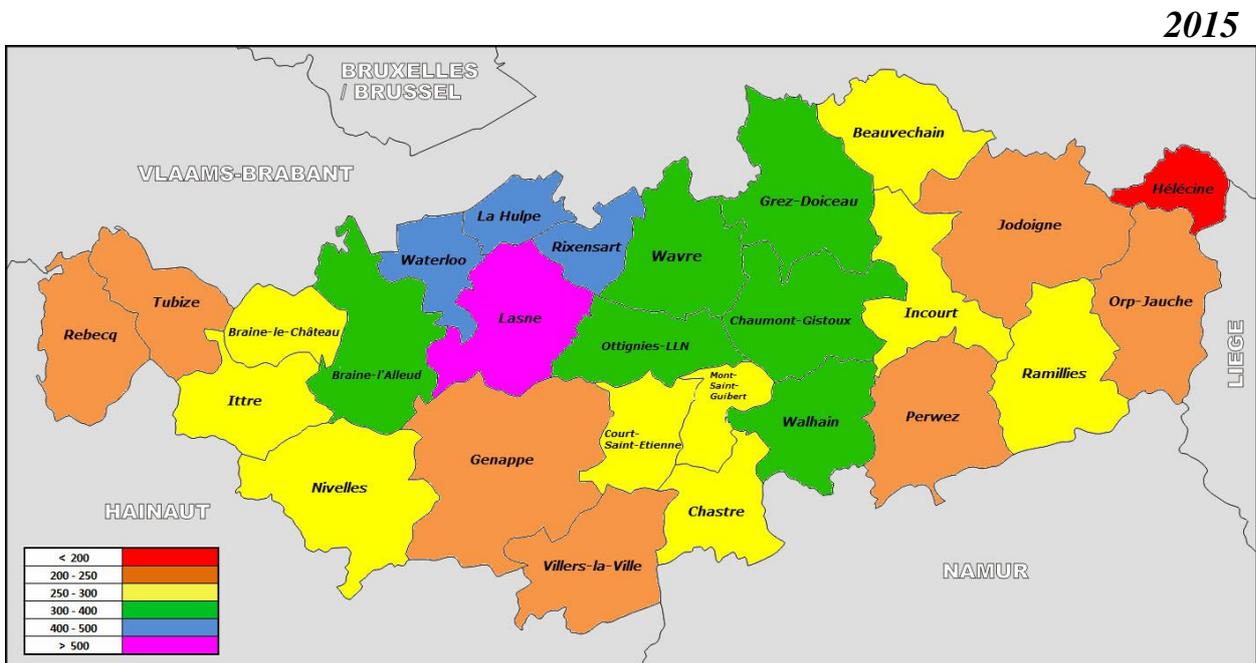
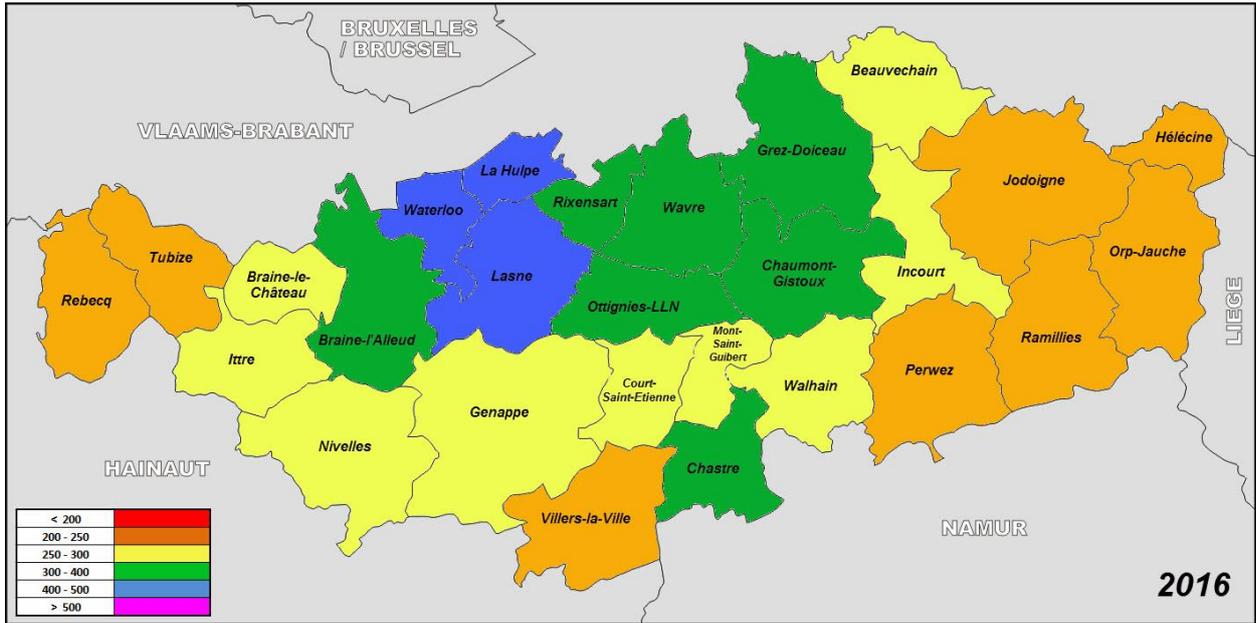
Mais cette fois, comme on l'a indiqué ci-dessus, la diminution **des avantages fiscaux**, **l'augmentation des droits d'enregistrement** pour le 3<sup>e</sup> immeuble d'habitation et **de l'inflation** n'y sont probablement pas étrangères : le pouvoir d'achat des candidats acquéreurs en a été directement impacté.

**Ceci dit, les prix moyens restent au-delà de 300.000 € pour la seconde année consécutive, loin devant ceux des années 2011 à 2014.**

## Prix moyen des maisons par commune pour 2016

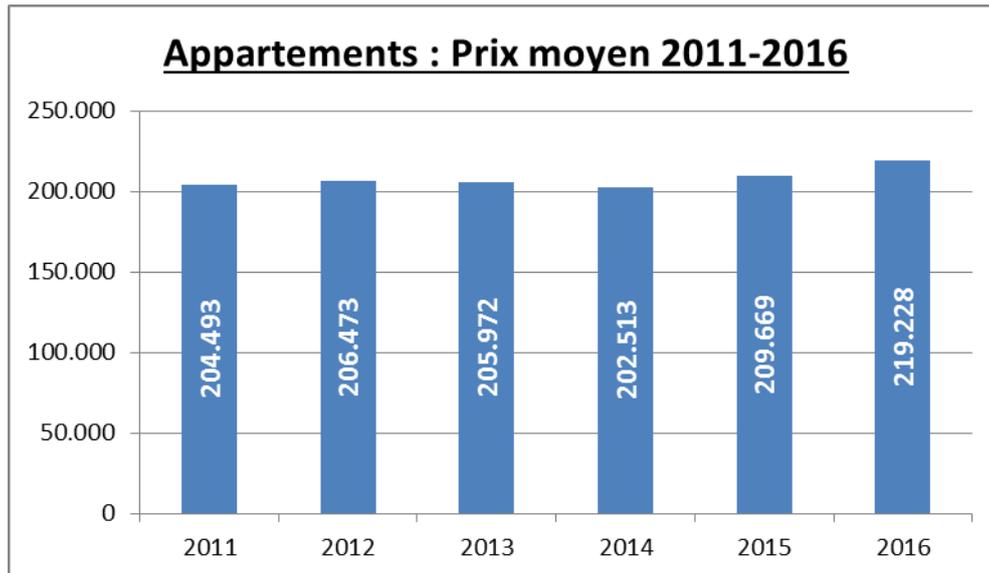
Pour les communes en bleu italique, l'échantillon n'est pas représentatif et le prix moyen et le prix médian sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

CP	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	281.860,19	-10,3%	270.000,00	-4,4%
<i>1301</i>	<i>Wavre</i>	<i>318.251,67</i>	<i>2,9%</i>	<i>285.000,00</i>	<i>-2,0%</i>
1310	La Hulpe	409.613,64	1,9%	364.000,00	-1,6%
1315	Incourt	258.515,15	-6,0%	260.000,00	-3,7%
1320	Beauvechain	266.637,16	-6,1%	265.000,00	-1,7%
1325	Chaumont-Gistoux	392.063,77	6,2%	360.000,00	0,0%
1330	Rixensart	363.673,17	1,5%	347.000,00	3,3%
<i>1331</i>	<i>Rixensart</i>	<i>329.222,22</i>	<i>-19,4%</i>	<i>325.000,00</i>	<i>-7,1%</i>
1332	Rixensart	402.729,53	-0,8%	350.000,00	-7,8%
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve	286.071,19	-3,6%	280.000,00	7,7%
1341	Ottignies-Louvain-la-Neuve	320.720,00	-7,6%	288.000,00	-10,8%
1342	Ottignies-Louvain-la-Neuve	305.461,54	8,7%	305.000,00	10,9%
<i>1348</i>	<i>Ottignies-Louvain-la-Neuve</i>	<i>372.730,77</i>	<i>-7,5%</i>	<i>371.000,00</i>	<i>-4,3%</i>
1350	Orp-Jauche	224.381,01	-1,4%	219.000,00	2,8%
1357	Hélicine	204.303,57	2,2%	190.000,00	7,0%
1360	Perwez	248.813,51	4,3%	240.000,00	0,3%
1367	Ramillies	232.639,42	6,9%	220.000,00	11,4%
1370	Jodoigne	246.790,16	13,5%	245.000,00	34,6%
1380	Lasne	455.190,79	-15,2%	400.000,00	-17,1%
1390	Grez-Doiceau	318.378,21	0,4%	306.250,00	11,4%
1400	Nivelles	252.209,18	14,4%	250.000,00	19,0%
<i>1401</i>	<i>Nivelles</i>	<i>291.000,00</i>	<i>6,3%</i>	<i>250.000,00</i>	<i>-11,5%</i>
<i>1402</i>	<i>Nivelles</i>				
<i>1404</i>	<i>Nivelles</i>				
1410	Waterloo	408.803,52	1,7%	350.000,00	-2,8%
1420	Braine-l'Alleud	316.206,27	-0,6%	297.750,00	-4,0%
<i>1421</i>	<i>Braine-l'Alleud</i>	<i>312.100,00</i>	<i>0,6%</i>	<i>300.000,00</i>	<i>6,2%</i>
<i>1428</i>	<i>Braine-l'Alleud</i>	<i>337.775,00</i>	<i>6,5%</i>	<i>322.500,00</i>	<i>4,0%</i>
1430	Rebecq	214.406,36	3,6%	200.000,00	8,1%
1435	Mont-Saint-Guibert	291.816,67	8,7%	260.000,00	-1,4%
1440	Braine-le-Château	283.709,64	7,7%	265.000,00	10,4%
1450	Chastre	305.966,61	6,8%	305.000,00	6,8%
1457	Walhain	271.962,32	-12,3%	284.500,00	2,1%
1460	Ittre	248.922,30	-9,6%	207.500,00	-6,7%
<i>1461</i>	<i>Ittre</i>	<i>359.666,67</i>	<i>55,7%</i>	<i>350.000,00</i>	<i>42,9%</i>
1470	Genappe	274.766,13	1,0%	250.000,00	-1,2%
<i>1471</i>	<i>Genappe</i>	<i>225.000,00</i>	<i>-10,0%</i>	<i>212.500,00</i>	<i>-14,7%</i>
<i>1472</i>	<i>Genappe</i>	<i>430.409,09</i>	<i>98,4%</i>	<i>225.000,00</i>	<i>32,4%</i>
<i>1473</i>	<i>Genappe</i>	<i>274.000,00</i>	<i>-26,5%</i>	<i>240.500,00</i>	<i>-22,2%</i>
<i>1474</i>	<i>Genappe</i>	<i>231.300,00</i>	<i>-15,5%</i>	<i>168.000,00</i>	<i>-38,9%</i>
<i>1476</i>	<i>Genappe</i>	<i>291.250,00</i>	<i>3,9%</i>	<i>266.250,00</i>	<i>10,9%</i>
1480	Tubize	209.826,79	-4,4%	206.250,00	0,6%
1490	Court-Saint-Etienne	295.714,38	17,0%	290.986,50	18,8%
1495	Villers-la-Ville	243.092,86	0,4%	240.000,00	7,9%



## 2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en province du Brabant wallon était de 209.669€ en 2015 et passe à 219.228€ soit **une hausse de 4,6%**.

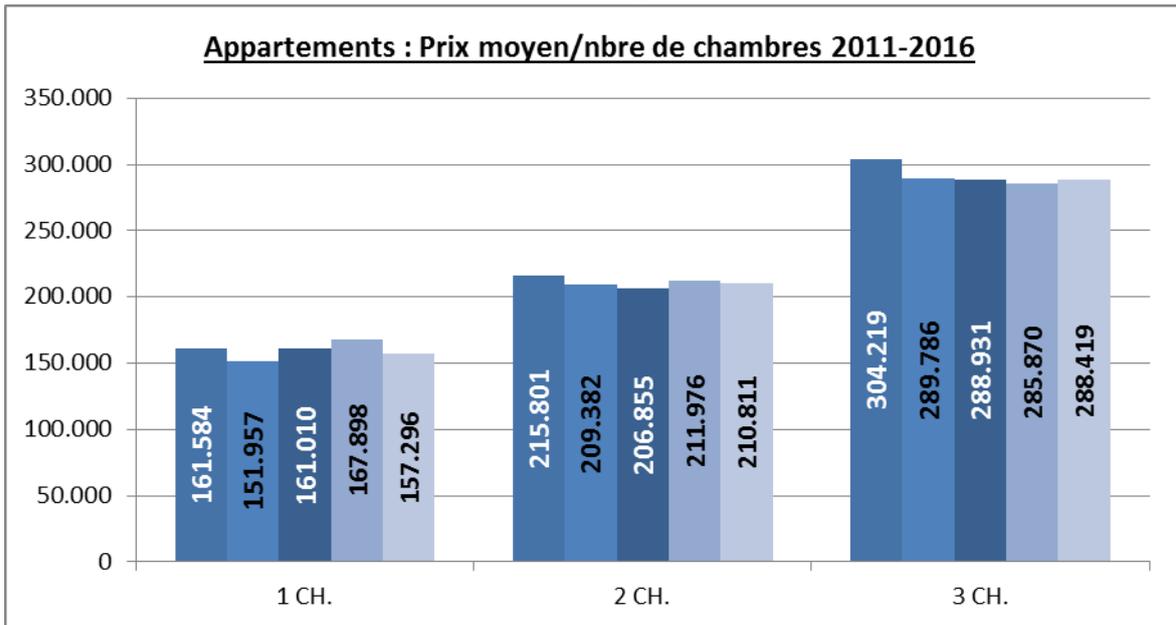


L'analyse **par nombre de chambres** nous montre que les appartements '1 chambre' et '2 chambres' influencent cette augmentation de 4,6%. Le prix moyen d'un '1 chambre' progresse en effet de 4,3% et le prix moyen d'un '2 chambres' augmente de 2,5%.

Mais le prix moyen de 219.228€ est supérieur à la moyenne d'un '2 chambres' ce qui signifie, qu'en 2016, **on enregistre plus de transactions pour les '3 chambres'** avec pour conséquence de tirer le prix moyen vers le haut, malgré la baisse de prix de 1,1% pour ce type d'appartements.

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

Par ailleurs, le prix moyen **augmente de 34%** pour passer d'un '1 chambre' à un « deux chambres » et de **36,8%** pour passer à un « trois chambres ».



## Remarques :

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

Tout au plus peut-on remarquer que cette augmentation des prix en Brabant wallon (+ **4,6 %**), s'inscrit dans la même évolution que dans les autres régions, comme indiqué ci-dessus : **+4%** en Flandre, **+5,2%** en Wallonie et **+3%** à Bruxelles.

Plusieurs raisons peuvent être invoquées, sans en exclure d'autres :

- lorsque **les maisons d'habitation paraissent trop chères** aux yeux des candidats-acheteurs, ils se rabattent sur des appartements, plus accessibles, quitte à le revendre plus tard pour une maison, lorsque leurs moyens le leur permettront ;
- l'achat d'un appartement de rapport a séduit de **nombreux investisseurs**, échaudés par les performances et risques des autres placements.

## Prix moyens des appartements par commune

Voici les chiffres pour les communes présentant un échantillon représentatif.

CP	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	206.548,84	7,2%	190.000,00	8,6%
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve	241.791,67	3,8%	247.500,00	15,1%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	252.018,78	34,7%	240.000,00	31,5%
1370	Jodoigne	163.452,94	2,9%	160.000,00	0,0%
1400	Nivelles	197.078,25	8,1%	170.000,00	-2,9%
1410	Waterloo	298.838,45	-19,9%	270.000,00	0,0%
1420	Braine-l'Alleud	243.560,80	3,5%	220.000,00	-2,2%
1480	Tubize	157.672,33	-5,8%	161.000,00	-5,3%

En 2016, c'est à **Louvain-La-Neuve** qu'on enregistre la plus forte progression du prix des appartements avec 252.019€, soit +34,7%.

Notons que la baisse de prix à **Waterloo** est fortement influencée par les transactions des '3 chambres' dont le prix moyen baisse de 12,2% comme nous le voyons ci-dessous.

### Appartement 1 chambre

CP	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	167.184,21	16,3%	165.000,00	17,9%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	181.691,67	24,0%	200.000,00	43,9%
1400	Nivelles	150.276,50	0,6%	150.625,00	7,6%
1420	Braine-l'Alleud	170.875,00	-6,4%	164.000,00	-20,0%
1480	Tubize	138.108,92	2,1%	142.025,00	-1,4%

### Appartement 2 chambres

Communes	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	211.677,68	7,5%	210.000,00	16,7%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	314.127,60	38,4%	298.000,00	14,6%
1370	Jodoigne	168.878,57	2,4%	167.500,00	4,7%
1400	Nivelles	189.420,56	-3,4%	175.000,00	-9,1%
1410	Waterloo	281.447,37	2,7%	285.000,00	5,6%
1420	Braine-l'Alleud	230.212,76	-2,0%	215.000,00	-4,4%
1480	Tubize	157.857,86	-6,8%	165.000,00	-3,6%

### Appartement 3 chambres

Communes	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1400	Nivelles	223.263,16	-2,1%	190.000,00	-11,6%
1410	Waterloo	402.884,62	-12,2%	375.000,00	-11,8%
1420	Braine-l'Alleud	288.318,18	3,5%	282.500,00	9,9%

- Pour les appartements '1 chambre', on notera la progression des prix à **Wavre** où il faut déboursier en moyenne 167.184% (+16,3%).

Mais c'est à **Louvain-La-Neuve** que la hausse est la plus significative avec +24% et un prix moyen de 181.692€.

- L'analyse pour les '**2 chambres**' est similaire pour la ville de *Louvain-La-Neuve* où le prix moyen est de 314.127€, soit une hausse notoire de 38,4%.

Louvain-la-Neuve affiche ainsi un prix plus élevé qu'à Waterloo où le prix d'un '**2 chambres**' est de 281.447€ (+2,7%).

- En 2016, le prix d'un appartement '**3 chambres**' à *Nivelles* recule légèrement avec 223.263€ (-2,1%) tandis qu'il progresse à *Braine-l'Alleud* avec 288.318€ (+3,5%).

A *Waterloo*, les prix des appartements sont directement influencés par les '**3 chambres**' qui constituent l'essentiel du marché des appartements waterlootois. Le prix moyen reste élevé avec 402.885€ mais il s'agit d'un recul de 12,2% par rapport à 2015.

### **Remarque :**

Comme expliqué en 2015, les appartements **ont manqué** très longtemps en Brabant Wallon.

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

Depuis une quinzaine d'années, on en construit aussi dans les communes rurales.

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

Par ailleurs, la ville de **Louvain-La-Neuve**, pour les appartements, est ce que la commune de Lasne est pour les villas : **un symbole de qualité de vie** à nulle autre pareil dans la Province, avec une ville « à la campagne » et qui possède des infrastructures commerciales, hospitalières et culturelles attractives : ces éléments séduisent particulièrement les plus aisés, aux revenus élevés.

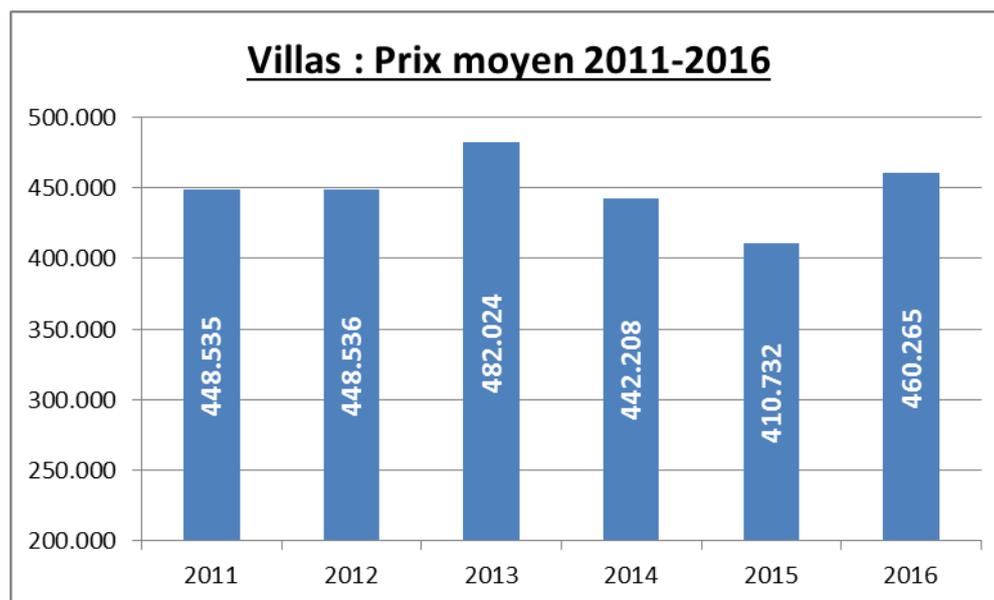
De nombreuses promotions immobilières y sont en cours et d'autres sont en préparation. Il est à noter qu'en 2015, selon l'INS, c'est dans la ville de Louvain-la-Neuve que se sont vendus le plus grand nombre d'appartements en Brabant wallon.

L'augmentation des prix s'explique aussi par la vente de nombreux appartements neufs, comme à **Braine-l'Alleud** et à **Waterloo**.

Quant à la ville de **Tubize**, elle est la commune en Brabant Wallon qui a connu l'augmentation la plus notable de construction d'appartements depuis 30 ans. Il est inévitable que les prix y baissent, dès lors qu'elle possède de nombreux immeubles à appartements qui accusent leur âge et que les appartements neufs vendus sont en nombre inférieur à celui de 2015.

### 3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 est de 460.265€, il s'agit d'une **hausse de 12,1%** par rapport à la moyenne en 2015. Le marché des villas étant plus étroit, cette progression doit être interprétée comme étant mesurée.



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

Communes	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	419.954,55	7,2%	402.500,00	7,3%
1325	Chaumont-Gistoux	462.800,00	2,6%	435.000,00	-4,9%
1380	Lasne	583.592,59	-3,9%	560.000,00	-3,4%
1410	Waterloo	548.573,17	11,9%	499.000,00	8,5%
1480	Tubize	350.000,00	9,7%	320.000,00	17,9%

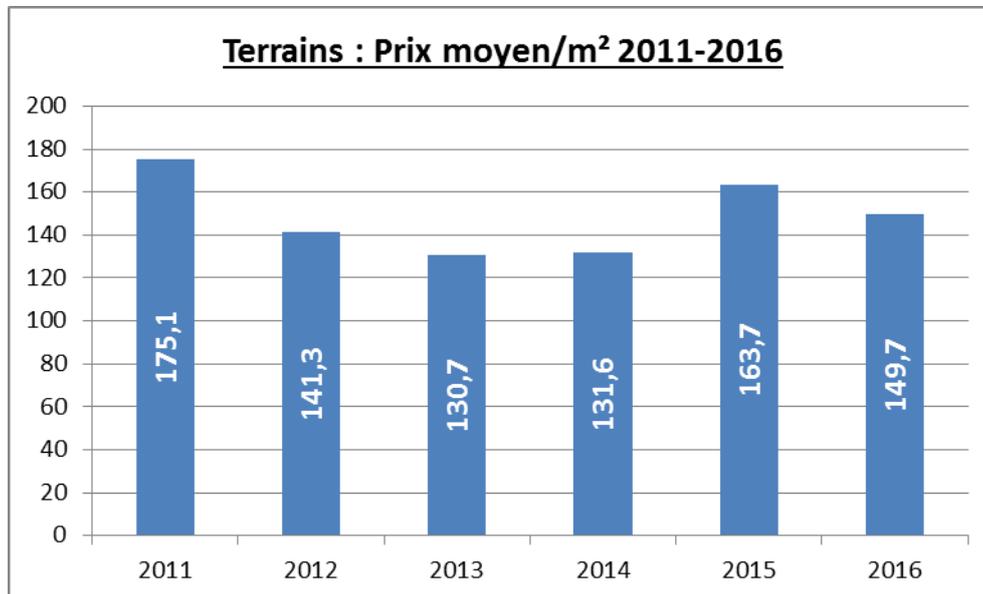
Les prix des villas sont tirés vers le haut par le marché immobilier à **Waterloo** et à **Lasne** où le prix moyen dépasse largement les 500.000€ avec respectivement 548.573€ et 583.593€.

**Tubize** enregistre des prix bien plus modérés avec une moyenne de 350.000€ qui représente néanmoins une progression de **9,7%**.

Pour les villas (+ 12,1 %) : il s'agit d'un rattrapage de l'année 2015, et cette moyenne est encore inférieure à celle de l'année 2013 (482.024 €) ;

En comparaison, la moyenne des prix en wallonie est de 5,2 %.

#### 4. Les terrains



Le **prix moyen au m<sup>2</sup>** d'un terrain à bâtir en province du Brabant wallon **chute de 8,6%** avec 149,7€/m<sup>2</sup> en 2016 contre 163,7€ en 2015.

Les **prix d'acquisition** ont cependant progressé **de 11,7%** avec 168.874€ contre 151.213,33€ en 2015.

Les terrains vendus en 2016 étaient donc **de plus grande taille**, ce qui a eu pour effet de faire descendre le prix au m<sup>2</sup>, les premiers m<sup>2</sup> constructibles étant les plus onéreux.

**Remarque COdT**

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

CP	Localité	Moyenne 2016	Evol. 2015-2016	Médiane 2016	Evol. 2015-2016
1300	Wavre	206,1	37,4%	145,30	0,3%
1301	Wavre				
1310	La Hulpe				
1315	Incourt	137,4	29,1%	116,30	13,3%
1320	Beauvechain	159,9	80,0%	111,93	26,0%
1325	Chaumont-Gistoux	101,7	1,3%	107,19	-3,7%
1330	Rixensart	207,0	-5,1%	207,50	-12,1%
1331	Rixensart	97,4		97,40	
1332	Rixensart	202,1	-11,1%	246,24	8,3%
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve	182,2		177,68	
1341	Ottignies-Louvain-la-Neuve	130,8		130,79	
1342	Ottignies-Louvain-la-Neuve	138,5	-35,5%	177,30	-17,4%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve				
1350	Orp-Jauche	93,8	57,6%	62,50	6,3%
1357	Hélécine	155,6		95,36	
1360	Perwez	119,6	88,1%	119,48	87,9%
1367	Ramillies	70,9	17,8%	81,82	51,2%
1370	Jodoigne	92,8	11,1%	79,58	-4,7%
1380	Lasne	167,4	8,9%	165,99	29,0%
1390	Grez-Doiceau	92,0	-26,2%	87,58	-32,8%
1400	Nivelles	159,5	19,5%	135,29	1,3%
1401	Nivelles	98,8	-40,4%	119,18	-28,2%
1410	Waterloo	302,8	1,2%	272,08	-12,4%
1420	Braine-l'Alleud	268,9	-4,7%	290,48	19,7%
1421	Braine-l'Alleud	157,4	6,8%	157,36	19,7%
1428	Braine-l'Alleud	106,9	-11,6%	119,05	-1,6%
1430	Rebecq	76,1	-34,2%	105,41	-8,9%
1435	Mont-Saint-Guibert				
1440	Braine-le-Château	130,9	-4,6%	99,53	-26,7%
1450	Chastre	102,4	-3,4%	99,50	9,3%
1457	Walhain	92,5	-0,3%	94,97	16,3%
1460	Ittre	158,6		115,94	
1461	Ittre				
1470	Genappe	158,5		104,56	
1471	Genappe				
1472	Genappe				
1474	Genappe				
1476	Genappe	88,8		88,76	
1480	Tubize	182,0	4,3%	170,56	4,0%
1490	Court-Saint-Etienne	131,9	6,3%	134,70	8,6%
1495	Villers-la-Ville	93,6	-19,6%	96,43	-21,9%

C'est à Braine-L'Alleud et à Waterloo que les prix des terrains sont les plus élevés avec respectivement 268,9€/m<sup>2</sup> et 302,8€/m<sup>2</sup>.

Waterloo enregistre cependant un nombre assez restreint de transactions.

**Remarque :**

Il faut prendre ces chiffres avec énormément de **circonspection**.

En effet :



-Ils ne concernent **que certaines communes**, dont les valeurs ont paru suffisamment représentatives pour qu'elles soient retenues ;

- **ils englobent** tant les terrains « à lotir » (dont le prix est souvent de 60 % inférieur au prix du terrain « viabilisé ») que les terrains « équipés ».

-Enfin, ils ne **font pas la distinction** entre les petits terrains (de 2 à 5 a), les terrains moyens (de 5 à 10 a), les grands terrains (de 10 à 15 a) et les très grands terrains (de 15 à 50 a, voire plus).

**Une analyse vraiment représentative devrait être réalisée commune par commune, en fonction de chacun de ces paramètres : mais cela exigerait beaucoup trop de temps !**

## Conclusion - 2016

---

### 1/Activité

Celle-ci a marqué nettement le pas en 2016, avec une baisse de 2,8 %.

Cette baisse, comme déjà relevé, est à rapprocher de celle de toutes les autres provinces wallonnes, qui affichent la même tendance : **-4,3% en province du Luxembourg, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, et -1,5% dans le Hainaut.**

Pour ce qui concerne le Brabant wallon, l'activité en 2016 est quand même restée supérieure à celle des années 2011 à 2014 inclus, après une année 2015 exceptionnelle.

Il y a donc une explication commune, propre à la Wallonie, à cet état de fait.

Il nous paraît que plusieurs facteurs ont pu jouer un rôle non négligeable en l'occurrence tant au niveau de l'activité que des prix:

1- le **nouveau régime de déduction fiscale** (le « chèque habitat »), applicable en région wallonne, est nettement moins intéressant que le précédent, et a dû empêcher un certain nombre d'acquéreurs potentiels de se lancer dans un achat ;

2-Par ailleurs, mais dans une moindre mesure, **les droits d'enregistrement à 15 %** (au lieu de 12,50 %) pour l'achat d'un troisième logement, ont encouragé un certain nombre d'acheteurs à investir à Bruxelles et en Flandre, plutôt qu'en Wallonie.

3- l'absence de **fonds propres** dans le chef de nombreux acheteurs (notamment, les revenus professionnels sont moindres en Wallonie) a entraîné une frilosité plus grande des banques vis-à-vis des acheteurs wallons. Nous constatons ainsi une augmentation du recours aux prêts « sociaux » en 2015 en Wallonie et il est probable que ce phénomène s'est accentué en 2016 ;

4- la baisse d'activité en Wallonie paraît avoir **profité directement aux autres régions**, sous forme d'achat de résidences secondaires *à la côte belge* ou en bien destinés à la location à *Bruxelles*, et ce d'autant que les droits d'enregistrement ne sont pas fixés à 15 % pour l'achat d'une 3<sup>ème</sup> habitation.

5-L'incidence de plus en plus grande de l'empreinte écologique sur le budget de l'immeuble acquis : cet élément est de plus en plus pris en considération par les acquéreurs, qui sont sensibilisés aux résultats du certificat de performance énergétique dans le cadre d'efforts inévitables à fournir pour lutter contre la pollution de l'air et le réchauffement climatique.

Ceci dit, il convient de constater également que si le nombre de transactions a reculé par rapport à 2015 dans toutes les provinces wallonnes, le Brabant Wallon reste **au-dessus du niveau des années 2012 à 2014, d'environ 7,1 %**, pour l'ensemble de la région)

## 2/Prix

L'analyse des prix, selon la Fédération des notaires, tient compte tout à la fois :

- de la totalité des ventes intervenues « *en temps réel* » en 2016, dès la signature des compromis de vente,
- des ventes de biens neufs, sous régime Tva,
- des anciennes communes fusionnées.

Le résultat est :

- une diminution des prix de vente des maisons d'habitation ( - 2,8 %) en 2016, mais ...avec des prix moyens restant au-delà de 300.000 € pour la seconde année consécutive, loin devant ceux des années 2011 à 2014, et après une année 2015 exceptionnelle ;

En comparaison, les prix en région wallonne ont augmenté de 0,4 %, mais l'inflation étant de 1,7 % en 2016, il y en réalité un recul en valeur réelle de - 0,9 %

- une augmentation des prix de ventes des appartements et des villas, essentiellement à raison de la vente d'immeubles neufs dans ces deux catégories ; à noter que :

- pour les villas voir ci-avant
- pour les appartements : la moyenne des prix est indiscutablement dopée (+ 4,6 %) par la vente d'appartements neufs, dont un nombre conséquent l'a été au titre d'investissement « locatif » ;

En comparaison, la moyenne des prix en Wallonie est de 5,2 %.

- une diminution du prix des terrains à bâtir (-8,6 %): les prix baissent par rapport à une année 2015 exceptionnelle, mais restent nettement supérieurs à ceux de 2012 à 2014 inclus.

A noter que les terrains se font de plus en plus rares, et sont souvent de moindre qualité.

## 3/La fin de l'achat par palier

De 1995 à environ 2009, les prix augmentaient d'environ 10 % par an en Brabant wallon.

Cela a permis à de jeunes acquéreurs de pratiquer ce que l'on a appelé « le saut de puce » ou « achat par palier ».

Concrètement, ils revendaient un premier bien acquis après 5 ou 6 ans (les frais d'achat et d'emprunt, d'un total d'environ 20 %, étant amortis après seulement deux ans durant cette période) ; la plus-value, environ 30 %, leur

permettait d'investir dans un bien plus grand et ils recommençaient l'opération au gré de leurs besoins.

Cette politique d'acquisition « par stades séparés » ne paraît plus possible aujourd'hui, sauf circonstances spéciales propres à chacun : en effet, les prix de vente des maisons n'évoluant plus, sinon peut-être dans la même proportion que l'inflation, il n'est plus possible d'amortir les frais d'achat de 20 % en deux ans ni de percevoir une plus-value en cas de revente, avant de très nombreuses années.

#### 4/ INCIDENCE des déductions fiscales sur les prix immobiliers

Il convient de relever une observation que nous avons déjà émise précédemment.

Lorsque les Pays-Bas ont supprimé toutes déductions fiscales immobilières, voici quelques années, cela a provoqué une baisse immédiate des prix de 20 %.

Deux réflexions viennent à l'esprit :

- Il semble bien que les déductions fiscales (comme en Wallonie par le chèque habitat ou l'absence de droits d'enregistrement jusqu'à 175.000€ en cas d'achat à Bruxelles), entraîneraient à court ou moyen terme *une augmentation des prix immobiliers*, dès lors que ces mesures augmenteraient le pouvoir d'achat des acquéreurs à due concurrence et les vendeurs en profiteraient directement ;
- Ces mesures « fiscales » destinées à faciliter l'accès au logement ont donc *un effet pernicieux*, constitutif d'une « bulle immobilière » : le prix obtenu serait « artificiel » pour la partie constituée de l'avantage fiscal en manière telle que si celui-ci disparaît, les prix se replieraient directement dans une égale proportion.

#### 5/ Au niveau BANCAIRE

Force est de constater que si les prix ont pu se maintenir, voire augmenter dans certains cas, c'est essentiellement à raison de la *faiblesse des taux d'intérêts* hypothécaires.

Ainsi, selon le courtier crédit IMMOTHEKER, les taux d'intérêts les plus bas en 2016 étaient :

- pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée **de 80 %** du prix de vente :
  - de 1,87 % en août 2016,
  - de **1,97 %** en décembre 2016
- pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée de **80 % à 100 %** du prix de vente :
  - de 1,92 % en août 2016,
  - de **1,95 %** en octobre 2016
- pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée de **101% à 120 %** du prix de vente :

- de 3,10 % en août 2016,
- de 3,25 % en octobre 2016

Une autre statistique intéressante est fournie par la banque BNP Paribas Fortis dans son bilan de son année hypothécaire 2016 (*voir le journal LA LIBRE BELGIQUE - édition du 3 février 2017-*) : **les plus de 55 ans** ont empruntés **27 % de plus qu'en 2015**. Et cela pour acheter soit un bien secondaire (pour 20 % d'entre eux), mais surtout pour acheter un bien qu'ils occuperont « ...*lorsqu'ils quitteront une maison trop grande et trop énergivore ou qu'ils mettront en location, revenus à la clé...* »

## 6/ Un marché d'ACHETEURS

La baisse de l'activité et des prix en matière immobilière en 2016 semble avoir notamment pour effet de passer d'un marché « vendeurs » à un marché « acheteur ».

Autrement dit, l'offre de biens à la vente commence à excéder le nombre d'acquéreurs.

## Perspectives - 2017

---

Quid pour 2017 ?

L'évolution de l'activité et des prix immobiliers dépendent de 3 facteurs principaux :

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

Nous pourrions émettre les considérations suivantes sur base de ces trois facteurs :

- 1- Les **taux d'intérêt** sont historiquement le plus bas que l'on ait jamais eu. Mais... ils ont **tendance à monter** en 2017:  
Ainsi, selon le courtier crédit IMMOTHEKER, les taux d'intérêts les plus bas étaient :
  - pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée de **80 %** du prix de vente :
    - de 1,97 % en décembre 2016,
    - et de **2,07 % en février 2017**
  - pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée de **80 % à 100 %** du prix de vente :
    - de 1,95 % en août 2016,
    - et de **2,17 % en février 2017**
  - pour un emprunt **en 20 ans, taux fixe**, avec quotité empruntée de **101% à 120 %** du prix de vente :
    - de 3,10 % en décembre 2016,
    - de **3,20 % en février 2017**

**Conséquence** : même si les taux d'intérêts hypothécaires restent exceptionnellement bas, leur tendance à augmenter entraînera inévitablement un ***pouvoir d'achat en diminution en 2017***.

- 2- **L'inflation a nettement augmenté en 2016**, passant d'une moyenne de 0,6 points à 1,7 points.  
En janvier 2017, l'inflation a grimpé de 2,03% à **2,65%**.  
Cela signifie là aussi une **baisse corrélative du pouvoir d'achat** en 2017.
- 3- **Le pouvoir d'achat** devrait être amputé de la réduction des déductions fiscales, ce qui devrait entraîner une répercussion sur les prix.

Et cela, même si on relève **les éléments positifs** suivants :

- L'incidence du « Tax Shift » d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui pourrait contrebalancer, dans le budget des acquéreurs, l'effet négatif des baisses de déductions fiscales ;
- L'indice de confiance des consommateurs qui reste relativement stable (il était en moyenne à -6,8 contre 5,7 en 2015),
- L'indice de confiance des chefs d'entreprises (il était en moyenne de - 2,2 en 2016 contre -5,3 en 2015),
- La baisse du chômage : il était en moyenne de 8,1% en 2016 contre 8,5 % en 2015.

**Globalement**, le pouvoir d'achat paraît *devoir se dégrader légèrement pour 2017*, si l'on considère l'évolution négative du taux d'intérêt et de l'inflation.

Cela signifie que nous devrions encore assister en 2017 à une légère dégradation de l'activité et des prix en Brabant wallon

Les indices ci-dessus plaident apparemment en ce sens.

## **CONCLUSION : un bilan partagé, après une année exceptionnelle en 2015.**

L'activité immobilière, le prix des maisons (aux extrêmes lissés) et des terrains sont en baisse en 2016, par rapport à une année 2015 exceptionnelle.

Par contre, la moyenne des prix des villas et des appartements est en hausse sur la même période.

Le tout restant pour l'essentiel supérieur aux années 2011 à 2014.

Février 2017

Compagnie des Notaires de la Province du Brabant wallon

Cellule de Communication

---

## Annexe :

### Liste des notaires de la province

---

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



# FEDNOT

VAN MAEL Bénédicte	1457	Walhain	(010) 65.51.35
VAN MOLLE Matthieu	1460	Ittre	(067) 64.84.19
VANDENBORRE Bénédicte	1480	Tubize	(02) 390.02.18
VAN PEE Adeline	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VIGNERON Jean-Frédéric	1300	Wavre	(010) 84.44.54
VIGNERON Laurent	1300	Wavre	(010) 84.44.54
WATERKEYN Olivier	1410	Waterloo	(02) 354.75.64
WATHELET Jacques	1300	Wavre	(010) 22.21.55

## Annexe C : Méthodologie et bases de données

---

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

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

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

### **1. Compromis de vente**

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

### **2. Points de comparaison**

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous 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 exigü.

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

### **3. Analyse et expérience des notaires**

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

### **4. Données externes**

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

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