

**ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2013**

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**LE 11 FÉVRIER 2014**

**NVN**

**Isabelle Raes**

**Olivier Dubuisson**

**Olivier Neyrinck**

## INTRODUCTION

---

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché.

Si les derniers chiffres publiés pour l'année 2013 par la Fédération Royale des Notaires laissent apparaître un marché stable, une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions s'est révélé très stable avec un léger recul de 0,1% en Belgique.

Nous verrons aussi que les prix se sont également globalement stabilisés malgré de plus forts écarts lorsqu'on se concentre sur les communes.

### Contexte notarial

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la Fédération des Notaires 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 reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants. Les droits d'enregistrement que nous payons pour compte des clients ont presque doublé depuis 2000 : nous en sommes à  $\pm$  4 milliards payés à l'Etat.

Si les barèmes fixant les honoraires du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de vingt ans (sans depuis être jamais modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître.

En effet, afin d'assurer une sécurité juridique aux actes, les notaires doivent exécuter de nombreuses formalités préalables et postérieures à l'acte comme par exemple les recherches à l'urbanisme, au cadastre, aux bureaux des hypothèques à l'Ibge pour la pollution, ou l'Ovam en Flandre...

D'une commune à l'autre, le coût d'une recherche urbanistique diffère : cela oscille entre 60 euros et 200 euros, voire 400 en cas d'urgence.

En 2012, la TVA est encore venue grever l'ensemble de ces frais (honoraires et frais divers), ce qui a encore augmenté la facture du passage chez le notaire.

Outre la TVA, 2012 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Pensons ici aux modifications des droits d'enregistrement en Wallonie. Les droits d'enregistrement, pour les biens immobiliers situés en Wallonie, dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros, et qui se trouvent dans les zones à forte pression immobilière, ont été modifiés. Il faut désormais payer 6% sur la première tranche de 160.000 euros (contre 200.000 auparavant). Un taux de 12,5%

s'appliquera au-delà. Dans les autres zones, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.000 euros (contre 191.000 auparavant), avant de passer à 12,5%.

Cette loi a changé ce 1er janvier 2014. Mais comme, ce fut annoncé fort tard dans l'année (fin novembre), l'impact sur les dossiers au sein des études fut très faible et peu de dossiers ont été avancés.

La préparation d'un acte authentique de vente ou de crédit est de plus en plus fastidieuse et les formalités qui s'imposent au notaire à cette occasion sont de plus en plus nombreuses et onéreuses pour le citoyen. Cela présente pourtant l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

Si les professionnels concernés par le marché immobilier sont nombreux (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités de plus en plus lourdes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

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. Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment dans un devoir d'informer tant le citoyen que le législateur.

Concrètement cela se traduit par ce rapport détaillé que l'on retrouvera sur [notaire.be](http://notaire.be). Autre, outil qui répond à cette responsabilité sociétale.

### [www.notaire.be](http://www.notaire.be) : 8 millions de visites en 2013

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

En 2013, le site [notaire.be](http://notaire.be) et son pendant néerlandophone [notaris.be](http://notaris.be), ont eu 8 millions de visites. Avec plus de 3,5 millions visites, [notaire.be](http://notaire.be) a connu une hausse de fréquentation de 22%. Même constat pour [Notaris.be](http://notaris.be) avec ses plus de 4,5 millions de visites, soit 14% de plus par rapport à 2012.

Avec 4,5 millions de visiteurs, le site occupe la 1.213ème place parmi les sites internet en Belgique selon le classement Alexa, basé sur la fréquentation (<http://www.alexa.com/siteinfo/notaire.be>).

NotaireTV, la web télé au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 360.000 visions fin 2013 et a enregistré 23% de visions supplémentaires.

## Les bases de données et les sources

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. Droits d'enregistrement**

L'analyse de l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, .... Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

### **3. 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 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.

#### **4. 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.

#### **5. 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).

## Le contexte macroéconomique

### 1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires sont restés bas tout au long de 2013 malgré une légère remontée de ceux-ci au cours du second semestre. Un taux fixe sur 10 ans est de 3,83% en décembre (Source BNB).

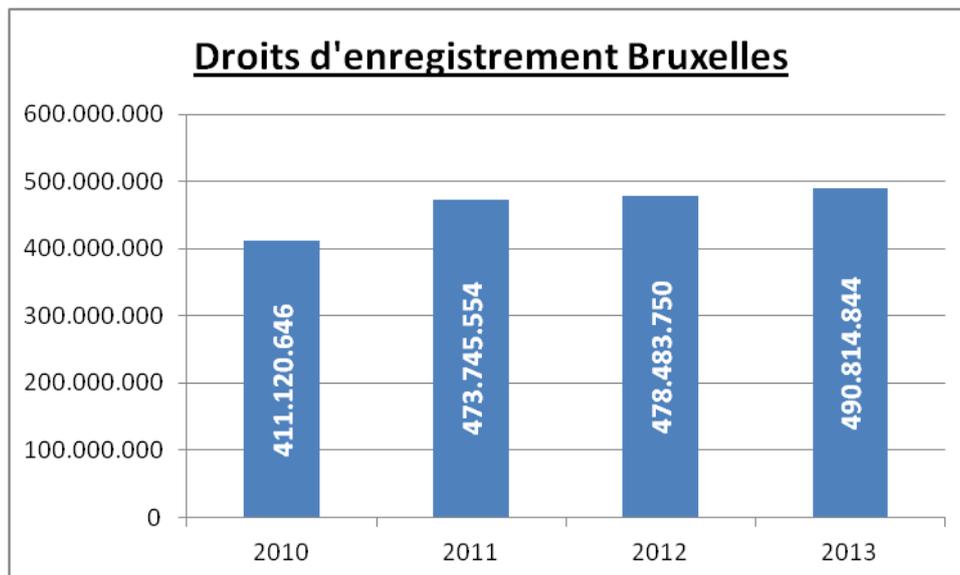
Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2013, entre 1,9 et 2,9% ce qui est encore plus bas qu'en 2012 (environ 3%).

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier malgré une politique d'obtention des crédits plus sévère.

### 2. Droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 3,2% par rapport aux onze premiers mois de 2012. Bruxelles ne fait pas exception à cette tendance avec 2,6% d'augmentation sur l'ensemble de l'année 2013 par rapport à 2012 (chiffres complets).

Ces chiffres confirment le maintien du marché immobilier belge et la légère progression des prix tant pour le pays que pour la capitale.



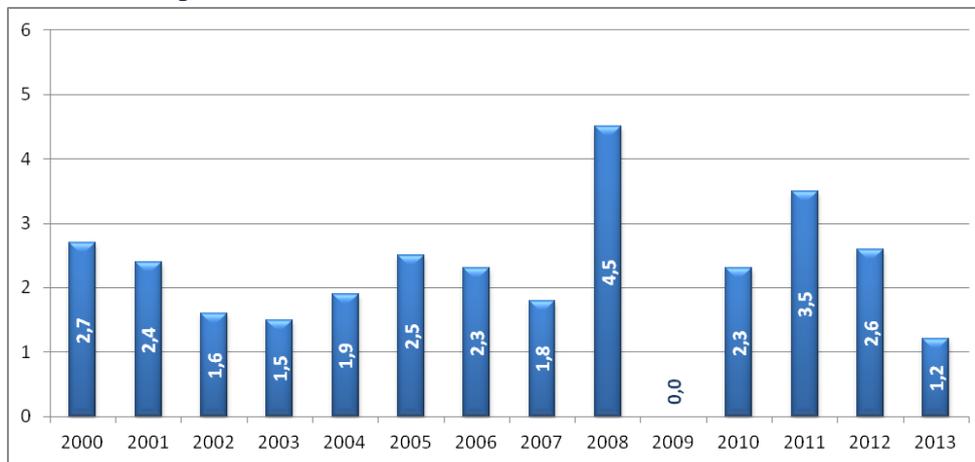
### 3. Le précompte immobilier

Il est évident que la fiscalité immobilière influence le marché. Jusqu'à présent, le marché immobilier résidentiel est relativement épargné même si la pression fiscale immobilière en Belgique augmente d'années en années. Il en va de même des déductions fiscales que l'on peut

espérer lorsque le bien acquis servira de logement familial. Nos politiciens devront étudier cette matière de manière très détaillée afin de ne pas freiner le marché : le belge est friand de la brique et les propriétaires sont occupants à  $\pm 70\%$  chez nous. En outre, le marché boursier ayant aussi été attaqué ces dernières années, les investisseurs se sont montés nombreux ces dernières années : ils seront attentifs quant au retour monétaire, au rendement, de leur investissement et donc à la taxation immobilière.

### L'inflation

L'inflation s'est repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012, on enregistre un taux de 1,2% pour 2013.



### 4. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont plus encourageants que les prévisions initiales et donnent une moyenne de 8,4% en 2013 (sur base des chiffres des 11 premiers mois). En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 12,1% et à 10,9% pour l'ensemble de l'Union européenne.

### 5. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2012 avec de légères progressions de ces montants au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> trimestre et un léger recul de 3,2% au 3<sup>e</sup> trimestre, comparativement à 2012.
- Le nombre de crédits pour acquisition immobilière chute de près de 9% en 2013.
- Les crédits hypothécaires à taux fixe gardent la côte mais les crédits à taux variables avec une période de fixité initiale d'au moins dix ans gagnent du terrain.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

Source : UPC

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509
2013Q1	21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
2013Q2	23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
2013Q3	23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4.494	50.874

Source : UPC

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							
2011Q1	75.52%	0.00%	12.73%	1.95%	5.73%	4.07%	100.00%
2011Q2	75.05%	0.00%	14.30%	1.43%	6.39%	2.83%	100.00%
2011Q3	79.82%	0.00%	9.50%	1.40%	7.05%	2.23%	100.00%
2011Q4	88.03%	0.00%	3.01%	1.62%	5.73%	1.62%	100.00%
2012Q1	85.38%	0.00%	1.82%	4.34%	6.48%	1.98%	100.00%
2012Q2	86.37%	0.00%	1.60%	4.67%	4.98%	2.38%	100.00%
2012Q3	85.22%	0.00%	1.77%	4.10%	4.84%	4.07%	100.00%
2012Q4	72.00%	0.00%	3.52%	6.68%	7.65%	10.14%	100.00%
2013Q1	63.68%	0.00%	4.84%	7.50%	7.70%	16.28%	100.00%
2013Q2	69.82%	0.00%	4.21%	7.31%	5.39%	13.27%	100.00%
2013Q3	77.75%	0.00%	3.54%	7.21%	4.88%	6.63%	100.00%

Source : UPC

Nos chiffres nous indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de 9,6% pour les trois premiers trimestres 2013 comparativement à la même période de 2012.

Les notaires ont constaté que les crédits étaient obtenus plus difficilement : les conditions pour l'obtention d'un crédit sont souvent plus sévères. La durée des crédits se rallonge également.

## **6. Permis de bâtir**

Sur les trois premiers trimestres de 2013, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements à Bruxelles a progressé de 63%, soit 1.638 permis contre 1004 en 2012 pour la même période. Cette progression s'inscrit dans un cadre national pourtant stable avec 1% d'augmentation pour l'ensemble de la Belgique durant la même période.

En Wallonie, ces chiffres sont aussi restés stables avec 0,4% de permis en moins tout comme en Flandres où la diminution est de 0,9%.

## **7. Existent-ils d'autres facteurs qui ont pu influencer le marché ?**

L'on évoque souvent la complexité de la préparation d'un dossier de vente. S'il est vrai certes que les formalités sont à ce jour très nombreuses, cette difficulté n'influence que peu le nombre de transaction mais elle peut par contre avoir une répercussion sur les prix.

Le notariat dans l'ensemble apporte sa compétence pour aider le client dans sa démarche immobilière. Nous pensons particulièrement à l'obtention des certificats, électriques, énergétiques, aux attestations de non pollution, de conformité d'installation de chauffage... Le résultat de ces recherches peut influencer de manière certaine le prix offert par l'amateur.

Nous émettons cependant le souhait que ces certificats soient rédigés de manière uniforme et avec tout le soin nécessaire, ce qui n'est pas toujours le cas.

La conformité urbanistique du bien pose souvent problème. Nous émettons également le souhait d'une législation plus uniforme à ce sujet. Notre marché devrait proposer plus de petits logements, moins énergivores. Les communes devraient donc permettre plus facilement la division d'immeubles à la condition sine qua non que ces logements soient de qualité.

# Evolution du marché immobilier en 2013

## Tendance générale (au niveau de la Belgique)

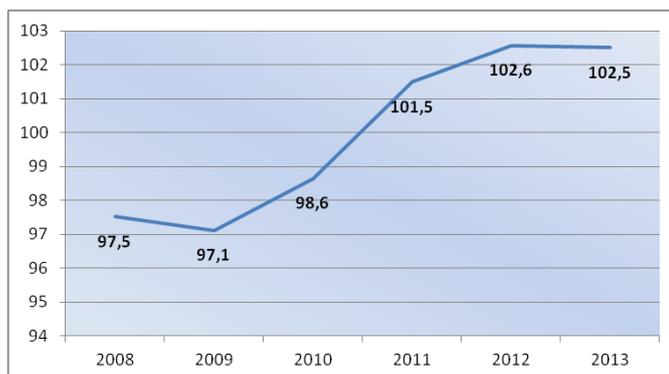
### L'activité immobilière (volumes)

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours de l'année 2013, accusant même un recul moins important durant les congés annuels de juillet et août.

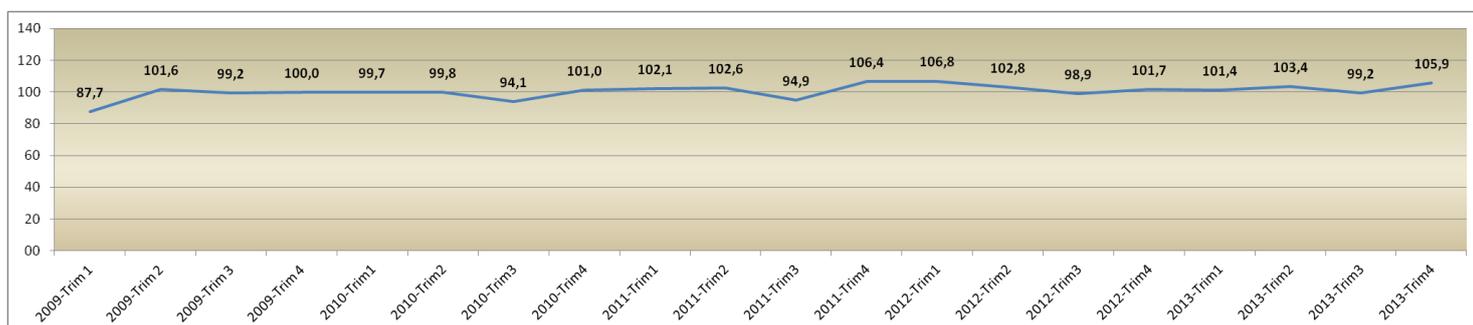
Après un léger ralentissement en octobre et en novembre, comparativement à 2012, le mois de décembre a affiché une progression de 18,2% par rapport à décembre 2012.

Cette nette augmentation doit être relativisée puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme, mais si nous comparons avec décembre 2011, l'évolution reste remarquable avec 7% de transactions en plus. Ce qui donne un signal fort pour l'évolution du marché immobilier en 2014.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, nous enregistrons un indice d'activité moyen de 102,5 contre 102,6 en 2012 soit un recul de 0,1% qui est synonyme de stabilité dans un climat économique qui a fut pourtant peu favorable.

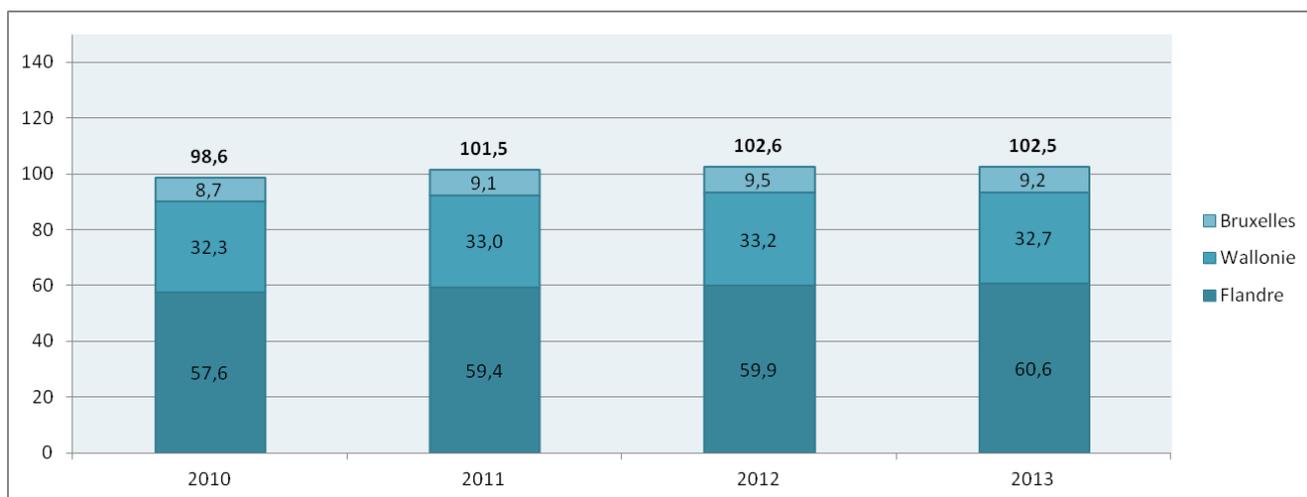


### 1. Indice trimestriel de l'activité au niveau national

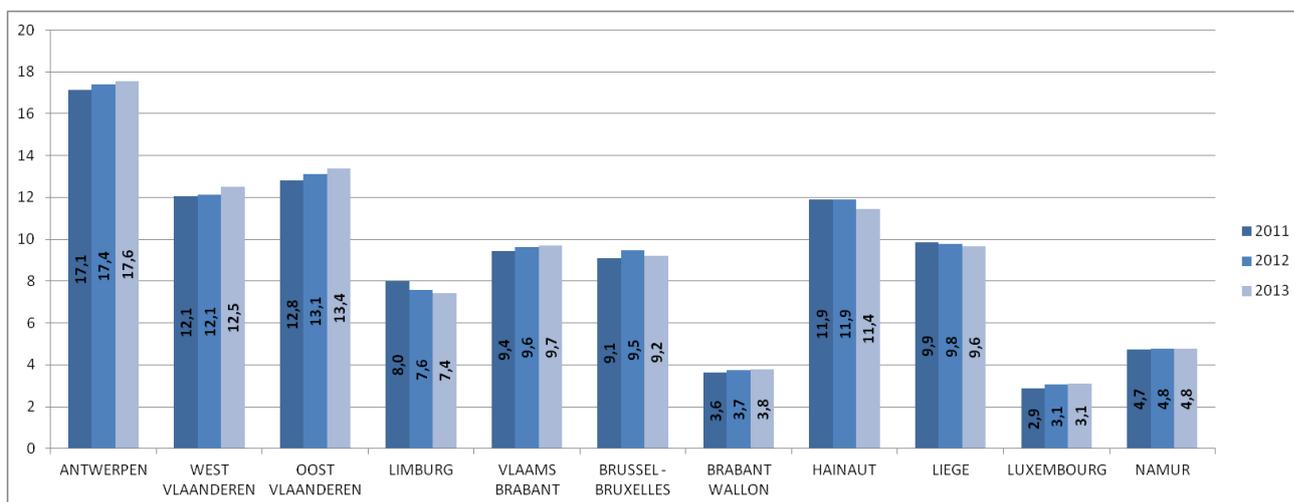


## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2013 et comparativement à 2012, l'indice moyen de 102,5 se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%).



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



Pour l'année 2013 et comparativement à 2012, la stabilité constatée au niveau national et régional est aussi présente au niveau des provinces.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse en Flandre : 0,5% pour le Brabant flamand, 0,8% à Anvers, 1,9% en Flandre orientale et +3,2% en Flandre occidentale. Le Limbourg fait exception et recule de 1,8%.

Dans le sud du pays, le léger repli provient du Hainaut (-3,9%), de Liège (-1,4%) et de Namur (-0,2%) alors que la Brabant wallon s'améliore de 1% et le Luxembourg de 1,9%.

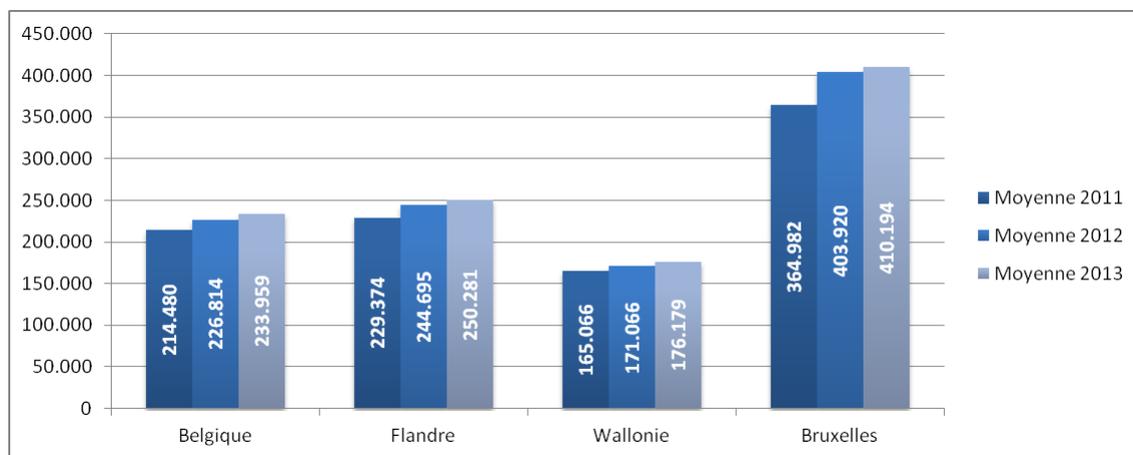
## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

Pour l'ensemble de l'année 2013, le prix moyen d'une maison est de 233.959€ pour la Belgique, soit une progression de 3,2% par rapport à 2012.

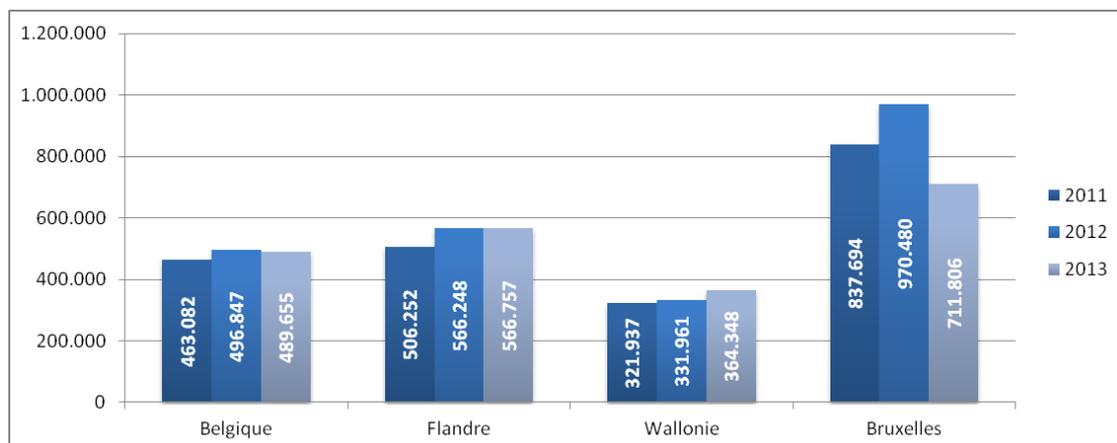
En Flandre, le prix moyen de 250.281€ représente une augmentation de 2,3% alors qu'en Wallonie, le prix moyen augmente de 3% et passe à 176.179€.

C'est à Bruxelles que les prix sont restés les plus stables avec un prix moyen de 410.194€ qui représente une évolution de 1,6%.



### 2. Villas

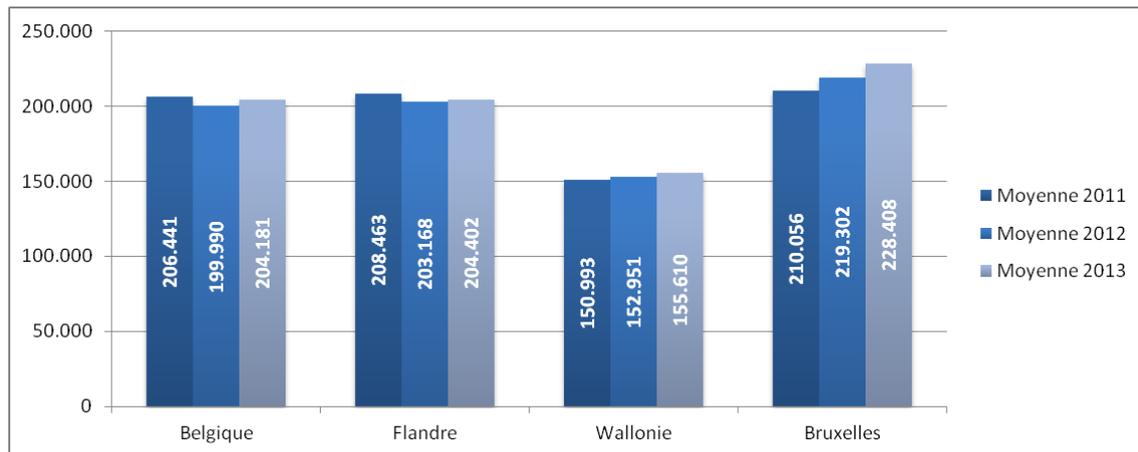
Avec un nombre relativement faible de villas échangées sur Bruxelles en 2013, nous devons restés prudents sur les chiffres pour notre capitale. Ceux du nord et du sud du pays sont par contre plus significatifs avec une progression de 9,8% en Wallonie et de 0,1% en Flandre. Au niveau national, la diminution du prix moyen n'est que de 1,4%, ce qui montre bien le peu d'impact du marché bruxellois sur la moyenne nationale.



### 3. Appartements

**En 2013**, un appartement en Belgique s'est vendu en moyenne 204.181€, soit une progression de 2,1% par rapport à 2012.

Le prix moyen annuel augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).

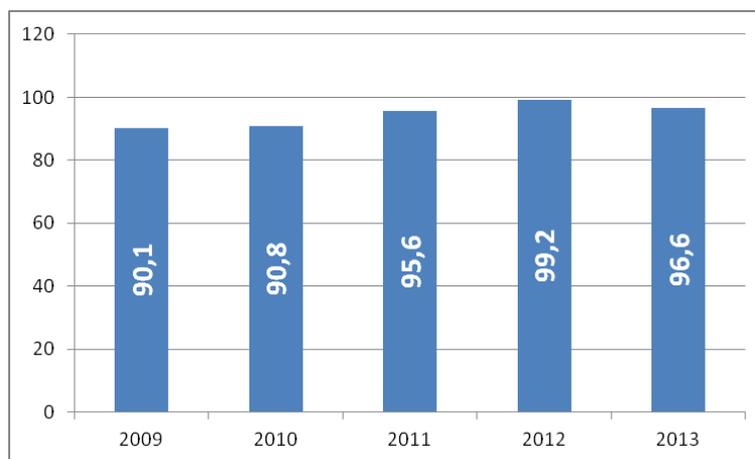


D'une manière générale, nous constatons en Belgique un intérêt certain pour l'immobilier. Comme dit ci-avant nous avons un taux d'occupants propriétaires importants. Les investisseurs sont aussi chez nombreux ; ils sont quelque peu frileux par rapport au marché boursier et certains ont pu profiter de dossiers de régularisation fiscale ces dernières années. Une fiscalité certes non légère mais jusqu'à ce jour tolérable influence positivement les acheteurs.

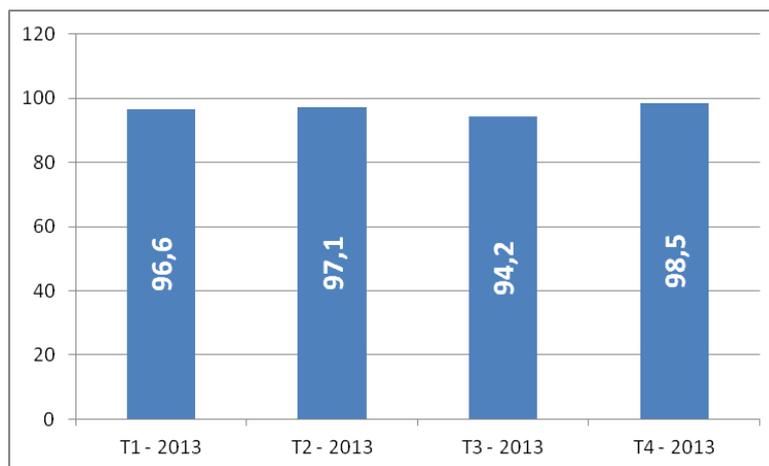
## En région bruxelloise

### Evolution annuelle 2009-2013

L'activité immobilière à Bruxelles s'est un peu détériorée en 2013, on enregistre un léger recul de 2,6% entre 2012 et 2013. L'indice moyen annuel passe de 99,2 à 96,6 et reste en-dessous du niveau 100 (3<sup>e</sup> trimestre 2007).



### Evolution trimestrielle en 2013

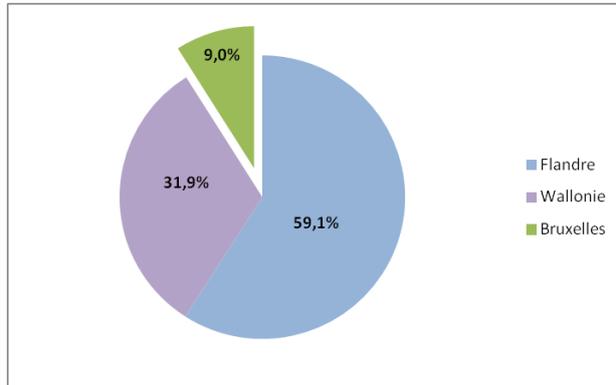


L'évolution de l'activité au 4<sup>e</sup> trimestre laisse entrevoir une amélioration pour 2014.

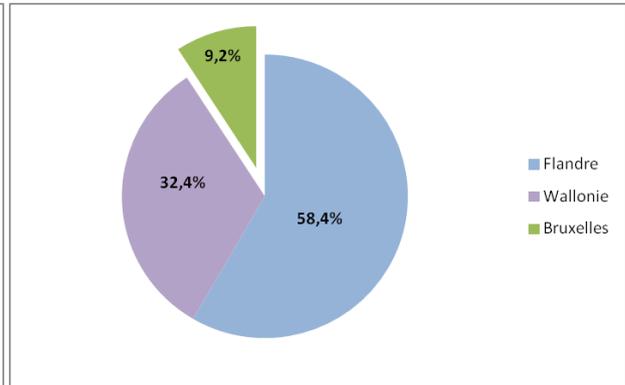
### Part de marché de Bruxelles dans le paysage national

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013. On constate que Bruxelles a réalisé de 9% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger recul de 2,5% par rapport à 2012.

**2013**



**2012**



## Evolution des prix de l'immobilier

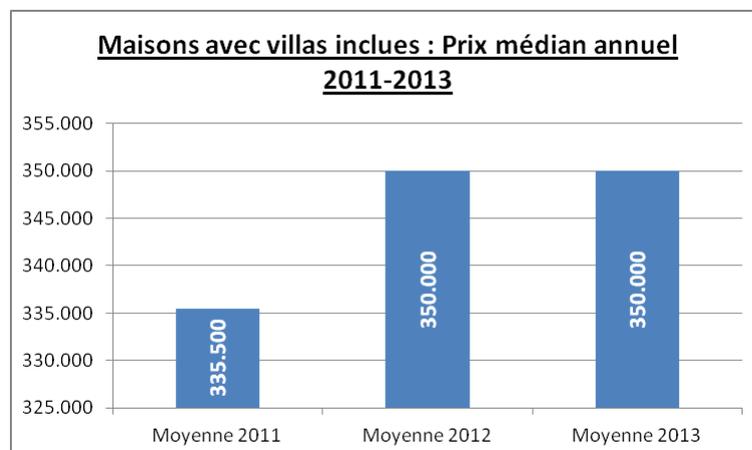
### 1. Les maisons avec villas incluses

Le prix médian en région bruxelloise est resté stable entre 2012 et 2013 avec 350.000€.

Au fil du temps on constate que l'écart entre les communes diminue. L'accès à la propriété d'une maison se révèle financièrement difficile et les acquéreurs qui désirent impérativement habiter une maison doivent se tourner vers des communes autres que le sud de Bruxelles et rejoindre le nord de Bruxelles.

Il faut intégrer dans le concept « maison », les villas dont le prix varie en fonction de la localisation du bien et principalement du quartier de la commune dans laquelle est située la villa. Ce n'est pas un secret de révéler que la population française apprécie le quartier étendu du Fort Jaco à Uccle ou l'Avenue Molière sur la Commune d'Ixelles et les rues environnantes.

Ce marché des villas dans ces quartiers est étroitement conditionné par l'afflux de français qui représentent aujourd'hui la population étrangère la plus importante en Région de Bruxelles Capitale (plus de 50.000 personnes).



### Prix médians des maisons avec villas par commune pour 2013

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

#### 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).

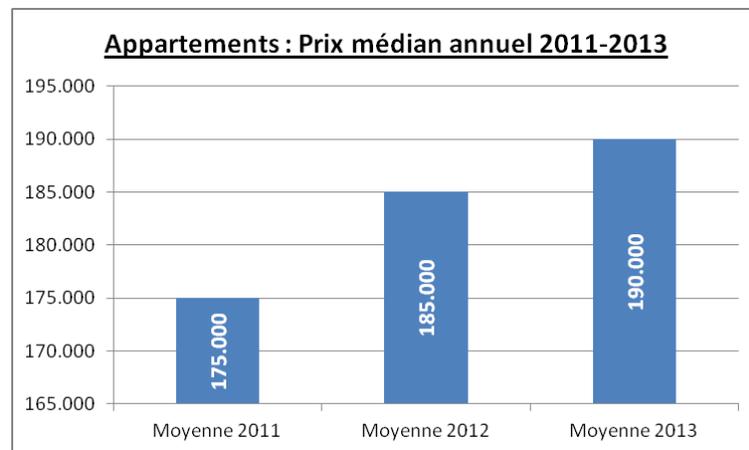
Communes	Médiane 2013	% 2012-2013
Anderlecht	250.000,00	-8,3%
Auderghem	377.500,00	-5,6%
Berchem-Sainte-Agathe	282.500,00	4,6%
Bruxelles	440.000,00	22,2%
Etterbeek	423.750,00	6,1%
Evere	290.000,00	0,0%
Forest	342.000,00	-6,3%
Ganshoren	284.000,00	-3,7%
Haeren	279.000,00	3,3%
Ixelles	595.000,00	9,2%
Jette	290.000,00	1,8%
Koekelberg	315.000,00	10,9%
Laeken	290.000,00	11,8%
Molenbeek-Saint-Jean	275.000,00	3,8%
Neder-Over-Heembeek	275.000,00	-3,5%
Saint-Gilles	405.000,00	19,1%
Saint-Josse-ten-Noode	300.000,00	11,1%
Schaerbeek	315.000,00	-3,8%
Uccle	425.000,00	0,0%
Watermael-Boitsfort	413.500,00	-2,1%
Woluwe-Saint-Lambert	440.000,00	-2,2%
Woluwe-Saint-Pierre	492.500,00	-2,5%
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>350.000,00</b>	<b>0,0%</b>

	
<p>Jette, bd de Smet de Naeyer, 26 Maison d'habitation Vendue : 283.000 € Estimation: - Etat : A rénover</p>	<p>Schaerbeek : avenue Frans Courtens, 112 Maison d'habitation Vendue : 365.000 € Estimation : 290.000 € Etat : A rénover</p>
	
<p>Watermael-Boitsfort, av. des Ortolans, 95 Maison d'habitation Vendue : 532.000 € Estimation : - Etat : A rafraîchir</p>	<p>Woluwe-St-Lambert, av. Général Lartigue, 9 Maison d'habitation Vendue : 450.000 € Estimation : 460.000 € Etat : Bon état, à rafraîchir</p>

## 2. Les appartements

S'il est vrai que l'évolution trimestrielle de l'activité immobilière indique une hausse pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2013, il n'est pas certain que celle-ci est indicateur d'une hausse ininterrompue pour 2014. Les dernières années, on voit plutôt des périodes de hausse et de baisse alternées. Pour l'année 2014, il est probable que nous verrons de nouveau des périodes de hausse et de baisse, qui sont difficiles à expliquer. Ce qui n'empêche pas une hausse globale sur toute l'année.

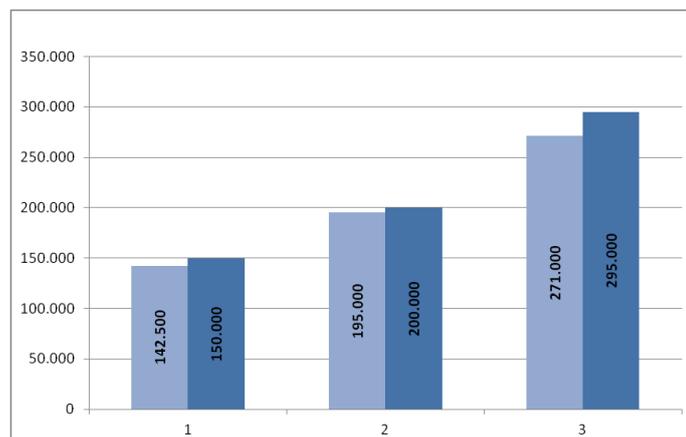
Le prix médian d'un appartement à Bruxelles était de 185.000 € pour l'année 2012. En 2013, ce prix médian est passé à 190.000€ ce qui constitue **une progression de 2,7%**. Ceci n'est évidemment qu'un chiffre. L'« appartement moyen » n'existe pas.



Les prix médians des appartements 3 chambres augmentent plus fortement (8,9%) que les autres types d'appartements de la capitale. Ils passent de 271.000€ à 295.000€.

L'augmentation de 2,6% constatée pour les appartements '2 chambres' se rapproche de l'augmentation enregistrée pour l'ensemble des appartements de la capitale. Ils passent de 195.000€ à 200.000€.

Le prix médians des appartements 1 chambres passe de 142.500€ à 150.000€, soit une augmentation de 5,3%



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

### Prix médians des appartements par commune

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

Communes	Médiane 2013	% 2012-2013
Anderlecht	140.000,00	0,0%
Auderghem	220.000,00	4,8%
Berchem-Sainte-Agathe	175.000,00	4,2%
Bruxelles	232.000,00	8,0%
Etterbeek	223.250,00	6,3%
Evere	173.500,00	6,8%
Forest	190.000,00	5,6%
Ganshoren	145.000,00	-9,4%
Haeren	156.000,00	-15,7%
Ixelles	245.000,00	2,1%
Jette	165.000,00	6,5%
Koekelberg	137.750,00	-10,8%
Laeken	160.000,00	10,3%
Molenbeek-Saint-Jean	167.750,00	8,2%
Neder-Over-Heembeek	183.000,00	25,3%
Saint-Gilles	197.500,00	1,3%
Saint-Josse-ten-Noode	135.000,00	-21,2%
Schaerbeek	174.500,00	-3,1%
Uccle	240.000,00	6,7%
Watermael-Boitsfort	190.000,00	-14,6%
Woluwe-Saint-Lambert	260.000,00	-5,5%
Woluwe-Saint-Pierre	285.000,00	18,3%
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>190.000,00</b>	<b>2,7%</b>

Par commune, l'analyse des prix médians est plus pertinente et nous donne le classement suivant pour l'ensemble des appartements:

	<b>Communes</b>	<b>Médiane 2012</b>	<b>Médiane 2013</b>	<b>% 2012-2013</b>
1	Woluwe-Saint-Lambert	275.000,00	<b>260.000,00</b>	-5,5%
2	Woluwe-Saint-Pierre	241.000,00	<b>285.000,00</b>	18,3%
3	Ixelles	240.000,00	<b>245.000,00</b>	2,1%
4	Uccle	225.000,00	<b>240.000,00</b>	6,7%
5	Watermael-Boitsfort	222.500,00	<b>190.000,00</b>	-14,6%
6	Bruxelles	214.875,00	<b>232.000,00</b>	8,0%
7	Auderghem	210.000,00	<b>220.000,00</b>	4,8%
8	Etterbeek	210.000,00	<b>223.250,00</b>	6,3%
9	Saint-Gilles	195.000,00	<b>197.500,00</b>	1,3%
10	Haeren	185.000,00	<b>156.000,00</b>	-15,7%
11	Forest	180.000,00	<b>190.000,00</b>	5,6%
12	Schaerbeek	180.000,00	<b>174.500,00</b>	-3,1%
13	Saint-Josse-ten-Noode	171.250,00	<b>135.000,00</b>	-21,2%
14	Berchem-Sainte-Agathe	168.000,00	<b>175.000,00</b>	4,2%
15	Evere	162.500,00	<b>173.500,00</b>	6,8%
16	Ganshoren	160.000,00	<b>145.000,00</b>	-9,4%
17	Jette	155.000,00	<b>165.000,00</b>	6,5%
18	Molenbeek-Saint-Jean	155.000,00	<b>167.750,00</b>	8,2%
19	Koekelberg	154.500,00	<b>137.750,00</b>	-10,8%
20	Neder-Over-Heembeek	146.100,00	<b>183.000,00</b>	25,3%
21	Laeken	145.000,00	<b>160.000,00</b>	10,3%
22	Anderlecht	140.000,00	<b>140.000,00</b>	0,0%

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

Pour les appartements 1 chambre

:

	Communes	Médiane 2013
1	Bruxelles	179.000,00
2	Woluwe-Saint-Pierre	175.000,00
3	Ixelles	172.500,00
4	Etterbeek	170.000,00
5	Auderghem	169.000,00
6	Woluwe-Saint-Lambert	167.000,00
7	Uccle	164.500,00
8	Saint-Gilles	160.000,00
9	Evere	155.000,00
10	Forest	155.000,00
11	Watermael-Boitsfort	155.000,00
12	Berchem-Sainte-Agathe	143.000,00
13	Schaerbeek	141.500,00
14	Neder-Over-Heembeek	132.500,00
15	Laeken	130.000,00
16	Jette	125.000,00
17	Ganshoren	118.000,00
18	Molenbeek-Saint-Jean	115.000,00
19	Koekelberg	113.500,00
20	Anderlecht	110.000,00
21	Saint-Josse-ten-Noode	98.750,00



Berchem-Ste-Agathe, avenue Laure, 25  
Appartement 1 chambre  
Vendu : 115.000 €  
Estimation : -  
Etat : A rénover



Auderghem, avenue Hugo Van der Goes, 111  
Appartement 1 chambre  
Vendu : 140.000 €  
Estimation : 140.000 €  
Etat : A moderniser

Pour les appartements 2 chambres :

	<b>Communes</b>	<b>Médiane 2013</b>
1	Woluwe-Saint-Pierre	285.000,00
2	Bruxelles	270.000,00
3	Woluwe-Saint-Lambert	267.500,00
4	Ixelles	255.000,00
5	Etterbeek	250.000,00
6	Uccle	250.000,00
7	Auderghem	245.000,00
8	Saint-Gilles	230.000,00
9	Forest	195.000,00
10	Watermael-Boitsfort	190.000,00
11	Schaerbeek	186.000,00
12	Neder-Over-Heembeek	185.000,00
13	Evere	175.000,00
14	Saint-Josse-ten-Noode	174.500,00
15	Berchem-Sainte-Agathe	172.500,00
16	Jette	171.750,00
17	Laeken	170.000,00
18	Molenbeek-Saint-Jean	170.000,00
19	Haeren	156.000,00
20	Koekelberg	153.000,00
21	Ganshoren	150.000,00
22	Anderlecht	145.000,00



Anderlecht, clos Hof te Ophem, 14  
Appartement 2 chambres  
Vendu : 145.200 €  
Estimation : -  
Etat : Moyen



Uccle, avenue Circulaire, 144A  
Appartement 2 chambres  
Vendu : 320.000 €  
Estimation : 276.000 €  
Etat : Très bon état

Pour les appartements 3 chambres :

	Communes	Médiane 2013
1	Auderghem	490.000,00
2	Woluwe-Saint-Pierre	420.000,00
3	Uccle	395.000,00
4	Ixelles	390.000,00
5	Bruxelles	380.000,00
6	Woluwe-Saint-Lambert	341.200,00
7	Etterbeek	325.000,00
8	Saint-Gilles	315.000,00
9	Watermael-Boitsfort	300.000,00
10	Schaerbeek	255.000,00
11	Berchem-Sainte-Agathe	247.500,00
12	Evere	236.000,00
13	Forest	232.000,00
14	Jette	212.500,00
15	Ganshoren	210.000,00
16	Koekelberg	210.000,00
17	Laeken	210.000,00
18	Neder-Over-Heembeek	209.500,00
19	Molenbeek-Saint-Jean	200.000,00
20	Anderlecht	177.450,00
21	Saint-Josse-ten-Noode	167.500,00



Etterbeek, avenue de l'Armée, 50/52  
Appartement 3 chambres  
Vendu : 351.000 €  
Estimation : 350.000 €  
Etat : Bon état



Forest, avenue Molière, 113  
Appartement 3 chambres  
Vendu : 380.000 €  
Estimation: -  
Etat: Moyen, partie à rénover

## **Commentaires**

Un appartement 2 chambres coûte 33% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement 3 chambres est 47% plus cher qu'un '2 chambres'.

Le fait que les prix médians des appartements 3 chambres augmente plus fortement que le prix des autres types d'appartements peut s'expliquer par la hausse des divorces et des familles uni parentales, qui veulent avoir un logement assez spacieux, sans avoir l'entretien et les frais liés à une maison. On voit aussi que certaines familles choisissent un appartement 3 chambres plutôt qu'une maison pour des raisons budgétaires. Tout ceci fait augmenter la demande et par conséquent les prix.

Quand on compare les prix des appartements 1 – 2 – 3 chambres, on constate que l'écart entre les prix les plus bas et les prix les plus élevés est quasi identique pour les appartements 1 et 2 chambres, mais beaucoup plus important pour les appartements 3 chambres. Ceci indique que, surtout dans les communes "les plus chères" les appartements 3 chambres deviennent une catégorie à part, qui peuvent être très luxueux et difficiles à comparer avec d'autres biens.

### **Eléments favorables au relèvement du marché**

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

### **Eléments défavorables au relèvement du marché**

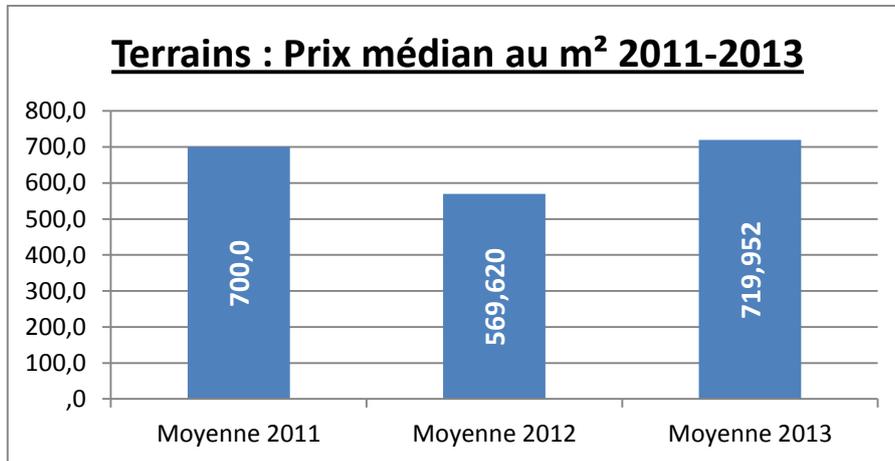
- Pourcentage plus élevé de fonds propres demandés par les banques pour l'obtention d'un crédit ;
- Charges communes de plus en plus élevées surtout pour les appartements les plus anciens et les immeubles les plus grands ;
- Depuis quelque temps, l'offre est plus importante que la demande ; les biens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

### **Et le marché du neuf :**

Le marché du neuf : à Bruxelles du moins, le marché du neuf ne s'est pas trop mal comporté.

Les promoteurs se sont adaptés et donc l'offre et la demande sont relativement équilibrées. Les biens proposés sont à présent construits selon les normes énergétiques les plus favorables. On constate aussi que les appartements sont construits de manière la plus indépendante possible afin d'éviter des frais de gestion et des comptes confus entre copropriétaires.

### 3. Les terrains



Le prix médian au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir à Bruxelles est à présent de 720 € soit une augmentation de 26% par rapport à 2012 où le prix médian se situait encore à 570 €/m<sup>2</sup>.

Ces chiffres sont basés sur un petit nombre de transactions, les terrains se faisant rares dans la capitale. Il faut donc rester prudents et éviter les conclusions sur ce segment.

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

Communes	Médiane 2013
Anderlecht	721,15
Auderghem	1.213,11
Berchem-Sainte-Agathe	115,79
Bruxelles	8.173,91
Etterbeek	1.547,62
Evere	776,90
Forest	428,57
Ganshoren	
Haeren	213,74
Ixelles	2.047,49
Jette	
Koekelberg	
Laeken	784,31
Molenbeek-Saint-Jean	917,08
Neder-Over-Heembeek	409,18
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	973,45
Schaerbeek	1.399,52
Uccle	519,69
Watermael-Boitsfort	626,01
Woluwe-Saint-Lambert	352,11
Woluwe-Saint-Pierre	283,43
<b>Région Bruxelloise</b>	<b>719,95</b>



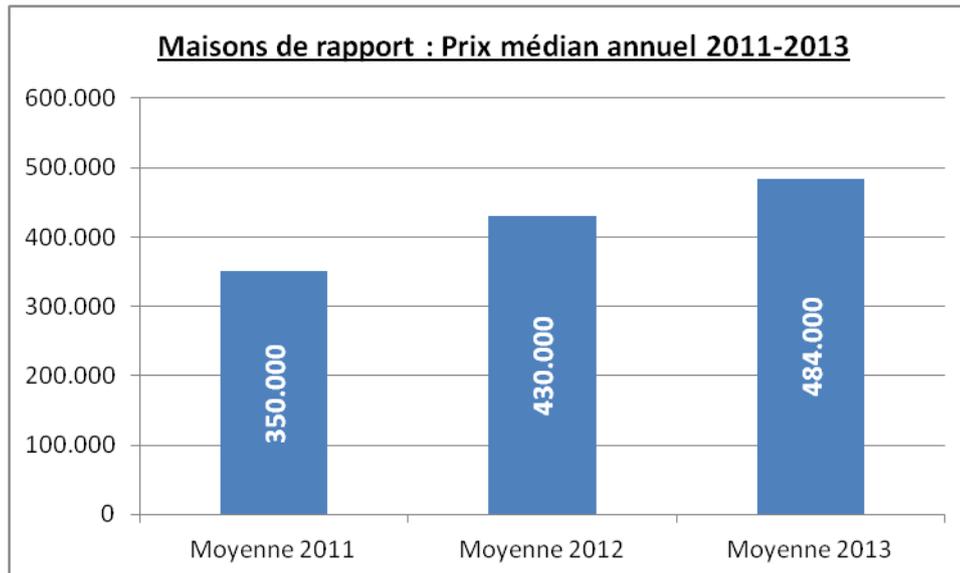
Bruxelles, rue de Ransbeek  
Terrain à bâtir de 1a05ca  
Vendu : 80.000 €  
Estimation : 30.000 €  
Etat : Bon état



Uccle, rue des Trois Rois  
Terrain à bâtir de 4a 02ca  
Vendu : 201.000 €  
Estimation : -  
Etat : Bon état

#### 4. Les maisons de rapport

Le nombre de transactions concernant des maisons de rapport reste faible sur Bruxelles, mais la tendance est à la hausse avec un prix médian en 2013 de 484.000 €, soit une progression de 12,6% par rapport à 2012.



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, initialement maison unifamiliale, transformé en maison de rapport et reconnu comme tel par l'administration de l'urbanisme.
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.

Le premier type d'immeuble se vendra au prix du marché.

Le second type d'immeuble sera frappé d'une décote si l'acquéreur doit régulariser la situation urbanistique et sous réserve que tous les logements existant puissent être reconnus comme tel.

A défaut, il sera difficilement vendable comme immeuble de rapport et sera affecté comme maison d'habitation.

Les règlements urbanistiques et administratifs sont de plus en plus contraignants et handicapent la vente de ce type de bien. Il faut ajouter un autre facteur qui est la gestion locative des biens laquelle s'avère parfois pénible si le locataire est défaillant et qu'il faut requérir son expulsion. La procédure judiciaire est lente et couteuse et dans l'attente de son issue, le propriétaire ne perçoit bien souvent aucun loyer.

La crise économique a cependant eu comme effet que les immeubles de rapport sont devenus une valeur refuge. La fragilité du système bancaire a incité les investisseurs à se tourner vers l'immeuble de rapport.

La progression moyenne affichée de 8,2% doit être prise avec réserve.

Un investisseur bon père de famille va rechercher un rendement brut de 4/5%.

Si le gouvernement prend la décision de taxer les loyers de ce type de biens, il est certain que bon nombre de biens se trouveront sur le marché et que sur base du principe de l'offre et la demande, le prix de vente se trouvera diminué.

L'investisseur bon père de famille a habituellement acquis ce bien pour s'assurer à sa pension, une rentrée financière supplémentaire et ne voudra pas s'exposer à une taxation sur les loyers.

	
<p>Saint-Gilles, rue de Bordeaux, 61-63 Maison bourgeoise ou de maître (4 appart.) Vendue : 780.000 € Estimation: 780.000 € Etat : Moyen ( à rénover)</p>	<p>Woluwe-St-Pierre, av. de Hinnisdael, 43 Immeuble de rapport Vendu : 865.000 € Estimation : 865.000 € Etat : Très bon état</p>

## Les garages et emplacements de parking

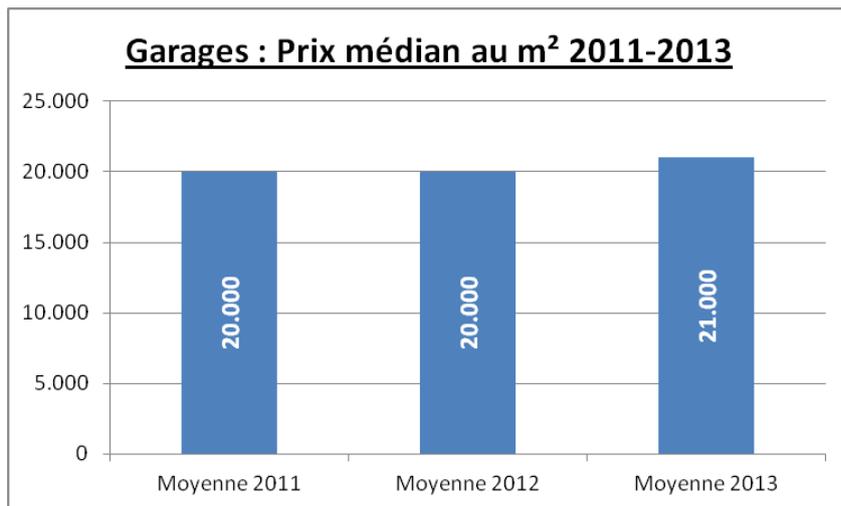
Le prix médian des garages, y compris les emplacements de parking, à Bruxelles est à présent de 21.000 € soit une augmentation de 5% par rapport à 2012 où le prix médian était de 20.000 €.

Les garages ou emplacements de parking connaissent une flambée des prix sans précédent liée à la pénurie de parking dans les rues et avenues et également et de manière moindre à des actes de vandalisme sur les véhicules.

Plus il y a pénurie de parking, plus cher sera ledit parking.

Un prix de 20.000 EUROS pour un garage n'est pas surestimé puisque nous avons des points de comparaison pour un prix de vente de parking à 66.000€.

L'emplacement de parking se négocie entre 15.000€ et 30.000€.



	Communes	Médiane 2013
1	Saint-Gilles	32.500,00
2	Ixelles	30.000,00
3	Woluwe-Saint-Lambert	27.000,00
4	Saint-Josse-ten-Noode	25.500,00
5	Woluwe-Saint-Pierre	25.500,00
6	Auderghem	25.375,00
7	Forest	25.000,00
8	Schaerbeek	23.875,00
9	Etterbeek	23.750,00
10	Bruxelles	23.500,00
11	Koekelberg	22.000,00
12	Laeken	22.000,00
13	Uccle	22.000,00
14	Watermael-Boitsfort	21.500,00
15	Ganshoren	20.000,00
16	Neder	20.000,00
17	Evere	19.000,00
18	Molenbeek-Saint-Jean	18.500,00
19	Jette	18.000,00
20	Anderlecht	15.000,00
21	Berchem-Sainte-Agathe	14.000,00

	
<p>Etterbeek, bd Saint-Michel, 85 Garage individuel Vendu : 66.000 € Estimation : - Etat : Normal</p>	<p>Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 264 Garage individuel Vendu : 20.000 € Estimation : 22.000 € Etat : Normal</p>

## 5. IMMEUBLE COMMERCIAL

L'immeuble commercial est l'immeuble qui par essence aura une valeur marchande en fonction de sa localisation.

Un immeuble situé Rue Neuve ou Rue du Bailly aura une valeur commerciale totalement différente et encore plus marquée s'il est situé dans le nord de Bruxelles.

Ce type de bien intéresse soit un investisseur qui obtiendra un rendement plus élevé que l'immeuble de rapport mais soumis à taxation, soit un « commerçant » qui acquiert ce bien pour y développer son activité commerciale.

Le prix médian de ce type de bien n'est pas représentatif et peut varier en fonction du nombre d'immeubles commerciaux mis en vente dans certains « spots » commerciaux.

<p>Bruxelles, rue du Bailli, 32 Immeuble de commerce et de rapport Vendu : 690.000 € Estimation: - Etat : Bon état (infractions urbanistiques)</p>	<p>Jette, rue Léon Théodor, 221/223 Maison de commerce et de rapport Vendue : 550.100 € Estimation : - Etat : Défraîchi à normal</p>

## CONCLUSION

On ne soulignera jamais assez, l'intérêt qu'il y a pour un « primo-acquéreur » de se lancer, le plus rapidement possible, en fonction de ses possibilités financières, dans l'achat d'un bien, d'abord de petite taille. Ensuite, cela lui permettra d'être un tremplin pour une acquisition ultérieure tenant compte de sa situation familiale et financière.

La Région de Bruxelles Capitale incite à l'acquisition d'un premier logement en octroyant un abattement variant de 7.500€ à 9.375€, ce qui réduit considérablement l'impact des droits d'enregistrement sur le coût des frais liés à cette première acquisition.

Sans rentrer dans les détails, cette possibilité s'offre également en cas de revente du logement principal et d'acquisition d'un autre logement destiné à loger la famille.

Pour rappel, le taux des droits d'enregistrement en Région de Bruxelles capitale est de 12,5% du prix d'achat.

Le prix au mètre carré du marché bruxellois reste élevé au regard des possibilités financières des candidats acquéreurs.

L'incertitude économique accentuée par le risque de perte d'emploi incite le candidat acquéreur à beaucoup de prudence dans sa démarche d'acquisition d'un bien.

Les taux de crédit hypothécaire se révèlent fort attractifs mais l'accès au marché du crédit, pour le candidat acquéreur, nécessite une mise de fonds de 20 à 25% du prix d'achat majoré des frais.

La chute du nombre de crédits pour l'acquisition de biens immobiliers, de près de 9%, en 2013 est compensée par la similarité des montants moyens empruntés entre 2012 et 2013. Nous constatons de plus en plus que les parents des candidats acquéreurs financent, sous forme de don ou de prêt à faible taux, une partie du coût de l'acquisition des biens immobiliers.

L'afflux de capitaux dans le cadre de la DLU ou la tranquillité de savoir son argent placé dans des briques plutôt que dans un produit financier vis-à-vis duquel il y a ou il y a eu une sérieuse perte de confiance, incite les parents des candidats acquéreurs à les épauler financièrement dans un projet immobilier.

Les critères d'octroi de crédit étant plus sévères qu'auparavant ont pour conséquence que les prix ne s'envolent pas et contribuent pour partie à une stabilité du marché immobilier.

Comme mentionné dans ce rapport, les transactions en Région de Bruxelles Capitale ont reculé de 2,5% par rapport à 2012. Le prix médian d'une maison (hors villa) est de 350.000 € soit une stabilisation par rapport à 2012.

En 2013, le prix médian des appartements est passé à 190.000€ ce qui constitue une progression de 2,7%.

En comparaison avec les autres capitales ou villes d'importance, la surface habitable des appartements et maisons se révèle plus importante dans notre pays et plus particulièrement en Région de Bruxelles Capitale.

Pour diminuer le coût au mètre carré du logement et le rendre plus accessible, il y aurait éventuellement lieu de construire ou rénover des logements en réduisant la surface habitable tout en privilégiant un habitat de qualité, peu énergivore et adapté au fil du temps à la situation familiale de tout acquéreur. De grandes villes comme New-York, procèdent à la construction de « micro logements » de 16 m<sup>2</sup>, hyper fonctionnels, et qui s'inscrivent dans cette politique. L'avenir nous dira si ce concept novateur franchira l'Atlantique.

Depuis quelques années et principalement depuis l'instauration de la délivrance d'un certificat PEB, les capacités énergétiques d'un bâtiment sont prises en considération dans le choix d'un logement.

Même si la fiabilité de ce certificat, hors logement neuf, peut parfois prêter à discussion, il ne faut pas négliger l'impact énergétique d'un logement qui fera peut-être la différence dans le choix qui s'offre à l'acquéreur potentiel.

De manière générale, le candidat acquéreur exige un habitat de qualité et prend son temps pour concrétiser une acquisition en comparant les potentialités des choix qui s'offrent à lui dans ses limites budgétaires.

Le RRU ou Règlement Régional d'Urbanisme a uniformisé les règles en vigueur en région de Bruxelles Capitale tant pour la construction de nouveaux logements que pour la rénovation des immeubles.

Les habitations divisées en plusieurs logements, au fil du temps et pour lesquelles l'occupation par une seule familiale n'est plus envisageable, posent beaucoup de problèmes en la matière.

Comme la plupart de ces logements ont été divisés en plusieurs habitations, avant l'entrée en vigueur du RRU, les communes doivent faire preuve de créativité pour que la situation de fait corresponde à une situation de droit.

Le notaire ne manquera pas de conseiller à tout acquéreur de se rendre au préalable à la commune aux fins de vérifier la conformité des plans avec la situation de fait, pour éviter de devoir régulariser la situation urbanistique du bien.

Dans un autre registre, nous rappelons que le notariat joue un rôle fort actif en matière de planification successorale que ce soit en début de vie lors d'un achat ou bien plus tard, et ce tant pour des couples mariés que des cohabitants, avec ou sans enfant.

Il sera peut-être utile de procéder à des donations mobilières ou immobilières en ne perdant pas de vue que si la donation mobilière génère souvent le paiement de droits d'enregistrement forfaitaires à 3 ou 7 % à Bruxelles selon les liens de parenté, les donations immobilières sont soumises à des taux progressifs beaucoup plus élevés. Nous devons dans certains cas espacer les actes de 3 ans afin d'éviter la progressivité des taux. Le notaire ne manquera donc pas de rappeler à son client, en fonction du patrimoine et de la situation familiale, qu'il ne faut pas attendre d'être arrivé à un âge avancé avant de transmettre son patrimoine en tout ou en partie en conservant par exemple l'usufruit d'un ou plusieurs biens immeubles.



La prochaine modification législative en Région de Bruxelles avec effet rétroactif, semble-t-il, au 1er janvier 2014, incitera peut être des couples à modifier leur régime matrimonial aux fins d'attribuer l'immeuble au survivant, net de droits de succession.

Cette clause peut cependant se révéler pénalisante pour les enfants qui, plutôt que d'acquitter des droits, souvent payés par l'époux survivant, sur une moitié de la propriété d'un immeuble, devront acquitter en une fois l'entièreté des droits sur une pleine propriété d'immeuble. Ce choix devra faire l'objet d'une étude approfondie avec le notaire et sera fonction de la situation familiale et financière de chaque acquéreur.

Le marché immobilier bruxellois ne cesse d'évoluer. Les prix des transactions sont de manière générale à la hausse même si la hausse a été plus mesurée cette année. La qualité de l'habitat a également évolué par la prise en compte de l'impact énergétique des bâtiments et une amélioration du confort.

Cela constituera à l'avenir un critère de choix pour l'amateur en espérant que ces critères ne favoriseront pas l'établissement d'un parc immobilier bruxellois à deux vitesses en distinguant les biens de peu de qualité à prix attractif par rapport aux logements plus évolués.

Février 2014  
NVN  
Cellule de Communication