



CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA PROVINCE
DU BRABANT WALLON

LE MARCHE IMMOBILIER
EN
BRABANT WALLON

POUR L'ANNEE 2010

Notaires et notaires associés en BRABANT WALLON

BARBIER Luc	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
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
COLMANT Benoît	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
CRUNELLE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.22.24
DANDOY Kathleen	1360	Perwez	(081) 65.59.14
de BURLET Luc	1457	Walhain	(010) 65.51.35
DELACROIX Béatrice	1360	Perwez	(081) 65.59.14
DELATTRE Jean-François	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.22.00
DELVAULX Eric	1470	Genappe	(067) 77.20.05
DELVAUX Gaetan	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
DERYCKE Etienne	1480	Tubize	(02) 390.02.18
DHANIS Valérie	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470	Genappe	(067) 77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350	Jauche	(019) 63.32.13
HOUET Bernard	1300	Wavre	(010) 22.21.33
JAMAR Olivier	1325	Chaumont-Gistoux	(010) 68.84.35
JENTGES Frédéric	1300	Wavre	(010) 22.23.54
KUMPS François	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
LACONTE Bernard	1330	Rixensart	(02) 653.65.04
LAMBERT Nicolas	1440	Braine-le-Château	(02) 366.45.27
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
STOEFIS Paul	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
van der ELST Gery	1360	Perwez	(081) 65.44.30
van DOORSLAER de ten RYEN Thibaut	1370	Jodoigne	(010) 81.35.08
VAN MOLLE Matthieu	1460	Ittre	(067) 64.84.19
VANDENBORRE Bénédicte	1480	Tubize	(02) 390.02.18
VANPEE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VIGNERON Jean-Frédéric	1300	Wavre	(010) 84.44.54
VIGNERON Laurent	1300	Wavre	(010) 84.44.54
WATERKEYN Olivier	1410	Waterloo	(02) 354.75.64
WATHELET Jacques	1300	Wavre	(010) 22.21.55



LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON EN 2010

A- LES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON

1°. **Structure de prix encore abordable et excellent rapport qualité- prix.**

« Le nombre de logement **construits après 1971** est plus élevé en Brabant wallon que dans l'ensemble de la Wallonie (26 % contre 16 %)... Inversement, les logements **vétustes y sont moins nombreux** : un quart date d'avant 1919 (pour un/tiers en Wallonie)... ; **la surface des logements** est plus grande... ; il y a **plus de maisons isolées**, moins de mitoyennes... ; la proportion de **maisons quatre façades** est particulièrement élevée... ; le **taux de propriétaires occupants** est également plus élevé... » (*Le logement en Brabant wallon*, Publication de la Maison de L'Urbanisme du Brabant wallon, Centre culturel du brabant wallon, rue Belotte n°3 à Court-St-Etienne- 1998).

2°. **Attrait de nombreuses personnes pour la région**, bien située à proximité de Bruxelles, mais à un coût plus abordable pour une qualité de vie souvent considérée comme supérieure. Il y a un véritable **engouement de la population bruxelloise** pour le "poumon vert" qu'est la province du Brabant wallon.

Ainsi, la population **a presque doublé en 30 ans** et accueille environ 3.000 nouveaux habitants par an (respectivement 3.979 et 3.032 en plus au 1^{er} janvier 2007 et 1^{er} janvier 2008, selon l'INS).

A la fin 2010, la Province comptait 379.515 habitants selon Statbel (anciennement INS).

Dans le même temps, **le PIB par habitant progresse** par rapport à la moyenne européenne, « ...alors que les autres provinces wallonnes s'enfoncent » (« LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon) ; la même analyse constate que la « ...province **est non seulement riche**, mais tend de surcroît à le devenir davantage... » (« LE SOIR », ibidem). Ainsi, selon les statistiques annuelles du Ministère de l'Economie, le revenu moyen par habitant est de 17.512 € en Brabant wallon, soit la Province la plus riche de Wallonie et ...la seconde du Pays après le Brabant flamand (17.954 €).

3°. Enfin, la **qualité de vie y est supérieure à celle des autres provinces** : le « Vif - l'Express » (n°23 du 10 au 16 juin 2005) a publié opportunément une étude indiquant qu'au palmarès du « bien vivre », **4 communes du Brabant wallon figuraient sur les 10 premières**, le tout sur un total analysé de 281 communes.

4°. **La situation stratégiquement très intéressante de la Province du Brabant wallon**, au point de vue économique, située au carrefour de la Région Wallonne : entre la région de Bruxelles, capitale européenne, celles du Hainaut et de Namur.

Ainsi, c'est à Bruxelles et dans sa périphérie immédiate que « se concentre la population la mieux formée », le phénomène étant « renforcé par la présence des pôles universitaires constitués par l'ULB à Bruxelles, l'UCL à Louvain-la-Neuve et la KUL à Leuven » (« LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon).

Enfin, le même journal constate que ces dans les zones les plus riches, comme celle du Brabant wallon, que « viennent s'installer les entreprises et les travailleurs qualifiés » (« LE SOIR », ibidem).

Le taux de chômage y est ainsi le plus bas de Wallonie, avec un taux de 7,1 % de l'ensemble des chômeurs recensé en Wallonie (source ONEM reprise par « LE SOIR » précité.)

5°. **L'absence de friches industrielles** : à l'inverse des Provinces du Hainaut et de Liège, le Brabant wallon connaît peu de friches industrielles et les sites économiques désaffectés sont tous en cours de réhabilitation : celui de Fabelta, et des Forges de Clabecq à Tubize, celui des anciennes papeteries de Mont-Saint-Guibert, celui des Sucrieries de Genappe, celui de l'usine Henricot à Court-St-Etienne etc.

6°. **Le dynamisme** de certains pouvoirs publics comme l'IBW (Intercommunale du Brabant wallon) et la SARSI (Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels du Brabant wallon) qui est un facteur non négligeable de développement de la Province.

Les notaires en veulent pour preuve notamment le financement et la création par l'IBW, depuis plusieurs années, de nouveaux zonings industriels ; ainsi, celui de Saintes, à proximité de Tubize, a permis à cette dernière commune d'enrayer son déclin et de remonter la pente : le zoning de Saintes affiche complet aujourd'hui.

L'IBW et la SARSI participent activement aux grands projets de rénovation des sites industriels désaffectés, notamment.

7°. **Le « R.E.R. » de la SNCB**, dont les travaux de création d'infrastructure ont commencé et qui, à terme, devrait résoudre une partie de l'engorgement de la circulation vers la capitale et retour.

8°. **Un MARCHÉ IMMOBILIER considéré comme un des plus chers du pays.**

On y constate :

- une augmentation des prix d'environ 120 % entre 1997 et 2008 (Source Statbel) ;
- l'existence de 5 communes du Brabant wallon dans « le top 5 des communes les plus chères de wallonie : Rixensart, Chaumont-Gistoux, La Hulpe, Waterloo et Lasne » (« LE SOIR », ibidem) ;

9°. **Un NOMBRE INSUFFISANT DE LOGEMENTS SOCIAUX.**

Les notaires du Brabant wallon constatent que, d'année en année, le nombre de personnes qui ne peuvent trouver ou retrouver un logement financièrement accessible, augmente constamment.

Cette situation souvent dramatique leur est révélée à l'occasion des dossiers de divorce par consentement mutuel et des dossiers de séparation définitive de couples non mariés qui leur sont confiés. Et ces dossiers, depuis une dizaine d'années en effet, sont de plus en plus nombreux.

On a ainsi vu apparaître les familles dites « mono- parentales » ; ces familles sont en augmentation de plus de 56 % depuis 20 ans (selon les ECHOS DU LOGEMENT, n°5, décembre 2004, p.202) ; or, ces personnes, qui n'ont souvent qu'un seul revenu mensuel, sont souvent incapables de régler un loyer au niveau où ils sont aujourd'hui dans notre province, et, à fortiori, une mensualité de crédit hypothécaire.

Dans ce groupe social, il faut comprendre aussi les personnes âgées isolées, ceux qui perdent leur travail ou les jeunes couples ou célibataires à revenu unique.

Beaucoup « émigrent » alors dans la région voisine, le Hainaut, où il est encore possible de se loger à moindre frais. Toutefois, en Hainaut également, le manque de logements sociaux et à loyers modérés se fait également sentir.

Il s'agit d'un **défi important à relever** par notre province, le droit à un logement décent étant notamment inscrit dans la législation européenne et dans notre ordre juridique interne.

En 2006, la chambre des notaires du Brabant wallon avait demandé aux communes de bien vouloir lui faire part du nombre de logements sociaux existant chez chacune d'elle et les perspectives pour l'avenir ; toutes se sont manifestées et la Chambre des notaires a communiqué le résultat de cette étude à la presse.

Depuis lors, la Région wallonne a entrepris **un plan ambitieux** de création de milliers de nouveaux logements sociaux, à partir de quotas imposés à chaque commune avec, à terme, l'objectif d'atteindre 5 % de logements sociaux par entité communale.

A cet égard, le Journal « LE SOIR », dans son édition du 9 décembre 2008, a publié **un tableau très intéressant** du nombre de logements sociaux dans notre Province, commune par commune, avec le programme de constructions ou d'aménagement pour 2007-2008 et pour 2009-2010 : on y voit nettement que la dynamique est lancée. L'idée étant de créer dans chaque commune un parc immobilier social représentant au, moins 5 % de l'ensemble des immeubles.

B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

Comprendre l'évolution du marché immobilier dans notre Province implique la recherche de **sources d'analyses fiables**.

Quelles sont ces sources ?

Il y a essentiellement :

1- **l'analyse du marché immobilier publiée deux fois par an par STATBEL anciennement (l'INSTITUT NATIONAL des STATISTIQUES, INS)**, grosso modo en mars-avril pour le marché immobilier de l'année précédente, et en juillet- août pour la situation du marché entre le 1^{er} janvier et le 30 juin.

C'est un outil excessivement précieux, puisque basé sur l'ensemble des actes immobiliers passés par les notaires du Royaume pendant la période analysée.

- Avantages de ces études : c'est un outil excessivement précieux, puisque basé sur l'ensemble des actes immobiliers passés par les notaires du Royaume pendant la période analysée, province par province, type de bien par type de bien.

- Mais leur inconvénient est le décalage important :

* D'une part, de leur publication par rapport à la période analysée et

* D'autre part entre la signature d'un compromis de vente et celle de l'acte authentique notarié (3 à 4 mois) : les statistiques de l'INS sont systématiquement en retard de 3 à 4 mois sur l'évolution du marché.

2- La publication, par le Ministère des Finances, sur son site internet, de mois en mois, **des recettes fiscales, dont les DROITS d'ENREGISTREMENT**, c'est-à-dire des taxes perçues par l'Etat à l'occasion des actes notariés de mutations immobilières ;

- Avantages de ces publications : on mesure, avec un retard de 2 à 3 mois, l'évolution des recettes en cette matière;

- Mais leur inconvénient est qu'il est à peu près impossible de faire la différence, à l'intérieur de ces statistiques, entre l'évolution des prix et celle de l'activité immobilière.

3- **LE BAROMETRE DES NOTAIRES** qui mesure tous les mois ***l'activité immobilière notariale et l'évolution des prix***: il existe, au sein de la Fédération des notaires, un instrument statistique qui mesure **l'évolution du nombre de recherches administratives** effectuées par l'ensemble des notaires du pays, et qui leur sont imposées en matière de passation d'actes immobiliers ; cet instrument statistique permet de se faire une idée précise de la variation de l'activité immobilière.

Depuis le 3^{ème} trimestre 2009, la Fédération des notaires a instauré également un système **d'analyse des « prix obtenus » en temps réel**, par l'encodage des points de comparaison par chaque notaire, ***dès la signature du compromis de vente***.

La Fédération des notaires a été en mesure, dans le courant du mois de janvier 2010, de publier son « baromètre notarial » incluant, pour la première fois, une analyse de l'activité immobilière et des prix pour 2009. Elle vient de publier son Baromètre N°7 analysant l'activité immobilière pour toute l'année 2010, en la comparant aux années 2008 et 2009. Ce document est disponible sur www.notaire.be.

4- **L'ANALYSE NOTARIALE du MARCHE IMMOBILIER** publiée en février- mars de chaque année par **les notaires du Brabant wallon**, au moyen de l'instrument d'analyse statistique contenue dans leur banque de données de points de comparaison : ceux-ci provenant de l'établissement d'une fiche, à l'occasion de chaque vente, dressée par les notaires de ces provinces et adressées précisément à la société coopérative notariale NVN, chargée de l'encodage des prix de vente et de l'analyse de ceux-ci. Cette analyse se fait de plus en plus en vérifiant et en comparant les chiffres de cette banque de données avec ceux de la Fédération des notaires et de son Baromètre.

C- QUID DE LA SITUATION EN 2010 ?

Avant de faire un « constat des lieux », examinons rapidement ce que nous livrent les autres données statistiques disponibles :

a- LES DROITS d' ENREGISTREMENT AU NIVEAU NATIONAL

Selon le SPF Finances (voir le site www.docufin.fgov.be, sous-titre « Statistiques »), les **droits d'enregistrement** versés par les notaires (alimentés principalement par les mutations immobilières), **du 1^{er} janvier au 30 novembre 2010 inclus**, par rapport aux mêmes mois correspondant de 2009, accusent tous une **augmentation constante et importante, à 2 chiffres**.

Ainsi, de novembre 2009 à novembre 2010, l'augmentation est de **14,50 %**.

Ce résultat doit toutefois être **sérieusement nuancé** : ce pourcentage en hausse obtenu en 2010 reste encore :

- **Inférieur de 4,2 %** au montant des droits d'enregistrement versés **en 2007** ;
- **Inférieur de 7 %** au montant des droits d'enregistrement versés **en 2008** ;

b- L'ACTIVITE IMMOBILIERE, mesurée par la FEDERATION des NOTAIRES:

Depuis fin 2008, la Fédération des notaires s'est attachée à la mise en place d'un instrument de mesure fiable de **l'évolution du nombre de nouveaux dossiers** entrés chaque mois dans les études notariales du pays.

Ce travail a abouti à la parution, en août 2009, du 1^{er} « baromètre notarial ».

La 7^{ème} édition de ce Baromètre vient d'être publiée en début d'année 2011. Ses conclusions, pour l'année 2010, sont les suivantes :

« Malgré le recul de 5,7 % connu au cours du 3^{ème} trimestre en raison des grandes vacances, LA STABILITE reste le maître-mot.

Ce fut largement compensé par un 4^{ème} trimestre favorable.

Les chiffres, qui étaient depuis quelques mois sous le niveau de 2009, auraient pu augurer d'une nouvelle chute du nombre de transactions. Au regard du 4^{ème} trimestre, il n'en est rien. Ce trimestre témoigne d'ailleurs de la bonne santé du secteur pour 2010.

En repassant au-dessus de l'indice 100 au 4^{ème} trimestre, 2010 se clôture avec un bilan, en terme d'activité, supérieur de 1,6 % à celui enregistré en 2009.

L'immobilier continue d'inspirer les citoyens et garde son image de valeur sûre, particulièrement lorsque els taux des crédits hypothécaires (et els incitants fiscaux) soutiennent l'activité.

La détérioration de certains paramètres macro-économiques, tel le chômage, n'a guère affecté cette confiance. »

Plus particulièrement pour le Brabant Wallon, on peut observer sur les graphiques publiés dans le Baromètre des notaires n°7, que l'activité immobilière en Brabant Wallon a augmenté d'environ **2,50 %** par rapport à 2009.

c- Le NOMBRE D'ACTES passés et les DROITS D'ENREGISTREMENT versés par les notaires du Brabant wallon en 2010:

- **Pour l'année 2009** : Les 48 notaires et notaires associés du Brabant wallon avaient passé, en 2009, **10,50 % d'actes en moins**, par rapport à 2008 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **13 % de droits d'enregistrement en moins** par rapport à 2008.
 - **Pour l'année 2010** : la situation s'inverse : les notaires et notaires associés du Brabant wallon ont passé **8,50 % d'actes en plus**, par rapport à 2009 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **12,50 % de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2009.
-

d- Les PRIX au 1^{er} juillet 2010, en Brabant wallon, selon Statbel (ex-INS)

Chaque année, l'INS publie une analyse du marché immobilier pour les 6 premiers mois.

On relève que :

- pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010 par rapport à la même période de 2009 :
 - les prix des maisons ont augmenté : **+ 2,8 %**
 - les prix des villas ont augmenté : **+ 4,9 %**
 - les prix des appartements ont diminué : **- 2,5 %**
 - les prix des terrains à bâtir ont augmenté : **+ 24,6 %**
-

e- L'ACTIVITE IMMOBILIERE en matière de CREDITS, par FEBELFIN:

L'union Professionnelle du Crédit publie au début de chaque mois, un **baromètre du crédit**.

Leur dernier bulletin est paru le 11 janvier 2011.

Selon FEBELFIN, «*Le baromètre du crédit hypothécaire ... affiche pour décembre 2010 des chiffres de croissance indicatifs positifs pour*

les crédits hypothécaires. Cette **tendance positive** s'observait déjà à l'été 2009 et s'est poursuivie **tout au long de l'année 2010**.

- **En décembre 2010**, le nombre de crédits hypothécaires accordés a progressé de **47 % par rapport à décembre 2009**, ce qui correspond **en montant** à une **hausse** du même ordre, soit de **48 %**.
- **Par rapport à décembre 2008**, au plus dur de la crise financière en Belgique, le **nombre** de nouveaux contrats a même **plus que doublé (+ 106 %)**. Le **montant** correspondant a quant à lui progressé de **plus ou moins 120 %**

a- **les « crédits octroyés » de juillet à décembre 2010 par rapport à la même période de 2009 (selon FEBELFIN)**

	07/2010	08/2010	09/2010	10/2010	11/2010	12/2010
	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à
	07/2009	08/2009	09/2009	10/2009	11/2009	12/2009
Nombre :	+10,7%	+21,6%	+19,7%	+14,2%	+26,3%	+47,3%
Montant :	+12,0%	+23,6%	+22,8%	+18,6%	+29,5%	+48,4%

Ces statistiques sont dans la logique de ce qui a déjà été constaté tant pour l'activité immobilière notariale que pour les droits d'enregistrement versés par les notaires sur la même période.

b- **les « demandes de crédit » de juillet à décembre 2010 par rapport à la même période de 2009 (selon FEBELFIN)**

Febelfin note à cet égard que « ...le nombre de **demandes de crédit hypothécaire** a **progressé** en décembre 2010 de près de **50%** comparé à **décembre 2009**. Par rapport à **décembre 2008**, on constate même une **croissance de 70 %** des demandes de crédit. En **montant**, celles-ci ont aussi **augmenté de 42 % par rapport à décembre 2009**. »

	07/2010	08/2010	09/2010	10/2010	11/2010	12/2010
	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à	p.r.à
	07/2009	08/2009	09/2009	10/2009	11/2009	12/2009
Nombre :	+5,1%	+18,6%	+47,8%	+30,5%	+50,4%	+47,9%
Montant :	+5,7%	+21,2%	+56,4%	+37,5%	+48,4%	+42,4%

Là aussi, les statistiques de FEBELFIN confirment un regain d'activité spécialement depuis le début du 4^{ème} trimestre 2010.

f- Les PRIX en Brabant Wallon, selon la FEDERATION des NOTAIRES

La Fédération des notaires a pu procéder en 2010 à une analyse complète des prix pour l'ensemble du pays, grâce à l'instauration d'un nouvel instrument d'encodage et d'analyse.

Par ailleurs, le choix des auteurs de la présente analyse a été fait de comparer les chiffres de la Fédération des notaires avec ceux de l'INS pour l'année 2009.

Le résultat de l'analyse est le suivant, pour le Brabant wallon :

- **pour les maisons d'habitation:**

- en 2009 : prix moyen de 213.648 € (selon l'INS)
- en 2010 : prix moyen de 235.038 € (selon la Fédération)

Soit une hausse de 10%

- **pour les villas:**

- en 2009 : prix moyen de 363.943 € (selon l'INS)
- en 2010 : prix moyen de 396.943 € (selon la Fédération)

Soit une hausse de 9%

- **pour les appartements :**

- en 2009 : prix moyen de 196.537 € (selon l'INS)
- en 2010 : prix moyen de 194.335 € (selon la Fédération)

Soit une baisse de 1,20 %

- **pour les terrains à bâtir :**

Il a été impossible de se forger une opinion à cet égard.
Les auteurs de la présente analyse se sont en effet heurtés aux difficultés suivantes :

* ***un nombre de plus en plus restreint*** de terrains à bâtir en Brabant wallon;

* ***une disparité des surfaces*** d'une année à l'autre pour une même commune, rendant impossible la comparaison ;

* ***la mise en vente de nombreux terrains de « seconde zone »***, dont les prix obtenus, mêlés à ceux de quelques terrains de première qualité, conduisent à des prix moyens non représentatifs de ces disparités ;

* ***les divergences de critères d'analyse*** : tous les terrains à bâtir, même à lotir, sont pris en considération par l'INS ; la Fédération des notaires n'en tient pas compte et la banque de données NVN notariale pour le Brabant wallon non plus.

Ces difficultés d'analyse se sont concrétisées dans les résultats diamétralement opposés obtenus en comparant les données de l'INS pour 2009 et celles de la Fédération pour 2010 : l'INS annonce un prix moyen de **219.874 € pour 2009**, et la Fédération des notaires annonce **159.568 € pour 2010**, soit une baisse très importante des valeurs pour 2010.

Mais, dans le même moment, l'INS annonçait une augmentation moyenne des prix des terrains du 1^{er} au 30 juin 2010 de ... **24 %**.

Devant cette situation, nous avons décidé de publier, commune par commune, en analyse séparée, quelques chiffres (issus de la banque de données NVN commune aux notaires du Brabant Wallon, du Brabant flamand et de Bruxelles), les plus représentatifs possible, dans les catégories de superficie dans lesquels un nombre suffisant de points de comparaison permettait un résultat incontestable.

F- COMMENT EXPLIQUER ces RESULTATS en 2010 ?

Les éléments suivants - entre autres- nous paraissent avoir influencé le marché immobilier, à des degrés divers :

- 1- **Le taux d'intérêt hypothécaire** : le taux d'intérêt hypothécaire a continuellement baissé en 2010.
Le Baromètre des notaires (n°7) remarque que le « ...**taux a légèrement diminué mois après mois** :
 - **4,45 % pour un taux fixe supérieur à 10 ans en janvier 2010,**
 - **4,03 % en juin et**
 - **3,82 % en novembre (selon la BNB) soit une diminution moyenne des taux de 14,2%. En outre, 2010 a connu une politique d'octroi des crédits qui s'est assouplie dès la deuxième partie de l'année. »**

- 2- **Le taux d'inflation** : il est passé de **1,8 %** en 2007 à **4,10 %** sur base annuelle en octobre 2008; il est de **0 %** en 2009 sur base annuelle ;
Il est passé de 0,8% en janvier 2010 à 2,7% en juin et 3% en novembre, avec une moyenne annuelle de **2,3 %** en 2010.
Ce taux, nettement inférieur à celui de 2008, joint à la baisse des taux d'intérêts, a été un facteur positif sur l'immobilier.

- 3- **Le pouvoir d'achat** : selon les statistiques du Ministère de l'Economie, le revenu moyen par habitant est passé de **14.635 €** à **15.266 €** entre 2007 et 2008, soit une hausse de **4,3%** en un an.
Toutefois, cette hausse du pouvoir d'achat doit être mise **en regard de l'inflation** qui, elle, a **augmenté de 4,8 %** en 2008. Il en résulterait en finale une ...diminution du pouvoir d'achat de 0,2 % sur la même période.
Depuis lors, on a noté des **baisses constantes du coût de la vie** (inflation de 0,62 % en mars 2009) avec, dans le même temps, **des augmentations de salaires** : selon M DEFEYT (voir le SOIR du 31 mars

2009) : « ... nos salaires...ont bien progressé. Ils ont été indexés 1, 2, voire 3 fois. Idem pour les barèmes fiscaux. Tout le monde a donc vu son pouvoir d'achat augmenter ces douze derniers mois ».

Enfin, selon Eurostat (l'office statistique de l'Union européenne), le pouvoir d'achat en Belgique était supérieur à la moyenne européenne en 2009. Notre pays se trouverait à la 7^{ème} place du classement, conjointement avec l'Allemagne...

A noter encore que notre pays avait fait un meilleur score en 2009 qu'en 2008.

4- La hausse de l'indice de confiance des consommateurs dans la situation économique du pays : cet indice est passé :

* de **-25** en décembre 2008

* à **-15** en janvier 2010,

* à **-9** en juin,

* à **-4** en septembre,

* à **0** en novembre et

* à **-2** en décembre.

Comme le note le Baromètre des notaires n°7, « ...**le niveau 0 n'avait plus été atteint depuis 2007** ».

Il note encore : « Cette évolution s'explique par **l'amélioration des perspectives économiques** générales. Les ménages restent toutefois méfiants et s'attendent à une diminution de leur situation financière ainsi que de leur capacité d'épargne dans les prochains mois ».

5- La confiance des chefs d'entreprises dans la situation économique du pays :

On a pu noter par contre une remontée indéniable de l'optimisme des chefs d'entreprises tout au long de l'année.

Ainsi, l'indice de confiance, très négatif en début d'année 2009 (**-22,1**), est remonté progressivement pour aboutir en décembre 2009 à un indice **-8,8** et à un indice **3,1** en décembre 2010.

6- L'augmentation constante de l'épargne des ménages:

Les Belges continuent à épargner de plus belle. Depuis décembre 2008, tous les trois mois, il y a eu environ 10 milliards d'euros supplémentaires versés sur les comptes d'épargne, atteignant **fin septembre 2009** un montant de **178 milliard d'euros**, ce qui ne s'était jamais vu...

Cette épargne n'a cessé d'augmenter :

- Elle était, **fin juin 2010**, de **203,4 milliard d'euros**,
- Et de **209 milliards d'euros fin septembre 2010**, soit une augmentation de 30 milliards d'euros en 12 mois.

Selon la plupart des commentateurs, cette tendance s'expliquerait par le fait que les Belges :

- craignent avant tout le chômage et la perte de pouvoir d'achat qu'il pourrait générer,
- veulent reconstituer leur épargne mise à mal suite aux problèmes financiers de 2008,
- se méfient des investissements en bourse (diminution de l'indice Bel 20 de 13 % en 10 ans.

Par ailleurs, le carnet d'épargne leur permet d'avoir de l'argent immédiatement disponible en cas de difficultés. En outre, il est garanti par l'Etat jusqu'à 100.000 euros.

7- Le chômage :

Selon la Banque nationale de Belgique, si l'on a perdu 38.400 emplois entre fin 2008 et fin 2009, ils ont été regagnés en 2010.

Il y a donc eu « statut quo », ce qui a notamment permis à l'indice de confiance des consommateurs de se redresser tout au long de l'année.

8- Les incitants fiscaux :

Les notaires ont constaté que la réduction de la TVA sur une partie du coût de la construction, qui prenait fin au 31 décembre 2010, ont littéralement dopé l'activité immobilière durant le dernier trimestre 2010.

G- Et pour 2011 ?

Il est impossible de se prononcer avec certitude :

Des **éléments favorables** au relèvement du marché immobilier existent :

- des **taux d'intérêt hypothécaires** très bas;
- un **taux d'inflation** limité à 2,7 % en moyenne pour 2011 ;
- un **pouvoir d'achat** globalement maintenu (avec notamment maintien de l'indexation automatique des salaires) ;
- un **rétablissement de la confiance des chefs d'entreprises** » depuis la moitié de l'année 2010.
- un **rétablissement relatif de la confiance des consommateurs** depuis la même période.
- un « **retour** » **éventuel des investisseurs** vers l'immobilier, suite à la stagnation voire aux contre- performances actuelles des valeurs boursières;
- **l'augmentation de l'épargne**: celle-ci pourrait être notamment motivée par la nécessité de constituer des réserves dans la perspective d'un achat immobilier ;
- **une croissance économique retrouvée** : après une diminution importante du PIB en 2009 (-2,8%), l'année 2010 a vu au contraire celui-ci remonter de 2,1 % et devrait afficher une hausse de 1,8 % en 2011, selon les prévisions de l'OCDE ;

Mais il y a aussi des **éléments défavorables** à prendre en considération :

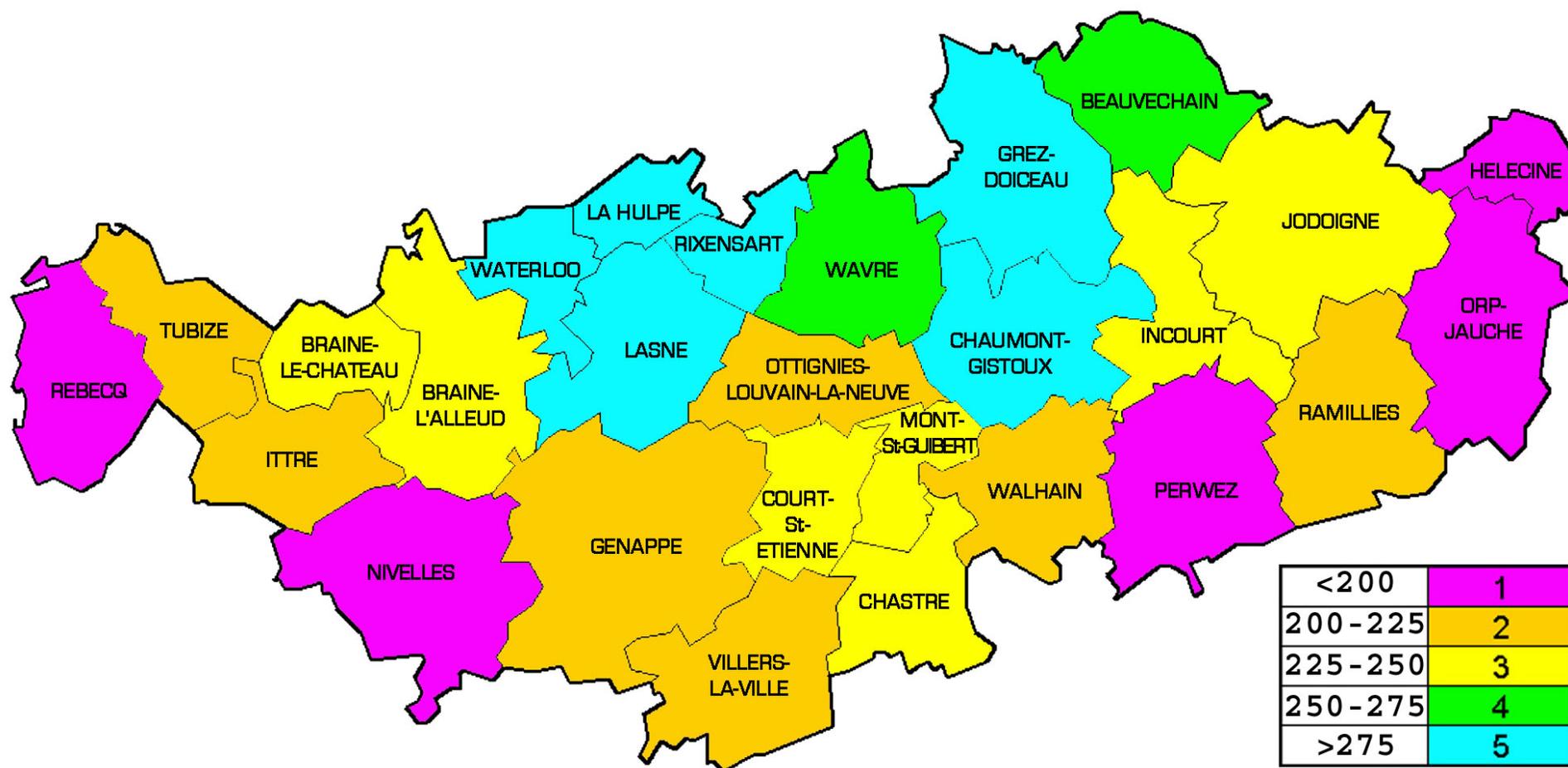
- **Des mesures gouvernementales** éventuelles (inévitables ?) pour endiguer le dérapage budgétaire;
- **Une remontée des taux de crédit hypothécaire** en cours d'année, laquelle est déjà amorcée ;
- **La disparition de certains incitants fiscaux** (réduction de tva sur les immeubles neufs) et **l'apparition d'une TVA sur les terrains, à 21 %**, lorsqu'ils ont venus avec un immeuble neuf ;
- **Un écart** de plus en plus grand entre **les revenus disponibles** et **l'augmentation des prix immobilier**;
- **La crise gouvernementale** persistante qui pourrait inciter nos concitoyens à l'attentisme dans leur décision d'achat.

Tout cela doit inciter à une **Conclusion prudente** : une année 2011 qui verrait soit une stabilisation des prix, soit une augmentation raisonnable de la même importance que l'inflation.

Commission « Presse » des Notaires du Brabant wallon
7 février 2011

=====

Maisons



REBECQ

TUBIZE

ITTRE

BRAINE-
LE-CHATEAU

BRAINE-
L'ALLEUD

NIVELLES

GENAPPE

VILLERS-
LA-VILLE

COURT-
St-
ETIENNE

CHASTRE

OTTIGNIES-
LOUVAIN-LA-NEUVE

MONT-
St-GUIBERT

WALHAIN

LA HULPE

WATERLOO

LASNE

RIXENSART

WAVRE

GREZ-
DOICEAU

CHAUMONT-
GISTOUX

BEAUVECHAIN

INCOURT

JODOIGNE

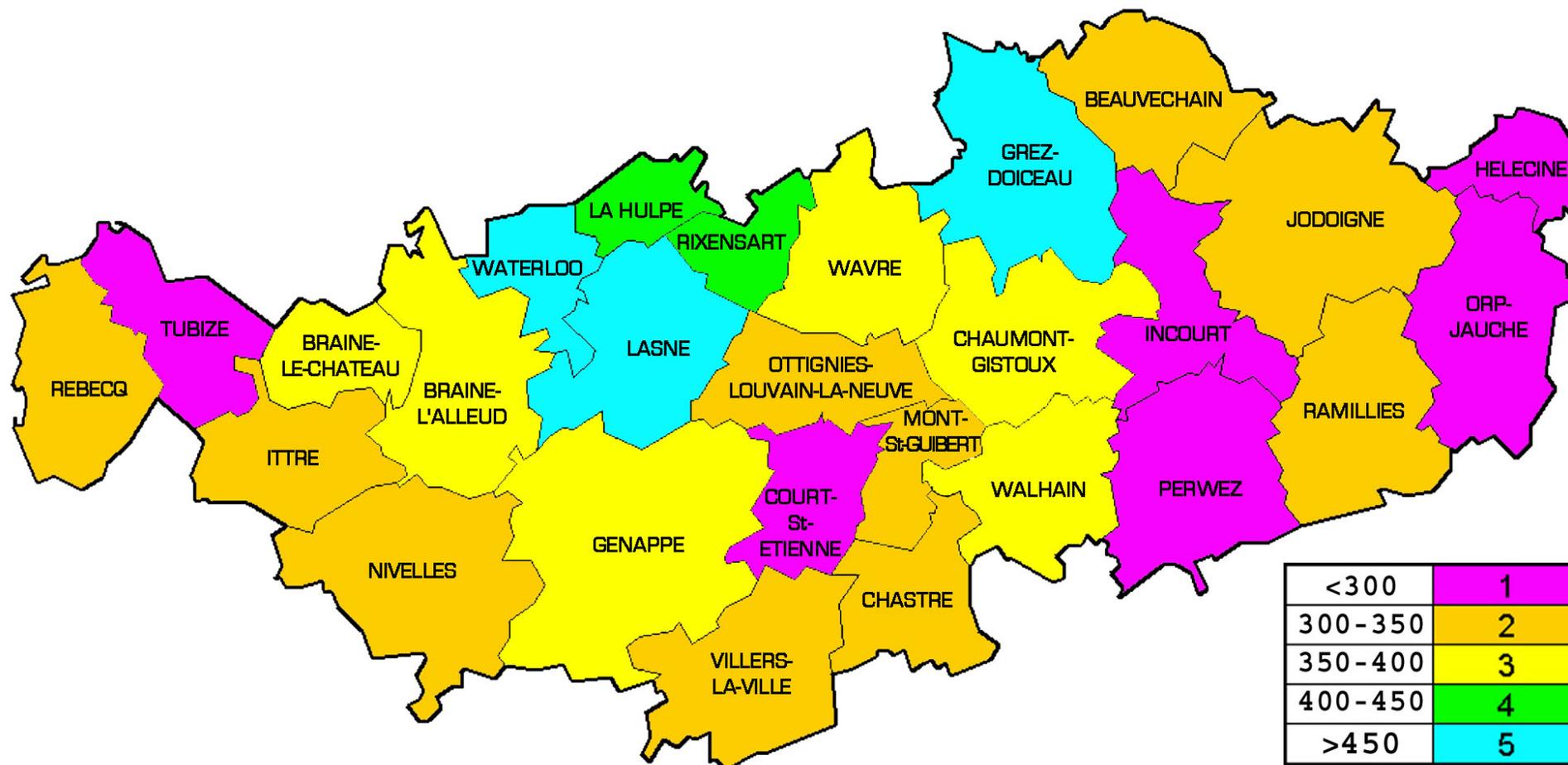
RAMILLIES

PERWEZ

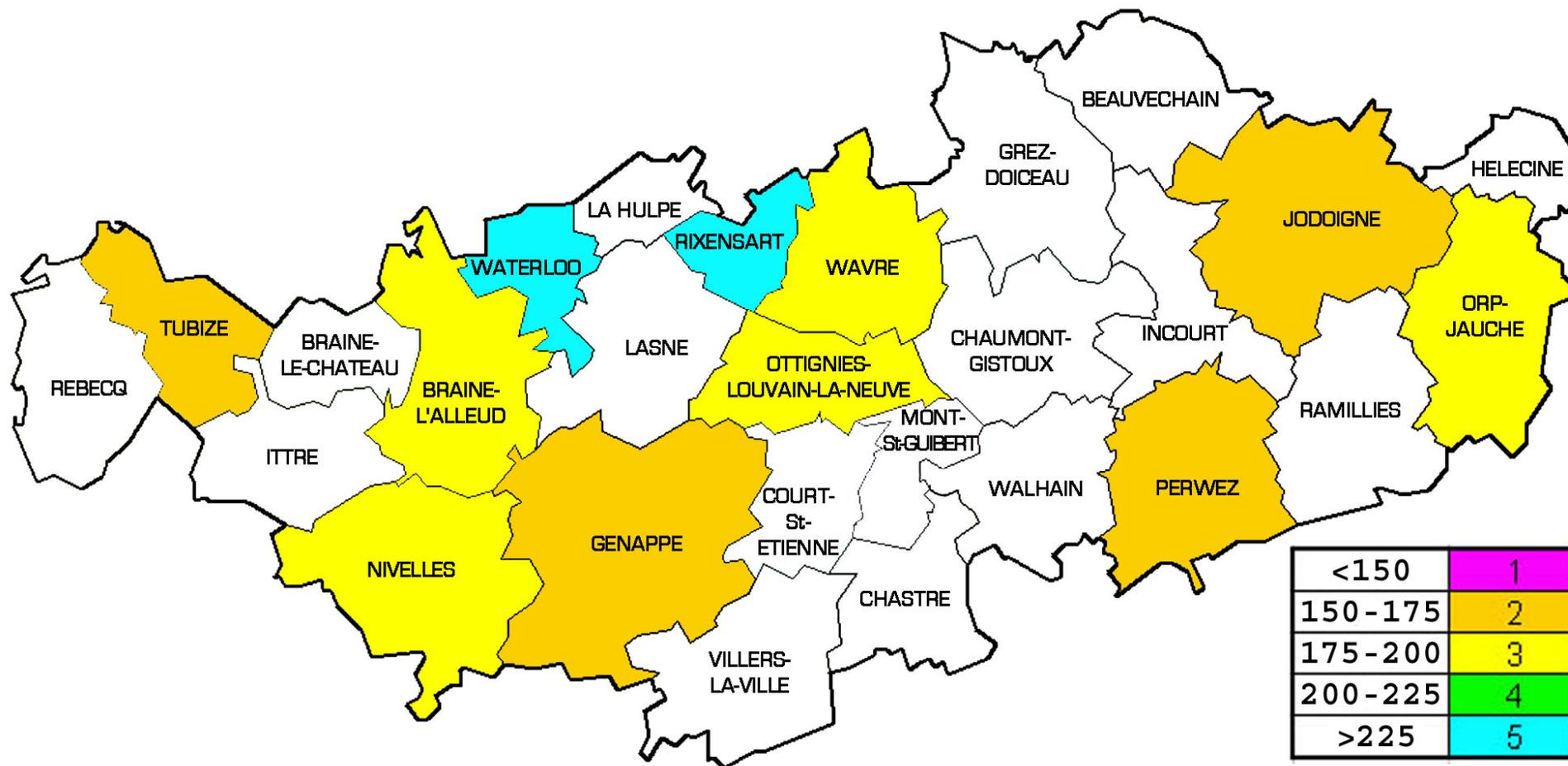
HELECINE

ORP-
JAUCHE

Villas



Appartements





PRIX des MAISONS D'HABITATION du 1/1/2010 au 31/12/2010, à l'exclusion des villas, en regard des prix pour l'année 2009.

TABLEAU COMPARATIF ENTRE LES DONNEES DE L'INS pour 2009 et les DONNES NOTARIALES pour 2010

**Du 1/1/10 Du 1/01/2009
Au 31/12/10 Au 31/12/09
(FED. NOTAIRES) (INS)**

01	HELECINE	169.793 €	163.381 €
02	PERWEZ	181.260 €	174.001 €
03	ORP-JAUCHE	185.542 €	188.843 €
04	NIVELLES	193.468 €	191.970 €
05	REBECQ	199.092 €	169.411 €
06	TUBIZE	200.989 €	179.678 €
07	VILLERS-LA-VILLE	202.395 €	185.599 €
08	WALHAIN	201.312 €	221.683 €
09	RAMILLIES	205.668 €	216.688 €
10	OTTIGNIES- LLN-NEUVE	206.090 €	253.936 €
11	GENAPPE	208.675 €	173.630 €
12	ITTRE	217.869 €	229.119 €
13	MONT-ST-GUIBERT	227.235 €	226.042 €
14	CHASTRE	234.588 €	227.735 €
15	INCOURT	242.555 €	229.404 €
16	COURT-ST-ETIENNE	243.767 €	193.668 €
17	BRAINE-L'ALLEUD	244.216 €	237.251 €
18	JODOIGNE	245.743 €	186.827 €
19	BRAINE-LE CHÂTEAU	247.721 €	196.256 €
20	WAVRE	251.310 €	230.136 €
21	BEAUVECHAIN	251.565 €	223.219 €
22	CHAUMONT-GISTOUX	295.533 €	255.553 €
23	LA HULPE	295.873 €	297.904 €
24	GREZ-DOICEAU	304.743 €	252.487 €
25	RIXENSART	308.852 €	268.607 €
26	WATERLOO	314.881 €	270.852 €
27	LASNE	356.053 €	329.687 €

QUELQUES REMARQUES à la lumière de ces chiffres :

- Dans de nombreuses communes, les prix n'ont augmenté **qu'en apparence**. Il ne s'agit pas d'une réelle augmentation des prix, mais **d'une évolution du type de biens vendus**. Des **maisons de plus grandes valeurs et le marché des biens neufs** ont pris plus d'importance dans l'échantillonnage. Cette remarque a déjà été faite par la Fédération des notaires dans son Baromètre n°7.

- Il y a **une hausse significative des prix** pour les immeubles d'habitations en 2010.

Il y avait :

- **16,4 %** d'augmentation en 2004
- **13 %** « en 2005
- **11 %** « en 2006
- **8,7 %** « en 2007
- **2,7 %** d'augmentation en 2008
- **-3,4 %** (diminution) en 2009

Il y a **une hausse des prix de 10 % pour 2010**

- La grande majorité des commune (**21 communes sur 27**) **voient leur prix augmenter**;
 - A l'inverse, **6 communes sur 27 voient leur prix baisser** : il s'agit des communes et villes de Orp-Jauche, Ramillies, Ittre, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Walhain, et La Hulpe. Toutefois, ces baisses relatives semblent surtout dues à la qualité probablement moindre des biens vendus et à l'étroitesse du marché du Brabant wallon, plus sensible aux variations des valeurs maximales et minimales que les autres Provinces, à raison d'un nombre de points de comparaison moindre qu'ailleurs.
 - Les prix **les moins chers** continuent, d'année en année, à se situer à l'extrême OUEST, à l'extrême EST et au CENTRE-SUD de la Province (Rebecq, Tubize pour l'OUEST; Orp-Jauche, Hélécinne, Ramillies, Perwez pour l'EST; Nivelles, Genappe, Court-St-Etienne et Villers-la-Ville pour le CENTRE-SUD) ;
 - Les prix **les plus chers** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Grez-Doiceau, Wavre et Beauvechain) ;
 - **L'écart de prix** entre la commune la moins chère et la plus chère est important : le prix d'une maison située dans la commune la moins chère est environ **1,93 fois moins élevé** que celui d'une maison située dans la commune la plus chère : 185.542 € pour Orp-Jauche, contre 356.053 € pour Lasne ;
-



PRIX des VILLAS du 1/1/2010 au 31/12/2010

(En regard des prix pour l'année 2009)

TABLEAU COMPARATIF ENTRE LES DONNEES DE L'INS pour 2009 et les
DONNES NOTARIALES pour 2010

Du 1/1/10 **Du 1/01/2009**
Au 31/12/10 **Au 31/12/09**
(FED. NOTAIRES) **(INS)**

01	PERWEZ	253.055 €	274.383 €
02	TUBIZE	262.500 €	265.200 €
03	ORP-JAUCHE	276.300 €	222.700 €
04	HELECINE	281.750 €	----- €
05	COURT-ST-ETIENNE	286.000 €	310.476 €
06	INCOURT	296.333 €	292.556 €
07	RAMILLIES	302.937 €	257.273 €
08	NIVELLES	306.450 €	302.743 €
09	REBEQC	306.888 €	269.800 €
10	CHASTRE	308.000 €	286.273 €
11	VILLERS-LA-VILLE	310.412 €	403.077 €
12	ITTRE	316.625 €	340.111 €
13	MONT-ST-GUIBERT	317.571 €	292.019 €
14	BEAUVECHAIN	337.000 €	270.390 €
15	OTTIGNIES- LLN- NEUVE	343.000 €	315.853 €
16	JODOIGNE	349.142 €	262.266 €
17	BRAINE-LE CHÂTEAU	353.250 €	319.292 €
18	CHAUMONT- GISTOUX	355.666 €	355.500 €
19	BRAINE-L'ALLEUD	369.713 €	385.922 €
20	WAVRE	370.104 €	331.135 €
21	GENAPPE	377.876 €	311.817 €
22	WALHAIN	394.214 €	313.281 €
23	LA HULPE	400.404 €	407.000 €
24	RIXENSART	429.250 €	361.219 €
25	GREZ-DOICEAU	470.680 €	356.557 €
26	WATERLOO	474.903 €	429.711 €
27	LASNE	601.652 €	637.988 €

QUELQUES REMARQUES à la lumière de ces chiffres :

- Dans de nombreuses communes, les prix n'ont augmenté **qu'en apparence**. Il ne s'agit pas d'une réelle augmentation des prix, mais **d'une évolution du type de biens vendus**. Des **maisons de plus grandes valeurs et le marché des biens neufs** ont pris plus d'importance dans l'échantillonnage. Cette remarque a déjà été faite par la Fédération des notaires dans son Baromètre n°7.
- Il y a **une hausse significative des prix** pour les villas en 2010.
Il y avait :
 - **16,4 %** d'augmentation en 2004
 - **13 %** « en 2005
 - **9,3 %** « en 2006
 - **10,6 %** « en 2007
 - **- 1 %** de diminution en 2008
 - **- 5 %** de diminution en 2009

Il y a **une hausse des prix de 9 %** pour 2010

- La grande majorité des commune (**19 communes sur 27**) **voient leur prix augmenter**;
- A l'inverse, **8 communes sur 27 voient leur prix diminuer** : il s'agit des communes et villes de Perwez, Tubize, Villers-La-Ville, Court-St-Etienne, Ittre, Braine-l'Alleud, La Hulpe et Lasne.
- Les prix **les moins chers** continuent, d'année en année, à se situer à l'extrême OUEST, à l'extrême EST et au CENTRE-SUD de la Province (Rebecq, Tubize pour l'OUEST; Orp-Jauche, Hélécinne, Ramillies, Perwez pour l'EST; Nivelles, Genappe, Court-St-Etienne et Villers-la-Ville pour le CENTRE-SUD) ;
- Les prix **les plus chers** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Grez-Doiceau) ;
- **L'écart de prix** entre la commune la moins chère et la plus chère est important : le prix d'une maison située dans la commune la moins chère est environ **2,3 fois moins élevé** que celui d'une maison située dans la commune la plus chère : 253.055 € pour Perwez, contre 601.652 € pour Lasne.



PRIX des APPARTEMENTS du 1/1/2010 au 31/12/2010

(En regard des prix pour l'année 2009)

TABLEAU COMPARATIF ENTRE LES DONNEES DE L'INS pour 2009 et les
DONNES NOTARIALES pour 2010

	<u>Du 1/1/10</u> <u>Au 31/12/10</u> (FED. NOTAIRES)	<u>Du 1/01/2009</u> <u>Au 31/12/09</u> (INS)
01)- <u>MONT-ST-GUIBERT :</u>	-----	191.326 €
02)- <u>WALHAIN :</u>	-----	-----
03)- <u>INCOURT :</u>	-----	-----
04)- <u>RAMILLIES:</u>	-----	-----
05)- <u>BEAUVECHAIN:</u>	-----	-----
06)- <u>JODOIGNE:</u>	156.218 €	188.178 €
07)- <u>PERWEZ :</u>	156.838 €	-----
08)- <u>TUBIZE :</u>	157.819 €	150.609 €
09)- <u>GENAPPE:</u>	170.888 €	179.994 €
10)- <u>REBECQ:</u>	-----	141.580 €
11)- <u>OTTIGNIES-LLN :</u>	179.560 €	191.119 €
12)- <u>ORP-JAUCHE :</u>	183.583 €	-----
13)- <u>ITTRE:</u>	-----	-----
14)- <u>NIVELLES :</u>	185.569 €	169.673
15)- <u>WAVRE:</u>	186.126 €	192.582 €
16)- <u>BRAINE-L'ALLEUD :</u>	187.523 €	192.244
17)- <u>BRAINE-LE CHATEAU :</u>	-----	197.554 €
18)- <u>CHASTRE :</u>	-----	-----
19)- <u>VILLERS-LA-VILLE:</u>	-----	-----

20)- <u>RIXENSART :</u>	226.318 €	223.749 €
21)- <u>GREZ-DOICEAU:</u>	-----	215.790 €
22)- <u>COURT- St- ETIENNE :</u>	-----	-----
23)- <u>WATERLOO:</u>	263.220 €	295.344 €
24)- <u>CHAUMONT-GISTOUX:</u>	-----	262.350 €
25)- <u>LASNE:</u>	-----	-----
26)- <u>HELECINE:</u>	-----	-----
27)- <u>LA HULPE:</u>	-----	314.545 €

=====

QUELQUES REMARQUES à la lumière de ces chiffres :

On remarque que :

A- Pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2010 :

- l'INS indiquait une moyenne des prix de **188.752 €** pour les appartements en Brabant wallon, soit **une baisse de 3,9 %** par rapport à sa **moyenne des prix pour 2009 : 196.317 €;**

MAIS l'INS publie des chiffres au 30 juin 2010, c'est-à-dire pour les actes authentiques passés et relatifs à des compromis signés entre le 1^{er} novembre 2009 et le 30/03/2010 au plus tard... tandis que les chiffres annuels de la Fédération sont en temps réel (date des compromis signés et non plus les actes).

- Si l'on opère la même moyenne des prix (au 30 juin 2010) à partir des statistiques de la Fédération, on arrive sensiblement au même résultat : **187.826 €**, soit **une baisse de 4,5 %** par rapport à la même **moyenne des prix de l'INS pour 2009 : 196.317 €;**

B- Pour toute l'année 2010:

- Selon le Baromètre notarial n°7 de la Fédération des Notaires, « ...**sur l'ensemble de l'année 2010, le prix moyen des appartements est resté tout à fait stable (0%). Les fluctuations trimestrielles doivent donc être relativisées car le marché des appartements dans le Brabant wallon reste étroit et fluctue fortement selon les caractéristiques des transactions concernées, notamment avec la part des nouvelles promotions.** »

- Selon la Fédération des notaires, la moyenne des prix pour les appartements est de **194.335** pour 2010, soit une baisse non significative **et symbolique de l'ordre de -1,20 %**, par rapport à la moyenne des prix de l'INS pour 2009.
- Le marché des appartements s'est donc révélé **stable en 2010**.

=====

ANALYSE du TABLEAU

N.B. : l'analyse se révèle particulièrement complexe pour le Brabant wallon, à raison d'un nombre de points de comparaison très faible pour de nombreuses communes et de l'influence du prix des appartements neufs qui peuvent fausser totalement l'analyse lorsqu'on les compare à des biens existants.

Les moyennes citées ci-dessus pour les communes considérées ne peuvent être utilisées comme telles pour fixer une moyenne « générale » ; en effet, dans de nombreuses communes, les prix sont inexistantes ou en nombre trop restreint que pour être repris dans un calcul de « moyenne ».

Il n'y a **pas de marché** – ou celui-ci est trop peu indicatif- pour les communes suivantes : Beauvechain, Hélécinne, Incourt, La Hulpe, Lasne, Ramillies, Walhain, Chastre, Villers-La Ville, Mont-St-Guibert, Grez-Doiceau, Court-St-Etienne, Chaumont-Gistoux, Ittre, Braine-le-Château, Rebecq, **soit 16 communes sur 27**.

Finalement, seules les communes suivantes ont un marché significatif des appartements :

Tubize, Nivelles, Jodoigne, Perwez, Wavre, Braine-l'Alleud, Genappe, Ottignies-Louvain-La-Neuve et Waterloo

De même que pour les immeubles d'habitation :

- **les prix les moins chers** sont ceux des communes situées à l'extrême Ouest de la Province (Tubize), l'extrême Est (Jodoigne et Perwez) ;
- **les prix « médians »** se situent au Centre et au Sud : Braine-l'Alleud, Nivelles, Wavre et Ottignies-Louvain-La-Neuve.
- **les prix les plus élevés** sont ceux des communes situés dans le « triangle d'or » de la Province : Waterloo et Rixensart.



LES TERRAINS à BATIR

(du 1/1/2010 au 31/12/10)

	PRIX MOYEN	PRIX/M2
HELECINE	-----	-----
PERWEZ	- Prix moyen de 88.000 à 107.000 € pour 8 a. - Prix moyen de 120.000 à 127.000 € pour 15 a.	- Soit de 100 à 133 €/m2 - Soit de 80 à 100 €/m2
ORP-JAUCHE	Prix moyen de 90.000 à 100.000 € pour 10 a	Soit 100 €/m2
NIVELLES	-----	-----
REBECQ	-Prix moyen de 65.000 à 82.000 € pour 2a 50 à 5 a.	Soit de 164 à 198 €/m2
TUBIZE	- Prix moyen de 25.000 à 42.000 et de 50.000 à 60.000 € pour 2 à 5 a. - Prix moyen de 106.000 à 127.000 € pour 7 a. -Prix moyen de 140.000 à 165.000 € pour 13 à 15 a.	Soit de 125 à 190 €/m2 Soit de 127 à 160 €/m2 Soit de 104 à 108 €/m2
VILLERS-LA-VILLE	-Prix moyen de 115.375 € pour 9 a. 92 a.	Soit 116 €/m2
WALHAIN	-Prix moyen de 90.000 € pour 7 a. à 11 a.	Soit 81 €/m2
RAMILLIES	-Prix moyen de 80.000 à 108.000 € pour 10 à 13 a.	Soit de 63 à 98 €/m2
OTTIGNIES- LLN-NEUVE	- Prix moyen de 164.800 € pour 8 a 17 ca ; - Prix moyen de 117.187 € pour 4 a 99 ca ;	Soit 201 €/m2 Soit 234 €/m2<
GENAPPE	Prix moyen de 143.240 € pour 11 a 53 ca	Soit 125 €/m2
ITTRE	Prix moyen de 125.000 à 155.000 € pour 12 a 30 ca à 14 a 30	Soit 101 à 108 €/m2
MONT-ST-GUIBERT	Prix moyen de 136.625 € pour 12 a 64 ca	Soit 108 €/m2
CHASTRE	-----	-----
INCOURT	Prix moyen de 153.000 € pour 28 a 52 ca	Soit 54 €/m2
COURT-ST-ETIENNE	- Prix moyen de 148.092 € pour 11 a 93 ca ; - Prix moyen de 222.500 €	Soit 124 €/m2 Soit 57 €/m2

		pour 38 a 56 ca ;	
	BRAINE-L'ALLEUD	Prix moyen de 89.777 € pour 3 a 78 ca	Soit 237 €/m2
	JODOIGNE	- Prix moyen de 92.000 à 105.000 € pour 9 à 10 a. - Prix moyen de 100.000 à 120.000 € pour 15 a.	Soit 100 €/m2 Soit 73 €/m2
	BRAINE-LE CHÂTEAU	- Prix moyen de 100.000 à 115.000 € et de ...175.000 à 185.000 € pour 10 a. - Prix moyen de 145.000 à 155.000 € et de 190.000 à 220.000 € pour 15 a. -Prix moyen entre 45.000 et 60.000 €/m2 pour 2 a 50 à 5 a.	Soit entre 100 et 185 €/m2 Soit entre 96 €/m2 et 148 €/m2 Soit entre 120 et 180 €/m2
	WAVRE	Prix moyen de 152.619 € pour 8a 66 ca	Soit 176 €/m2
	BEAUVECHAIN	- Prix moyen de 110.500 € pour 12 a.	Soit 92 €/m2
	CHAUMONT- GISTOUX	- Prix moyen de 166.500 € de 13 à 16 a. ; - Prix moyen de 269.000 € pour 45 à 60 a.	Soit 121 €/m2 Soit 50 €/m2
	LA HULPE	-----	-----
	GREZ-DOICEAU	- Prix moyen de 165.000 € pour 14 a. 58 ca ; - Prix moyen de 470.000 € pour 50 a. 63 ca ;	Soit 113 €/m2 Soit 93 €/m2
	RIXENSART	Prix moyen de 205.736 € pour 11a 27 ca	Soit 182 €/m2
	WATERLOO	- Prix moyen de 206.060 € pour 10 a 36 ca ; - Prix moyen de 317.500 € pour 22 a 49 ca ; - Prix moyen de 110.000 € pour 3 a 86 ca ;	Soit 198 €/m2 Soit 141 €/m2 Soit 284 €/m2
	LASNE	Prix moyen de 369.000 € pour 25 a	Soit 147 €/m2

N.B. :

1) Il a été impossible de dresser un tableau comparatif pour la plupart des communes, à raison essentiellement **du peu de vente de terrains à bâtir en 2010.**

2) Il y a un **manque de plus en plus grandissant de terrains à bâtir** ; à cela plusieurs raisons :

* les zones à bâtir fixées dans les plans de secteurs sont épuisées et il n'est pas à l'ordre du jour du monde politique d'en « ouvrir » d'autres ;

* les promoteurs-constructeurs qui ont acquis au prix fort de grandes parcelles à lotir, préfèrent y bâtir après obtention du permis de lotir, et vendre

ensuite le tout; en effet, ils ne parviennent plus à revendre séparément les parcelles de terrains avec bénéfice (c'est notamment le cas pour Nivelles).

3) Dans beaucoup de communes, il ne reste donc **plus que des terrains de seconde zone**, et quelques terrains de 1^{ère} valeur ; l'analyse statistique est devenue quasi impossible, sauf si l'on veut mélanger toutes ces valeurs pour en tirer une moyenne générale.

4) Dans de nombreuses communes, l'analyse est rendue impossible de par la **diversité des superficies d'une année sur l'autre** : comment comparer 3 a. avec 10 a. ou 20 a. si l'année suivante seuls des terrains de 3 a. ont été vendus.

5) Nous avons préféré **donner au public** - plutôt que de ne rien donner du tout - **des chiffres commune par commune pour 2010**, avec un niveau d'exactitude le plus élevé possible plutôt que procéder à une comparaison sur 2 années, eu égard aux considérations qui précèdent.

=====