



NVN – CF
Conférence de presse du 05.02.2013

2012 : augmentation des transactions immobilières et des prix

par Me Gaétan Bleeckx, notaire à Saint-Gilles
et Me Robert Langhendries, notaire à Uccle

- I. Introduction (Gaétan Bleeckx)
- II. Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (Robert Langhendries)
- III. Commentaires – Tendances - Conclusions (Gaétan Bleeckx)

I. Introduction (par Me Gaétan Bleeckx)

Bienvenue dans les salles de Ventes de NVN pour notre 9^{ème} rendez-vous annuel, destiné à vous présenter les prix de vente obtenus tout au long de 2012 pour le marché immobilier bruxellois.

Cette conférence est organisée par NVN qui est une société de services internes au Notaires, dont l'objet est d'offrir aux 120 études notariales bruxelloises, ainsi qu'aux notaires du Brabant Wallon et du Brabant flamand :

- un service relatif à l'organisation des ventes publiques
- un fichier de points de comparaison, alimenté par tous les notaires concernés, sur base des résultats figurant dans les actes signés.

Comme chaque année, nous parlons exclusivement de prix réellement obtenus et non de prix demandés par les vendeurs, contrairement à d'autres indices.

Cette étude est réalisée avec le soutien du Conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge (FRNB), puisque les différentes provinces francophones présentent toute cette semaine leurs propres chiffres à la presse.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Comme l'an passé, cette année nous pouvons vous communiquer des chiffres basés sur les transactions ayant été reçues, non seulement par celles des notaires bruxellois mais également celles reçues par les notaires en Flandre et en Wallonie puisque l'analyse des données s'est fait sur base du baromètre national des notaires alimenté par les informations que chaque notaire transmet à un serveur informatique centralisé à la Fédération des Notaires.

Me Robert Langhendries va maintenant vous présenter les différents tableaux d'évolution des prix par catégorie de biens et par Commune, en les illustrant par quelques immeubles représentatifs vendus en vente publique.

Je reprendrai ensuite la parole pour analyser les tendances, tirer les conclusions et faire quelques commentaires d'ordre général.

Après notre exposé nous serons à votre disposition pour les questions.

II Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (par Me Robert Langhendries)

Points de comparaison

Les chiffres qui suivent sont basés sur l'encodage, par tous les notaires de Belgique, des ventes de gré à gré et des ventes publiques qu'ils sont amenés à traiter.

Analyse de l'activité immobilière

Voici à présent quelques graphiques qui vous permettent de visualiser l'évolution de l'activité immobilière au niveau national et au niveau bruxellois, et ce tant trimestre par trimestre pour 2012 qu'en comparant les trois dernières années.

Les principaux enseignements à en tirer sont les suivants :

- augmentation de l'activité **de 1,1% pour la Belgique** ;
- cette augmentation représente une tendance commune aux trois régions du pays avec +0,8% en Flandre et en Wallonie mais **+3,8% à Bruxelles** ;
- en termes de parts de marché, **Bruxelles représente 9,2% de l'activité immobilière belge** contre 9% en 2011, ce qui est donc stable.
- La Flandre représente 58,4% du marché et la Wallonie 32,4%. Cette répartition évolue peu.

Sur base d'un indice 100 au 3^e trimestre 2007, l'activité immobilière bruxelloise, c'est-à-dire le nombre de transactions immobilières intervenues, a connu :

- un indice 106,20 au 1^e trimestre 2012 (gros trimestre) ;
- un indice 99,00 au 2^e trimestre 2012 ;
- un indice 97,30 au 3^e trimestre 2012 ;
- un indice 94,50 au 4^e trimestre 2012 ;
- soit un indice moyen de 99,2 environ pour l'ensemble de l'année 2012.

C'est donc une activité soutenue, avec un 1^e trimestre particulièrement actif.

La « courbe rentrante » que nous avons pu craindre fin 2011 n'a pas du tout été confirmée par les chiffres, que du contraire.

Pour Bruxelles, l'année 2012 a vu les notaires traiter 3,8 % de transactions en plus qu'en 2011.

Quand on compare l'activité bruxelloise par rapport à l'activité nationale, on remarque :

- d'une part, qu'elle reste stable, comme les années précédentes, à environ 9 % de l'activité nationale, c'est-à-dire proche également de la répartition de la population belge, dont 9,8 % est domiciliée en Région bruxelloise ;
- d'autre part, que l'activité nationale renoue avec un indice moyen de 102,50 pour 2012 (101,50 pour 2011), c'est-à-dire à un niveau plus soutenu que pour Bruxelles (indice 2012 à ...) ; Bruxelles connaît cependant une progression d'activité par rapport à 2011 (indice ...)

En conclusion, il s'agit d'une confirmation de la **reprise** observée en 2011 pour l'activité immobilière bruxelloise en 2012 : + 3,8 % de moyenne.

Pour rappel : + 5,2 % pour 2011 ; + 0,8 % pour 2010 ; – 15 % pour 2009.

Ces chiffres contredisent donc un certain pessimisme ambiant selon lequel soit il y aurait moins de biens sur le marché, soit les acquéreurs achèteraient moins, soit les deux.

Cette reprise est également corroborée au niveau des droits d'enregistrement pour la Belgique perçus pour les 11 premiers mois de 2012 : 3.472.210 milliers d'euros contre 3.402.632 milliers d'euros en 2011 soit 2% d'évolution sur les 11 premiers mois de l'année.



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

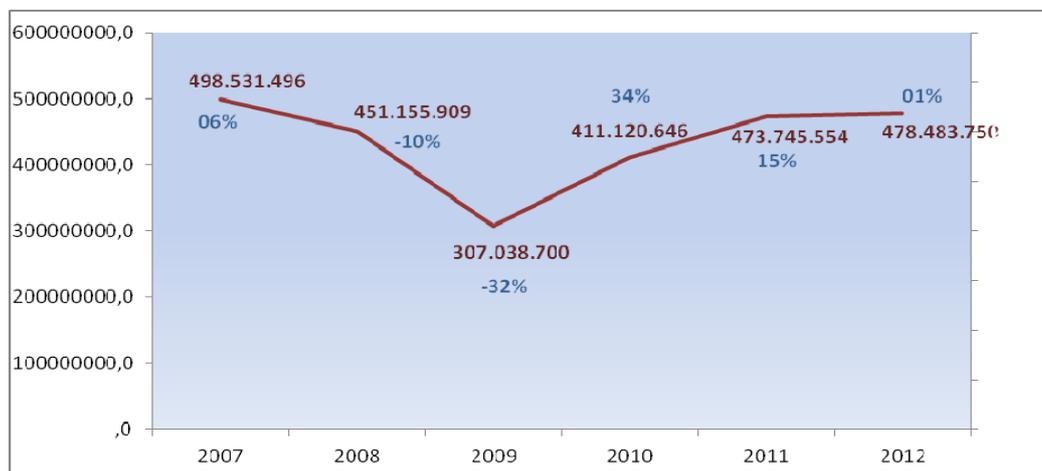
Les droits d'enregistrement pour la Région de Bruxelles-Capitale

	2011	2012	%
jan	42.843.894	44.787.553	4,5%
févr	36.713.062	38.510.946	4,9%
mars	35.034.351	36.236.396	3,4%
avril	40.219.039	38.824.443	-3,5%
mai	36.916.192	38.733.127	4,9%
juin	33.573.386	37.044.006	10,3%
juillet	40.976.709	41.212.353	0,6%
août	52.769.621	44.568.840	-15,5%
sep	32.249.660	33.523.262	3,9%
oct	43.594.602	39.531.774	-9,3%
nov	45.615.974	51.009.347	11,8%
déc	33.239.064	34.501.703	3,8%
total	473.745.554	478.483.750	1,0%
hausse annuelle	15,23%	1,00%	

Vous trouverez ci-dessus un tableau des droits d'enregistrement perçus en 2011 et 2012 en Région Bruxelles-Capitale. Cette information provient du Cabinet du Ministre bruxellois Guy Vanhengel, chargé des Finances, du Budget et des Relations extérieures. On constate une hausse d'1% de 2012 par rapport à 2011.

Voici le tableau d'augmentation sur les 6 dernières années (avant la crise financière).

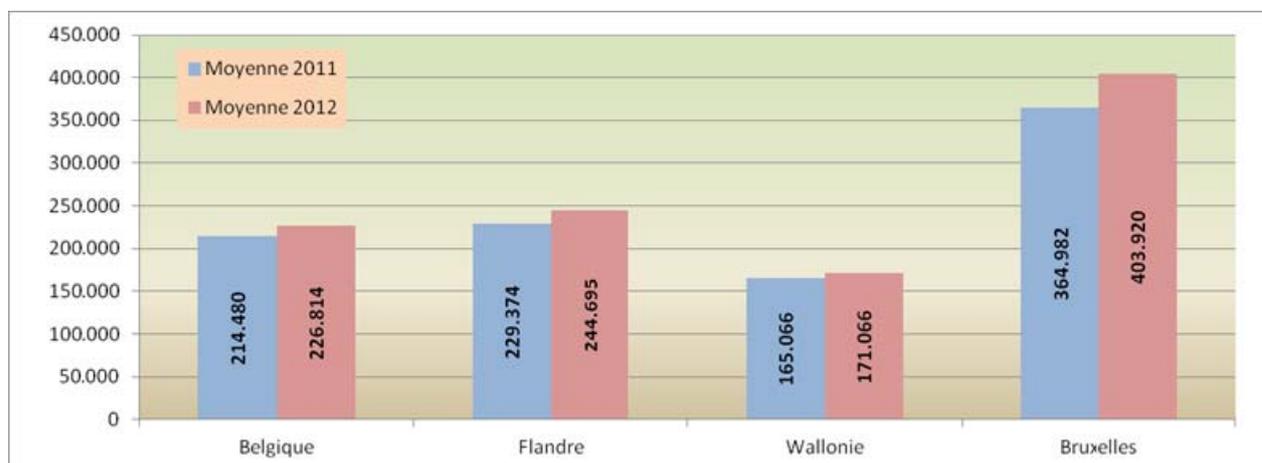
2007	2008	2009	2010	2011	2012
498.531.496	451.155.909	307.038.700	411.120.646	473.745.554	478.483.750
6,1%	-9,5%	-31,9%	33,9%	15,2%	1,0%



Comparaison des valeurs bruxelloises par rapport aux valeurs des 2 autres Régions
Focus sur base de prix moyen

Rappelons d’abord qu’il faut tenir compte pour 2012 d’une inflation (modérée) de +2,6 % (+3,5 % en 2011).

Les deux tableaux suivants permettent de visualiser clairement, pour les maisons d’une part et pour les appartements d’autre part, les valeurs bruxelloises par rapport à la Flandre et à la Wallonie, et ce pour chaque trimestre de 2012.



On y remarque principalement :

- que, pour les maisons sans les villas, Bruxelles reste la région la plus chère, avec une moyenne de 404.000 € (360.000 € pour 2011), à comparer avec une moyenne d’environ 245.000 € en Flandres (230.000 € en 2011), de 171.000 € en Wallonie (165.000 € en 2011), et de 227.000 € au niveau national (215.000 € en 2011) ;
- Soit une **hausse moyenne de + 10,7 %**, alors que la moyenne nationale ne monte que de 5,8 % ;



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be



On y remarque principalement :

- que les appartements bruxellois (219.000 € en 2012 contre 210.000 € en 2011) décrochent à la hausse par rapport aux appartements en Flandre, où ils ont légèrement baissé (203.000 € en 2012 contre 208.000 € en 2011) ; la moyenne en Wallonie reste basse, ces biens y étant d'ailleurs nettement moins répandus (153.000 € en 2012 contre 150.000 € en 2011)
- Soit une **hausse moyenne de + 4,4 %**, alors que la moyenne nationale baisse de 3,1%.
- La Flandre et la Wallonie tirent donc la moyenne nationale (200.000 € en 2012 contre 206.000 € 2011) vers le bas.

Analyse sur base des prix médians

Maisons unifamiliales (en ce compris les villas) à Bruxelles

	Prix médian	Evolution
2012	350.000,00	+ 4,3 %
2011	335.500,00	+ 11,8 %
2010	300.000,00	

- Sur l'ensemble de la Région, les prix médians obtenus pour ces biens connaissent une **progression du prix médian de 4,3 % à 350.000 € en 2012**, par rapport à 2011 (335.500 €). Il s'agit donc d'une hausse plus raisonnable que celle que nous avons connue l'année précédente (+ 11,8 %).



Le prix médian, qui inclut donc également les moins bonnes et les meilleures ventes, traduit même une hausse de 2,1 % en 2012 par rapport à l'année précédente.

- Pour rappel, l'inflation est + 2,6 % en 2012 ;
- Au niveau des Communes, les prix s'élèvent de 270.000 € environ (Anderlecht, Molenbeek, Berchem, St Josse) à 505.000 € pour Woluwe-St-Pierre et même 545.000 € pour Ixelles ; on retrouve donc un classement bien connu, très semblable à celui de l'année précédente :

	Communes	Médiane 2011	Médiane 2012	Evolution
1	Ixelles	437.250,00	545.000,00	24,6%
2	Woluwe-Saint-Pierre	450.000,00	505.000,00	12,2%
3	Woluwe-Saint-Lambert	402.500,00	450.000,00	11,8%
4	Uccle	450.000,00	425.000,00	-5,6%
5	Watermael-Boitsfort	400.000,00	422.500,00	5,6%
6	Auderghem	375.000,00	400.000,00	6,7%
7	Etterbeek	390.000,00	399.500,00	2,4%
8	Forest	252.500,00	365.000,00	44,6%
9	Bruxelles	340.000,00	360.000,00	5,9%
10	Saint-Gilles	350.000,00	340.000,00	-2,9%
11	Schaerbeek	350.000,00	327.500,00	-6,4%
12	Ganshoren	280.000,00	295.000,00	5,4%
13	Evere	280.000,00	290.000,00	3,6%
14	Jette	285.000,00	285.000,00	0,0%
15	Neder-Over-Heembeek	252.500,00	285.000,00	12,9%
16	Koekelberg	253.000,00	284.000,00	12,3%
17	Anderlecht	260.000,00	272.500,00	4,8%
18	Berchem-Sainte-Agathe	300.000,00	270.000,00	-10,0%
19	Haeren	272.500,00	270.000,00	-0,9%
20	Saint-Josse-ten-Noode	305.000,00	270.000,00	-11,5%
21	Molenbeek-Saint-Jean	241.000,00	265.000,00	10,0%
22	Laeken	275.000,00	259.500,00	-5,6%

- En pourcentages d'évolution, ceci traduit en sens divers depuis des pertes de valeur de 10 % ou plus (Berchem, St Josse) à des hausses parfois spectaculaires (+24,6 % pour Ixelles et + 44,6 % pour Forest). Nous souhaitons apporter une précision au 44% sur Forest. Il s'agit d'une correction. Si l'on prend l'évolution sur 2 ans, elle est de 4%. En effet, en 2010, le prix médian d'une maison à Forest était de 350.000 €



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

	
<p>Forest chaussée de Bruxelles, 344 Maison d'habitation Vendue : 550.000 € Estimation: 460.000 € Etat : Bon état</p>	<p>Ixelles, rue Adolphe Mathieu, 24 Maison d'habitation Vendue : 385.000 € Estimation : 365.000 € Etat : A rénover</p>
	
<p>Uccle, avenue Boetendael, 18 Maison d'habitation Vendue : 760.000 € Estimation : 665.000 € Etat : Bon état</p>	<p>Woluwe-St-Lambert, parvis Saint-Henri, 4 Maison d'habitation Vendue : 291.000 € Estimation : - Etat : A rénover</p>



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Maisons de commerce et de rapport

- Cette 2^e catégorie est devenue très réduite en volume de transactions et ne permet donc plus qu'une analyse au niveau régional, et non plus au niveau communal ; la demande pour ce genre de biens est pourtant très forte, à titre de placement ; mais l'offre est devenue rare, sans doute parce qu'il s'agit justement d'un bon placement qu'on ne quitte pas volontiers ;
- Conclusion logique : le prix médian s'envole de 350.000 € en 2011 à **430.000 € en 2012**, soit une hausse de + **22,9 %** ;

	
<p>Schaerbeek, rue Guillaume Kennis, 2-4 Maison de commerce et de rapport Vendue : 836.200 € Estimation: 710.000 € Etat : Bon état (en cours de rénovation ou récents)</p>	<p>Ixelles, chaussée d'Ixelles, 183 Maison de commerce Vendu : 500.000 € Estimation : - Etat : Mauvais état (à rénover)</p>
	
<p>Anderlecht, chaussée de Mons, 861 Maison de rapport Vendu : 360.000 € Estimation: / Etat : Très bon état</p>	<p>Berchem-Sainte-Agathe, av. du Roi Albert, 94 Maison de rapport Vendue : 455.000 € Estimation : 377.200 € Etat : A rénover</p>



Appartements

- Cette année, grâce à un *upgrade* de notre système d'encodage, nous sommes à nouveau en état de différencier les appartements 1 ch., 2 ch. et 3 chambres.

	Prix médian	Evolution
2012	185.000,00	+ 5,7 %
2011	175.500,00	+ 5,4 %
2010	166.000,00	

- Pour cette catégorie volumineuse, qui regroupe 2/3 des transactions immobilières à Bruxelles, nous arrivons à un **prix médian de 185.000 €** en 2012 pour un appartement bruxellois, soit **5,7 % de plus** que pour 2011 ; il s'agit donc d'un léger renforcement de la tendance déjà observée l'année précédente ;

	Communes	Médiane 2011	Médiane 2012	Evolution
1	Woluwe-Saint-Lambert	235.000,00	275.000,00	17,0%
2	Woluwe-Saint-Pierre	235.000,00	241.000,00	2,6%
3	Ixelles	235.000,00	240.000,00	2,1%
4	Uccle	224.000,00	225.000,00	0,4%
5	Watermael-Boitsfort	205.000,00	222.500,00	8,5%
6	Bruxelles	220.000,00	214.875,00	-2,3%
7	Auderghem	225.000,00	210.000,00	-6,7%
8	Etterbeek	193.000,00	210.000,00	8,8%
9	Saint-Gilles	190.000,00	195.000,00	2,6%
10	Haeren	202.500,00	185.000,00	-8,6%
11	Forest	170.000,00	180.000,00	5,9%
12	Schaerbeek	173.000,00	180.000,00	4,0%
13	Saint-Josse-ten-Noode	156.000,00	171.250,00	9,8%
14	Berchem-Sainte-Agathe	150.000,00	168.000,00	12,0%
15	Evere	156.500,00	162.500,00	3,8%
16	Ganshoren	140.000,00	160.000,00	14,3%
17	Jette	150.000,00	155.000,00	3,3%
18	Molenbeek-Saint-Jean	161.250,00	155.000,00	-3,9%
19	Koekelberg	141.000,00	154.500,00	9,6%
20	Neder-Over-Heembeek	179.000,00	146.100,00	-18,4%
21	Laeken	150.000,00	145.000,00	-3,3%
22	Anderlecht	130.000,00	140.000,00	7,7%



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Voyons à présent par catégorie d'appartements. Il est intéressant de noter au passage qu'il faut ajouter env. 40 % du prix pour une chambre supplémentaire.

Appartements 1 chambre

- Prix médian : **142.500 €**
- Communes les moins chères : de 110.000 € à 115.000 €: Anderlecht, Ganshoren, Koekelberg, Laeken et Neder-over-Heembeek (Bruxelles);
- Communes les plus chères : de 160.000 € à 180.000 € : Bruxelles, Ixelles, Uccle, Watermael et les deux Woluwe (qui arrivent en tête) ;

	Communes	Médiane 2012
1	Woluwe-Saint-Pierre	179.000,00
2	Watermael-Boitsfort	178.750,00
3	Woluwe-Saint-Lambert	176.999,50
4	Auderghem	172.000,00
5	Etterbeek	160.750,00
6	Bruxelles	160.000,00
7	Ixelles	159.000,00
8	Forest	155.000,00
9	Uccle	150.000,00
10	Saint-Gilles	145.000,00
11	Evere	137.250,00
12	Schaerbeek	136.250,00
13	Jette	129.500,00
14	Berchem-Sainte-Agathe	127.500,00
15	Molenbeek-Saint-Jean	127.500,00
16	Saint-Josse-ten-Noode	120.000,00
17	Ganshoren	115.000,00
18	Laeken	114.500,00
19	Koekelberg	111.500,00
20	Anderlecht	110.000,00
21	Neder-Over-Heembeek	109.000,00

	
<p>Etterbeek, avenue des Nerviens, 109-111 Appartement 1 chambre Vendu : 147.000 € Estimation : 120.000 € Etat : Très bon état</p>	<p>Anderlecht, rue Walcourt, 152 Appartement 1 chambre Vendu : 120.000 € Estimation : 120.000 € Etat : Bon état</p>



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Appartements 2 chambres

- Prix médian : **195.000 €**
- Communes les moins chères : de 150.000 € à 170.000 € : Anderlecht, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Laeken et Neder-over-Heembeek (Bruxelles);
- Communes les plus chères : de 250.000 € à 270.000 € : Bruxelles, Ixelles, Saint-Gilles et les deux Woluwe (avec 280.000 € à Woluwe-St-Pierre) ;

	Communes	Médiane 2012
1	Woluwe-Saint-Pierre	280.000,00
2	Ixelles	269.000,00
3	Saint-Gilles	260.000,00
4	Woluwe-Saint-Lambert	260.000,00
5	Bruxelles	258.750,00
6	Etterbeek	242.500,00
7	Watermael-Boitsfort	240.000,00
8	Uccle	233.600,00
9	Auderghem	210.000,00
10	Saint-Josse-ten-Noode	210.000,00
11	Forest	198.000,00
12	Schaerbeek	186.500,00
13	Haeren	185.000,00
14	Berchem-Sainte-Agathe	175.000,00
15	Ganshoren	166.000,00
16	Koekelberg	166.000,00
17	Evere	165.000,00
18	Jette	163.000,00
19	Molenbeek-Saint-Jean	158.000,00
20	Laeken	155.000,00
21	Anderlecht	147.500,00
22	Neder-Over-Heembeek	147.000,00



Jette, rue Marlène Dietrich, 4-8
 Appartement 2 chambres
 Vendu : 196.000 €
 Estimation : -
 Etat : Bon état



Ixelles, av. Général Dossin de St-Georges, 74
 Appartement 2 chambres
 Vendu : 201.200 €
 Estimation : -
 Etat : Très bon état



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Appartements 3 chambres

- Prix médian : **271.000 €**
- Communes les moins chères : de 160.000 € à 180.000 €: Anderlecht, Berchem, Evere, Koekelberg, Laeken (Bruxelles);
- Communes les plus chères : au-delà de 350.000 €: Ixelles (370.000 €), Woluwe-St-Pierre (345.000 €), Woluwe-St-Lambert (355.000 €), Bruxelles-Ville (392.500 €) et finalement Uccle (397.500 €).

	Communes	Médiane 2012
1	Uccle	397.500,00
2	Bruxelles	392.500,00
3	Ixelles	370.000,00
4	Woluwe-Saint-Lambert	355.000,00
5	Woluwe-Saint-Pierre	345.000,00
6	Watermael-Boitsfort	320.000,00
7	Etterbeek	296.000,00
8	Auderghem	285.000,00
9	Saint-Gilles	264.000,00
10	Schaerbeek	236.000,00
11	Saint-Josse-ten-Noode	233.500,00
12	Neder-Over-Heembeek	224.000,00
13	Forest	222.000,00
14	Molenbeek-Saint-Jean	220.000,00
15	Ganshoren	197.500,00
16	Jette	190.000,00
17	Anderlecht	180.000,00
18	Berchem-Sainte-Agathe	180.000,00
19	Evere	180.000,00
20	Laeken	170.000,00
21	Koekelberg	165.000,00



Woluwe-St-Pierre, avenue Orban, 9
Appartement 3 chambres
Vendu : 345.000 €
Estimation : 345.000 €
Etat : A rafraichir



Uccle, av. Winston Churchill, 196
Appartement 3 chambres
Vendu : 279.000 €
Estimation: -
Etat: Bien entretenu



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Terrains à bâtir

Toujours plus rares, toujours plus chers.

Catégorie hétéroclite : depuis les petits bouts de jardin négociés entre voisins jusqu'aux derniers grands terrains cédés à des promoteurs.

Par rapport à 2011, on observe ici une augmentation significative de l'échantillon de référence, ce qui reste néanmoins très confidentiel.

Cet échantillon très restreint aboutit à des variations importantes (à la baisse) tant au niveau du prix absolu que du prix au mètre carré, qu'il semble inutile de communiquer.

On remarque en effet que 2011 avait été une année particulière basse au niveau du nombre de transactions, avec des prix élevés.

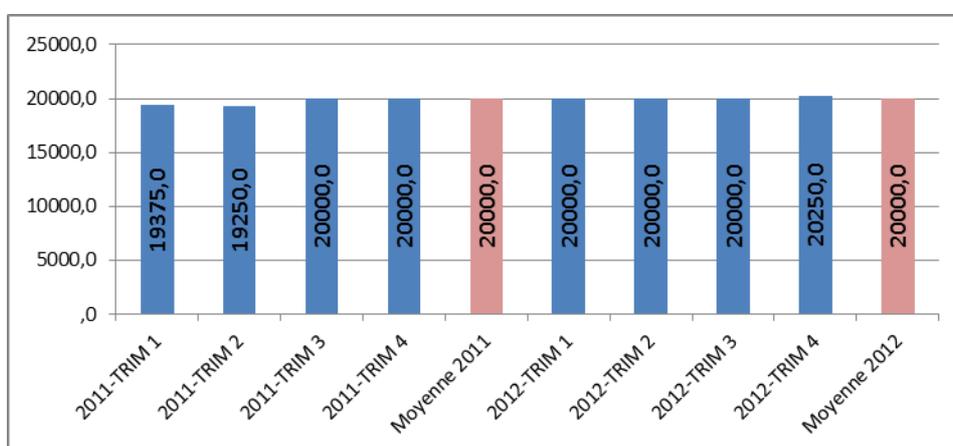
Les chiffres de 2012 rappellent par contre les chiffres de 2010 au niveau du prix médian, autour de 138.000 €

<p>Anderlecht, chaussée de Mons Terrain à bâtir de 1a58ca Vendu : 160.000 € Estimation : 110.600 € Etat : Mauvais état</p>	<p>Woluwe-St-Pierre, rue François Gay, 14 Terrain à bâtir de 3a 03ca Vendu : 313.000 € Estimation : - Etat : Bon état</p>

Garages et emplacements de parking

Il s'agit d'une catégorie qui passe souvent inaperçue dans la mesure où le prix de vente d'un appartement inclut un garage ou emplacement.

Pour les garages ou emplacements vendus spécifiquement, les prix sont stabilisés à 20.000 € avec cependant une légère évolution à la hausse entre début 2011 et fin 2012, comme le montre le tableau ci-dessous :



Communes	Médiane 2012
1 Ixelles	35.000,00
2 Uccle	25.000,00
3 Woluwe-Saint-Pierre	25.000,00
4 Etterbeek	24.750,00
5 Auderghem	24.500,00
6 Saint-Gilles	24.000,00
7 Schaerbeek	23.000,00
8 Woluwe-Saint-Lambert	21.000,00
9 Bruxelles	20.000,00
10 Saint-Josse-ten-Noode	19.825,00
11 Forest	19.250,00
12 Watermael-Boitsfort	19.000,00
13 Ganshoren	18.000,00
14 Jette	17.250,00
15 Koekelberg	17.000,00
16 Anderlecht	16.500,00
17 Evere	16.375,00
18 Molenbeek-Saint-Jean	15.750,00
19 Berchem-Sainte-Agathe	15.650,00

III. Commentaires – Tendances – Conclusions (par Me Gaétan Bleeckx)

De ce qui précède, il apparaît que la tendance générale en la matière est une hausse inexorable des prix de l'immobilier.

Dans la période d'incertitude économique unique actuelle, la hausse des transactions immobilières s'explique par une « certaine stabilisation des prix » (malgré la hausse des prix médians comme indiqué ci-avant), des taux d'intérêts qui restent bas et par un intérêt toujours aussi marqué des investisseurs pour le secteur immobilier.

Année après année, le prix des maisons, comparé au revenu disponible des ménages ne cesse d'augmenter. Cette demande d'habitation reste forte, la population et le nombre de ménages augmentant à Bruxelles.

Comme l'offre reste limitée, étant donné que beaucoup de vendeurs reportent une mise en vente, les prix devraient continuer à augmenter.

L'impact des régularisations fiscales depuis 2006 a certainement un impact dans les investissements immobiliers. Il apparaît que durant le mois de décembre 2012, 1.145 nouvelles demandes (sur un total de 2.341 pour toute l'année 2012) ont été introduites auprès du Ministère des finances pour un montant de 282 millions d'euros.

Depuis la mise en route de ces DLU en 2006, ce sont 7.953 régularisations qui ont été faites pour près de 2 milliards d'euros.

Ces différentes amnisties fiscales ont rapporté 534 millions d'euros à l'Etat mais ont aussi été réinjectés dans le circuit économique.

Cette hausse est aussi favorisée par les taux bas, la plus longue durée des crédits et l'épargne importante en Belgique.

Aujourd'hui, de plus en plus de primo acquéreurs ont des fonds propres.

Année après année, le conseil des Notaires reste le même : il faut se décider à acheter en commençant le plus tôt possible, en se plaçant dans une perspective à long terme.

Il faut acheter petit, en fonction de ses revenus et puis revendre lorsque les revenus augmentent.

Studio, appartement, maison en fonction de ses possibilités et ce même si aujourd'hui il faut plus de temps entre chaque bien au regard des coûts fixes des droits d'enregistrement ou de la TVA.

Depuis 9 ans que les notaires communiquent leurs chiffres, il apparaît que le prix d'une maison continue à s'élever rendant donc l'accessibilité à ce type de bien de plus en plus difficile.



Plus tôt un primo acquéreur entre dans le marché, plus tôt il pourra profiter de la hausse. Certaines personnes hésitent à acheter, considérant que les prix sont trop chers ou espérant qu'ils vont baisser.

L'attentisme n'est pas une solution car quel que soit le moment, lors de l'achat le prix semble toujours trop cher mais sur une période de 10 à 15 ans, il y aura toujours des plus-values.

Par ailleurs, un achat immobilier entraîne deux aspects éminemment positifs : la sécurité future de l'acquéreur par rapport au locataire.

Les personnes âgées pensionnées propriétaires de leur logement sont beaucoup plus à l'abri par rapport à celles qui sont restées locataires toute leur vie.

On le constate régulièrement dans les cas de succession : le locataire qui paie pendant de longues années un loyer modéré, son propriétaire vieillissant ne souhaitant pas l'augmenter, se retrouve brusquement dans l'incertitude lorsque ce propriétaire décède et que ses héritiers vendent le bien. L'acquéreur donne en général le bien pour occupation personnelle. Cela peut entraîner un drame financier pour le locataire. Mais aussi un drame humain parce que le locataire, qui pourrait être une personne âgée, doit, par exemple, quitter son logement loué durant 30 ans.

La deuxième conséquence positive pour l'acquéreur est l'épargne forcée.

La personne qui a fait des efforts toute sa vie pour acquérir et entretenir un bien immobilier a une épargne accumulée importante à long terme.

Cette épargne forcée grossit d'année en année grâce à la hausse des prix.

Les incertitudes en matière de placement boursier sont là pour le démontrer sur le long terme.

Pour beaucoup de personnes âgées, le fait d'être propriétaire de son logement assure un important capital, en cas de départ dans une maison de retraite puisque le prix de vente de leur maison leur permettra de conserver un confort de vie.

Crédits hypothécaires

Deux éléments vont influencer l'achat immobilier : la crise et les incertitudes qui en sont les conséquences notamment au niveau de l'emploi et du revenu des ménages et l'attitude stricte des banques.

Actuellement la tendance des banques est d'exiger de l'acquéreur-emprunteur de disposer de 20% à 25% de fonds propres, en sus des frais.

Les banques ont tendance à accorder actuellement des prêts à hauteur de 80% du prix d'achat contre 100% à 120% auparavant, ce qui entraîne des difficultés pour certains acquéreurs.

Toutefois si certains acquéreurs peinent à obtenir un crédit, la demande et l'intérêt des acheteurs restent soutenu.

Pour les acquéreurs qui peuvent financer une partie en fonds propres, l'achat d'un bien immobilier s'est avéré plus avantageux en 2012 puisque le financement a baissé en raison de taux hypothécaires toujours plus faibles.

Une tendance aussi de plus en plus générale : l'allongement de la durée des crédits (20 à 25 ans) qui permet aux acheteurs de continuer de financer leur achat.

Pour un couple de jeunes, dans une mensualité hypothécaire, les intérêts doivent être considérés comme un loyer et le remboursement en capital comme de l'épargne. Sur le long terme avec une mensualité fixe, la partie « épargne » augmente dès que la partie intérêts diminue.

Si l'on compare le marché bruxellois au marché immobilier à Paris ou Londres, il est encore possible d'acquérir en acceptant une diminution de la superficie habitable.

Ceux qui rateront le train de l'achat dans les années futures risquent de rester définitivement locataires. Les prix continueront à monter tenant compte de l'augmentation démographique de la population.

Immobilier et planification successorale

L'immobilier est souvent un élément important d'une succession.

A côté de l'achat immobilier, une autre problématique préoccupe de plus en plus nos concitoyens aujourd'hui, c'est la transmission de leur maison ou de leur patrimoine immobilier par des parents à leurs enfants ou leur famille tenant compte du coût élevé des droits de succession.

Contrairement aux donations mobilières par acte notarié enregistré taxées à 3% ou 7% , il n'existe pas de droits réduits pour la taxation du patrimoine immobilier.

Une technique très couramment utilisée mais qui nécessite une planification à moyen ou long terme consiste à procéder à des donations par tranches tous les 3 ans afin d'éviter de monter dans l'échelle des taux.

En matière immobilière, toutes les donations réalisées moins de trois ans avant une nouvelle donation sont rajoutées à la valeur de cette dernière pour le calcul des droits.

La même règle existe sur le plan des droits de succession.

Ainsi si le défunt a réalisé une donation d'immeuble moins de 3 ans avant son décès, la valeur de celle-ci sera prise en compte pour le calcul des droits de succession. Les droits de donation précédemment payés viendront en déduction des droits de succession ;

Ils seront considérés uniquement comme une avance sur ces droits.

Plus les donations seront faites sur une longue période, moins les taxes seront élevées.

Toutefois, celui qui donne se dépouille irrévocablement d'une partie de son patrimoine.

Si l'on souhaite en conserver la jouissance, il est possible de recourir à d'autres techniques comme la donation avec réserve d'usufruit.

Un plan successoral préparé avec soin vous aidera à découvrir des solutions que vous n'aviez peut-être pas imaginées.

Contrairement à un achat, le temps est probablement votre meilleur allié en matière de planification successorale. Comme l'immobilier gagne de la valeur au fil des ans, il est très difficile de contrebalancer l'incidence du temps perdu sans assurer un coût fiscal plus élevé.

Une technique aussi très souvent utilisée est l'achat scindé dans laquelle les parents achètent l'usufruit et les enfants la nue-propriété, précédée d'une donation bancaire.

Il faut toutefois être très prudent depuis la mise en place des mesures fiscales anti-abus.

Une autre formule qui peut être utilisée est l'achat en indivision avec les enfants d'un bien immobilier seconde ou troisième résidence. Les enfants deviennent copropriétaires d'une petite part (par exemple 1%) avec l'avantage fiscal, qu'ils pourront ultérieurement acheter l'immeuble avec un droit de partage de 1% au lieu de droits d'enregistrement de 12,5% (en Flandre 10%).

Et avant cette vente, s'ils le souhaitent, les parents peuvent faire un don bancaire à leurs enfants. Cette technique n'est cependant valable que si on a pensé à cette formule lors de l'achat.

La planification successorale concerne votre vie actuelle et future.

Elle touche la vie de votre famille et celles des êtres aimés, sans compter votre tranquillité d'esprit du fait de veiller à leur sécurité financière.

Les notaires fournissent des conseils fiables et des solutions personnalisées pour permettre la transmission du patrimoine en toute tranquillité d'esprit. Vous pouvez déjà alimenter votre réflexion en lisant le sujet sur le site notaire.be. Outre l'information sur la planification successorale, des mises à jour régulières et une grande convivialité font de notaire.be, un site régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Il constitue une valeur sûre depuis de nombreuses années. Ceci explique probablement le succès de ses fréquentations. En 2012, le site notaire.be et son pendant néerlandophone notaris.be, ont eu quasi 7 millions de visites. Avec 2.910.116 visites, notaire.be a connu une hausse de fréquentation de 29%. Même constat pour Notaris.be avec ses 3.989.053 visites, soit 21% de plus par rapport à 2011



rue de la Montagne, 30/32, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

La conclusion et les perspectives pour 2013 pourraient être les mêmes qu'en 2012.

- l'investisseur pessimiste pensera qu'en cas de modification du régime fiscal notamment de la déductibilité des crédits hypothécaires, ou en cas de remontée des taux hypothécaires, le marché immobilier sera affecté négativement.

- l'investisseur optimiste gardera à l'esprit que depuis plusieurs années, on répète que les taux pourraient monter or dans la réalité c'est le contraire.

Par ailleurs, l'évolution démographique à Bruxelles nécessitera toujours plus de logements.

* * *

Merci pour votre attention et à l'année prochaine.