

Conférence de presse du 08.02.2011

L'évolution des prix de l'immobilier bruxellois en 2010

« *l'immobilier repart ?* »

Par Me Gaétan Bleeckx, notaire à Saint-Gilles
Président de NVN
Et Me Robert Langhendries, notaire à Uccle
Administrateur de NVN

- 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 7^{ème} rendez-vous annuel (depuis 2005) destiné à vous présenter les prix de vente obtenus tout au long de 2010 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 :

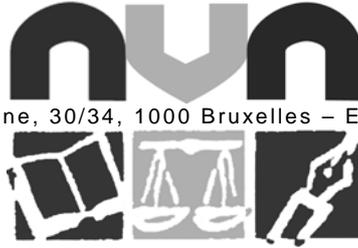
- un service relatif à l'organisation des ventes publiques
- un fichier de points de comparaison, alimenté par tous les notaires concernés, sur base des résultats figurant dans les actes signés.

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 ;

- et pour la 4^{ème} année consécutive avec la collaboration d'un Professeur de Statistiques de l'UCL, qui a analysé nos chiffres bruts et a vérifié la représentativité statistique pour chaque type de bien pour chaque Commune ;
Ce changement entraîne que pour cette année, exceptionnellement nous ne présenterons pas d'évolution pour toutes les catégories dans la mesure où la Fédération des Notaires ne fait pas encore de distinction pour 2010 entre les appartements 1, 2 ou 3 chambres.

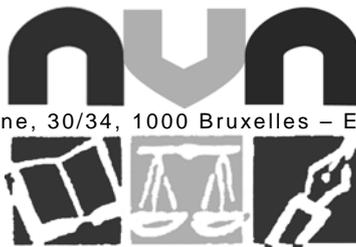


En outre, et c'est une grande première, comme nous vous l'avons annoncé également l'an dernier, nous pouvons cette année vous communiquer des chiffres basés sur toutes les transactions ayant été reçues, non seulement par celles des notaires bruxellois mais également celles reçues par les notaires en Flandre et en Wallonie puisque depuis cette année, l'analyse de la banque des données de NVN a été complétée avec celle 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 ventes publiques.

Je reprendrai ensuite la parole pour analyser les tendances, tirer les conclusions et tenter de déduire un pronostic pour 2011.

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



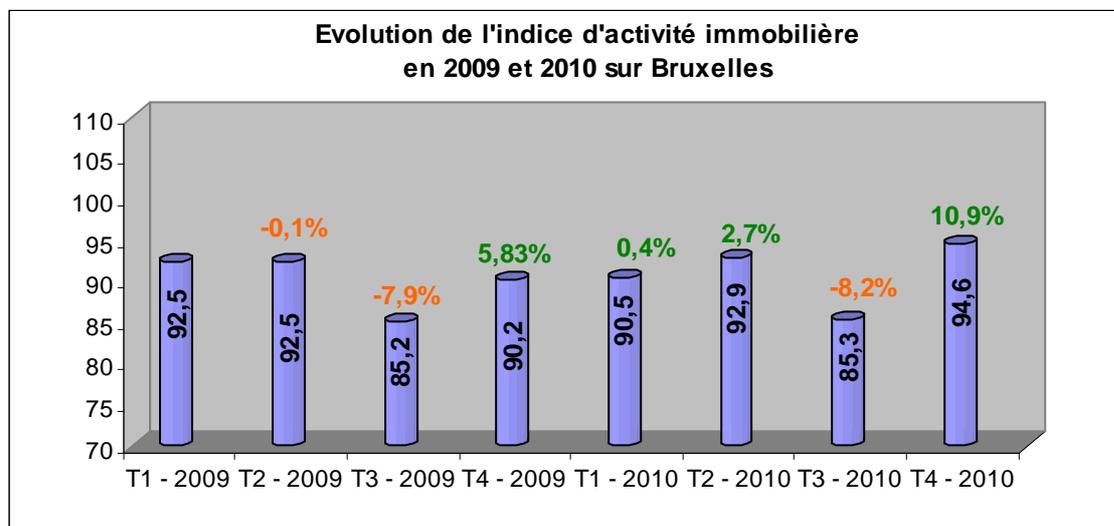
II Tableaux des évolutions – Exemples de prix obtenus (par Me Robert Langhendries)

Analyse de l'activité immobilière

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 :

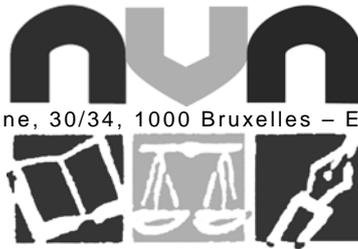
- un indice 90,54 au 1^e trimestre 2010 ;
- un indice 92,94 au 2^e trimestre 2010 ;
- un indice 85,31 au 3^e trimestre 2010 (juillet/août/septembre), traditionnellement plus calme ;
- un indice 94,59 au 4^e trimestre 2010 ;
- soit un indice moyen de 90,85 environ pour l'ensemble de l'année 2010.

C'est donc une activité qui reste moins élevée qu'avant la crise (de fin 2008), mais légèrement supérieur à la moyenne de l'activité 2009 (indice 90,09).



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

- d'une part, qu'elle représente environ 9 % de l'activité nationale (8,1 % pour le 3^e trimestre) ;
- d'autre part, que l'activité nationale renoue avec un indice 100 (94,1 % pour le 3^e trimestre), c'est-à-dire un niveau vraiment égal à l'activité d'avant la crise.



En conclusion, l'activité immobilière tournait de moyenne en 2010, par rapport au 3^e trimestre 2007 :

- au même rythme au niveau national ;
- à un rythme moyen de 90 % au niveau bruxellois, et une pointe de 95 % pour le dernier trimestre 2010.

Ceci contraste fortement avec l'analyse de l'activité 2009 présentée l'année dernière, où on remarquait une baisse d'activité de 15 à 20 %. Les vendeurs et les acquéreurs ont donc clairement recommencé à contracter ensemble et n'attendent plus des temps meilleurs, même s'il n'y a pas (ou pas encore) de nouvelle envolée des prix, comme nous le verrons ci-dessous.

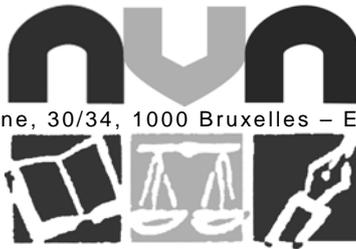
Les notaires ont clairement ressenti cette reprise d'activité en 2010 par rapport à 2009, qui avait été une année morose de ce point de vue.

Comparaison des valeurs bruxelloises par rapport aux valeurs des 2 autres Régions

Les quatre tableaux suivants permettent de visualiser clairement, par catégorie de biens, les valeurs bruxelloises par rapport à la Flandre et à la Wallonie, et ce pour chaque trimestre de 2010.

On y remarque principalement :

- que, pour les maisons, Bruxelles est la région la plus chère, avec une moyenne entre 300.000 € et 350.000 € à comparer avec une moyenne d'environ 210.000 € en Flandres et 145.000 € en Wallonie, et de 193.000 € au niveau national ;
- que les appartements bruxellois, par contre, ne sont pas bien plus chers que les appartements flamands (205.000 € contre 195.000 €), étant entendu que la moyenne wallonne (143.000 €) tire la moyenne nationale (190.000 €) légèrement vers le bas ;
- que les « villas » reflètent à un niveau supérieur ce qui a été remarqué pour les maisons : moyenne bruxelloise de 637.000 € environ, contre 394.000 € au niveau national ;
- que pour les terrains à bâtir, quoique très peu nombreux à Bruxelles, la moyenne régionale est inférieure à celle de la Flandre.

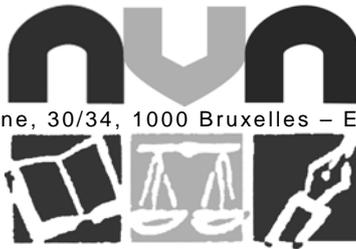


rue de la Montagne, 30/34, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Maisons unifamiliales (en ce compris les villas)

- Sur l'ensemble de la Région, ces biens connaissent une **stabilité du prix médian (+ 0,4 %) en 2010** par rapport à 2009 (nous avons observé un recul de – 6,5 % il y a un an).
- Une maison a un prix médian de **300.000 €** à Bruxelles, comme en 2010 comme en 2009, et plus précisément de 240.000 € à Molenbeek et Anderlecht à 392.500 € à Etterbeek, où le prix médian est dorénavant le plus élevé des 19 Communes, suivi de près par Woluwe-St-Lambert (387.500 €), Watermael-Boitsfort (375.000 €) et Ixelles (370.000 €), Woluwe-St-Pierre (360.000 €) et Ixelles, Auderghem et Forest (tous trois à 350.000 €) ;
- Les évolutions partent dans tous les sens : derrière une stabilité régionale des prix de cette catégorie se cachent de fortes hausses à Forest, St Josse ten Node, Ixelles, Ganshoren et Koekelberg, et fortes baisses à Bruxelles-Ville et Woluwe-St-Pierre, la plupart des Communes présentant une hausse de prix médian de + 5 % à + 6 % ;

	
<p>Auderghem, avenue Louis Berlaumont, 25 Maison d'habitation Vendue : 389.000 euros Estimation: 295.000 euros Etat : à rénover</p>	<p>Woluwe-Pierre, avenue des Alouettes, 9 Maison d'habitation Vendue : 680.000 euros Estimation : 408.000 euros Etat : très bon état</p>
	
<p>Ixelles, rue Washington, 105 Maison d'habitation Vendue : 490.000 euros Estimation : 470.000 euros Etat : à rafraîchir</p>	<p>Uccle, avenue Beau Séjour, 87 Maison d'habitation Vendue : 615.000 euros Estimation : 615.000 euros Etat : à rafraîchir et à repeindre</p>



rue de la Montagne, 30/34, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Maisons de commerce et de rapport

- Cette 2^e catégorie, nettement plus petite en volume de transactions, fait apparaître un **prix médian de 355.000 €**, soit de 642.500 € à Woluwe-St-Pierre à 285.000 € à Molenbeek, qui reste également la Commune la moins chère dans cette 2^e catégorie.

- Ce prix médian est également stable par rapport à celui de 2009, qui était de 358.000 €



Bruxelles, rue des Bouchers, 21-23
Maison de commerce et d'habitation
Vendue : 866.201 euros
Estimation: 950.000 euros
Etat : bon état



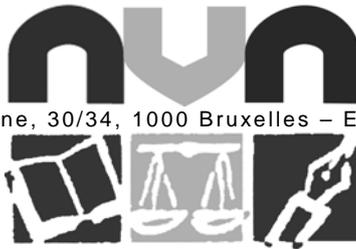
Bruxelles, rue Marché aux Herbes, 37
Maison de commerce
Vendue : 950.000 euros
Estimation : 782.000 euros
Etat : en partie à rénover



Forest, avenue du Roi, 224-226
Maison de rapport
Vendue : 391.000 euros
Estimation: -
Etat : bon état



Saint-Gilles, avenue Henri Jaspar, 102
Maison de rapport
Vendue : 630.000 euros
Estimation : -
Etat : à rénover aux étages



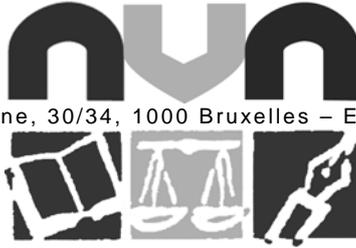
rue de la Montagne, 30/34, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Appartements

- Comme annoncé par Me Bleecx dans l'introduction, tous les types d'appartement sont exceptionnellement traités ensemble cette année, sans la distinction entre 1 chambre, 2 chambres et 3 chambres ou plus, dans la mesure où le nouveau système de récolte des données ne permet pas encore de distinguer ces sous-catégories. Ceci devrait être corrigé dès l'année prochaine, selon la Fédération.

- Pour cette catégorie, qui regroupe donc un grand nombre de données, nous arrivons à un **prix médian de 166.000 €** pour un appartement bruxellois, soit de 264.000 € à Woluwe-St-Pierre, loin devant les autres Communes, à 134.500 € et 135.000 € à Anderlecht et St-Josse-ten-Noode ;

	
<p>Woluwe-St-Pierre, avenue Capitaine Piret, 51 Appartement 1 chambre Vendu : 170.000 euros Estimation : 170.000 euros Etat : à rénover</p>	<p>Woluwe-St-Lambert, avenue Prekelinden 145 Appartement 1 chambre Vendu : 132.000 euros Estimation : 124.600 euros Etat : bon état</p>
	
<p>Woluwe-St-Pierre, avenue de Tervueren 194b Appartement 2 chambres Vendu : 215.000 euros Estimation : 200.000 euros Etat : à rénover</p>	<p>Etterbeek, avenue Hansen Soulie, 60 Appartement 2 chambres Vendu : 160.000 euros Estimation : 116.000 euros Etat : à rénover</p>



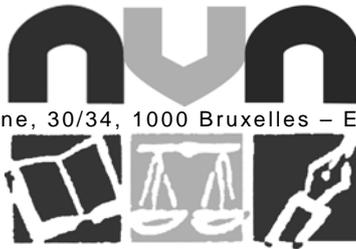
rue de la Montagne, 30/34, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be



Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 243-245
Appartement 3 chambres
Vendu : 306.000 euros
Estimation : -
Etat : partiellement à rénover



Etterbeek, Legerlaan 67
Appartement 3 kamers
Verkocht : 513.000 euro
Schatting : -
Staat : goede staat



rue de la Montagne, 30/34, 1000 Bruxelles – E-mail: not@nvn.be

Garages – emplacements de parking



Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, 243-245
Garage
Vendu : 34.000 euros
Estimation : -
Etat : bon état



Anderlecht, rue Walcourt, 183-185
Garage
Vendu : 30.000 euros
Estimation : -
Etat : bon état

Terrains

Catégorie de biens de plus en plus rares, donc de plus en plus chers .

Il s'agit en outre d'une catégorie disparate, où l'on trouve à la fois de petits terrains à bâtir dans les Communes centrales (où les prix dépassent allègrement 1000 €/ m²), et tantôt de vastes terres (parfois même agricoles) dans les Communes plus éloignées du Centre Ville.



Berchem-Sainte-Agathe, rue Potaerde, à côté du n° 24
Terrain 2a 78ca
Vendu : 155.000 euros
Estimation : 90.000 euros
Etat : bon état

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

1. Après la résistance en 2009, le redémarrage en 2010

L'an dernier le 09.2.2010, nous pouvions constater sur base de l'analyse des prix que l'immobilier avait bien résisté en 2009, la confiance s'étant rétablie au fur et à mesure. Nous avons pu conclure que globalement l'année 2009 fut une bonne année.

En 2010, nous avons donc eu la possibilité, grâce au baromètre national de la Fédération des Notaires d'analyser deux paramètres :

- l'activité immobilière c'est-à-dire le nombre de transactions
- et l'évolution des prix

et ce trimestre par trimestre.

Concernant l'activité immobilière, le baromètre des notaires reprend comme indice 100 le début de l'année 2007. On constate sur base d'un nombre de transactions, que nous clôturons l'année 2010 avec un bilan d'activité immobilière similaire à celui de 2009.

Malgré un léger recul au cours du 3^{ème} trimestre, principalement dû à la baisse d'activité du mois de juillet et largement compensé par un 4^{ème} trimestre très favorable, la stabilité reste le maître mot.

Si nous pouvions craindre que l'activité, qui était au début de l'année 2010 légèrement sous le niveau de 2009, soit précurseur d'une nouvelle chute des transactions, les 2^{ème} et 4^{ème} trimestre viennent nous rassurer et témoignent de la bonne santé du secteur immobilier.

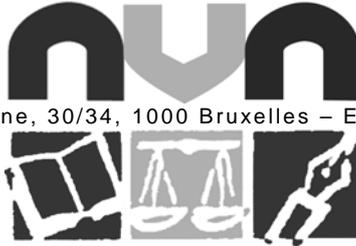
L'immobilier continue d'inspirer les Belges et les étrangers résidant à Bruxelles et garde son image de valeur sûre, surtout lorsque les taux des crédits hypothécaires soutiennent cette activité.

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

Cependant, l'activité des premiers mois de 2011 risque d'être plus calme.

Outre l'effet cyclique du début d'année, il faut noter que les taux remontent doucement et que certains avantages fiscaux n'ont pas été prolongés (la TVA réduite sur la 1^{ère} tranche de 50.000 € pour les nouvelles constructions a été supprimée).

Il sera donc plus difficile d'acquérir un bien début 2011 que fin 2010, ce qui pourrait se répercuter sur les prix de vente.



Au niveau macro-économique :

A l'exception du taux de chômage, les différents indicateurs restent favorables.

L'indice de confiance des consommateurs, qui était de - 15 en janvier et - 9 en juin 2010 continue de s'améliorer et passe à - 7 en juillet, - 4 en septembre, - 2 en octobre et affiche un niveau « 0 » en novembre. (source BNB)

Cette amélioration est dûe à l'amélioration des perspectives économiques générales même si les ménages restent méfiants et s'attendent à une diminution de leur situation financière et de leur capacité d'épargne dans les prochains mois.

Le niveau « 0 » n'avait plus été atteint depuis 2007 !

Notons que *l'indice de confiance des entreprises* (baromètre de conjoncture auprès des Entreprises – source BNB) continue également sa progression et affichait en novembre son meilleur niveau depuis mars 2008.

Ces bonnes tendances risquent d'être affectées par nos problèmes politiques pour parvenir à former un gouvernement. Les spéculations actuelles sur la santé financière de la Belgique desservent les intérêts des Belges et pourraient faire fuir les investissements étrangers.

L'inflation fait aussi un bond impressionnant en passant de 0,8 % en janvier 2010 et 3,22 % en janvier 2011.

Par ailleurs, *le taux de chômage* s'est accentué progressivement passant de 8,3 % en début d'année à 8,7 % en juillet et en août (+ 4,8 % depuis janvier 2010). Mais il recule légèrement en fin d'année, et avoisine les 8,5 %.

Enfin, *les taux d'intérêt* ont été un incitant à l'investissement dans le secteur immobilier en diminuant légèrement mois après mois : 4,45 % pour un taux fixe supérieur à 10 ans en janvier 2010, 4,03 % en juin et 3,85 % en octobre (selon la BNB).

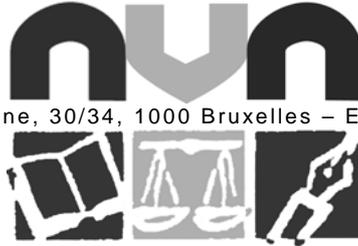
2. Evolution des prix

Cette année nous avons donc analysé l'évolution des prix en fonction du baromètre des notaires, en comparant avec les chiffres récoltés par les notaires bruxellois.

Actuellement, ce baromètre nous permet d'analyser avec beaucoup de fiabilité le marché des maisons.

Pour le marché des appartements, il n'y a pas encore de distinction des prix entre les appartements 1 chambre, 2 chambres ou 3 chambres. Le système informatique globalisant tous les appartements.

A partir de l'an prochain, nous pourrons à nouveau faire la distinction entre les différentes catégories.



Pour nos analyses, nous avons utilisés la médiane des prix c'est-à-dire le prix se situant au milieu d'un groupe de biens entre 50 dont le prix est inférieur et 50 dont le prix est supérieur, ce qui permet de lisser le calcul.

Au niveau des prix médians, nous constatons une grande différence entre les communes passant

- pour les hausses de +0,9 % à Schaerbeek à +21,4 % à Forest
- et pour les baisses de – 4 % à Watermael, à – 26,4 % à Bruxelles Ville soit une moyenne des prix médians de + 0,4 %.

Comme on peut le constater, un certain nombre de transactions influence les prix sur toute une Commune de manière significative.

Nous annonçons en février 2010 un certain attentisme, tant des vendeurs que des acquéreurs. Sur base du baromètre des notaires, on a constaté au 2^{ème} trimestre 2010 (avril, mai, juin) une forte augmentation des transactions surtout sur le marché des biens plus chers.

Les banques ont à nouveau accordé des crédits plus élevés ce qui a permis aux biens plus coûteux de trouver acquéreur, ce qui a également eu une incidence sur les prix.

3. Perspectives en 2011 : influence de l'inflation

L'an passé nous disions que l'immobilier était un placement sûr face aux chutes boursières. Ceci reste naturellement vrai. Cette année un élément supplémentaire vient s'y rajouter : l'inflation.

Selon le Ministère de l'Economie dans une annonce faite le 27.01.2011, l'inflation a de nouveau accéléré en janvier en Belgique pour atteindre 3,22 % sur un an. Son plus haut niveau depuis décembre 2008 (2,63 %).

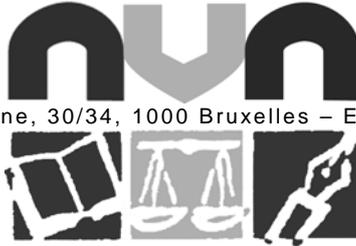
Les prix à la consommation avaient augmenté de 3,10 % en décembre et de 2,86 % en novembre. Ils avaient recommencé à augmenter en décembre 2009 après 7 mois de recul et la tendance est depuis à l'accélération, en raison principalement de la hausse des prix de l'énergie.

La brique a toujours été une bonne protection contre l'inflation.

Par ailleurs, les taux d'intérêts restent bas : en conséquence, pour un emprunteur qui rembourse en 20 ans un crédit hypothécaire avec un taux fixe de 4 ou 4,5 % et une inflation à 3,22 % , le différentiel est minime. Ce qui signifie que le remboursement lui coûte moins cher que l'an dernier.

Ces 2 aspects devront immanquablement soutenir l'activité immobilière.

D'autre part, pour un investisseur, l'argent qui dort sur un compte d'épargne ou de dépôt et qui rapporte 1 ou 2 % se dévalue avec une inflation à 3 %.



L'investissement immobilier reste donc comme l'an passé une valeur refuge.

Cependant si l'inflation à 3 % persiste et si les prix augmentent 0,4 % comme en 2010, le prix de l'immobilier *en valeur réelle* baissera.

En revanche, avec une inflation élevée et des taux d'intérêt faibles, investir dans l'immobilier peut être une bonne affaire. Surtout pour tous les acquéreurs qui attendent « des jours meilleurs » pour acheter.

Lors des pics pétroliers, la forte inflation de 1974 à 1984 a permis à toute une génération de devenir propriétaire grâce à l'inflation.

Tous ceux qui ont acheté un bien immobilier avec un emprunt immobilier ont vu leur effort de remboursement diminuer rapidement au fur et à mesure que les salaires se revalorisaient pour suivre l'inflation.

Néanmoins pour que l'inflation profite aux emprunteurs, il est primordial que les salaires soient revalorisés en fonction de l'inflation.

Cependant tenant compte de la crise économique et de la mondialisation, rien ne garantit qu'en cas de période d'inflation les salaires soient indexés dans les mêmes proportions.

Pour que le remboursement d'un crédit hypothécaire demande moins d'efforts à un ménage, il faut que les salaires augmentent et que les emprunts soient souscrits à taux fixes ou à taux variables avec une variation limitée.

Pour contenir l'inflation, les banques centrales risquent de devoir augmenter leurs taux directeurs, ce qui aurait pour conséquence une augmentation des taux de crédit immobiliers et donc avoir une incidence sur les transactions et finalement les prix.

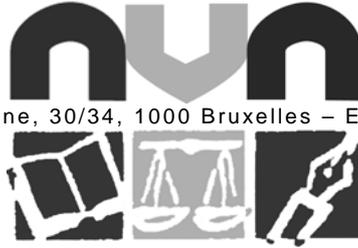
La souscription d'un emprunt à taux variable dans une période où la possibilité d'une forte inflation est réelle constitue un danger. Les mensualités peuvent exploser en cas de forte inflation, mettant en difficulté financière les emprunteurs. Les emprunteurs devront donc être très vigilants à leur formule de crédit.

Incidence de l'inflation sur les loyers :

L'indice de référence des loyers est indexé sur l'indice santé. Le prix d'une location suivra donc l'évolution de l'inflation. Les loyers pourraient donc augmenter.

Si les salaires suivent l'inflation la part du loyer dans le budget des ménages restera identique. En revanche, si la hausse des salaires est inférieure à l'inflation voire inexistante, se loger coûtera plus cher à un locataire.

En conséquence, les locataires ont intérêt à envisager un achat !



Par contre, pour un investisseur, une éventuelle diminution des prix, causée par un ralentissement des transactions suite à une hausse des taux, et une augmentation des loyers procurera un rendement plus intéressant. Le « return locatif » sur investissement actuellement reste en effet assez faible.

Si les loyers augmentent à cause de l'inflation, l'immobilier restera une valeur sûre.

4. Commentaires et perspectives :

Les « pronostics » que nous avons émis l'an passé se sont révélés exacts puisque

- les acquéreurs sont revenus sur le marché (les transactions ont augmenté) et les prix sont restés stables (+ 0,4%) par rapport à la diminution de 6,6 % des prix en 2009. Ce qui signifie que les vendeurs ont progressivement modéré leur appétit quant au prix.
- Les prix obtenus en vente publique continuent d'être souvent supérieurs aux estimations : les exemples illustrés en sont la meilleure preuve.
- Les banques consentant à nouveau des crédits plus importants, certaines grosses ventes qui avaient fort diminuées en 2008 et 2009, ont à nouveau été réalisées.
- Nous avons conclu qu'après 2009, année qui ne fut finalement pas celle de tous les dangers, 2010 serait en « équilibre » pour les vendeurs et acquéreurs.

Pour 2011 :

L'activité immobilière et les prix en 2011 seront très certainement influencés par l'inflation. Le nombre de transactions devraient augmenter et les prix évoluer favorablement, pour autant que la hausse de l'inflation n'entraîne pas une remontée des taux hypothécaires.

* * *

Merci pour votre attention et à l'année prochaine.