



CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA PROVINCE
DU BRABANT WALLON

LE MARCHE IMMOBILIER
EN
BRABANT WALLON

Pour l'année **2013**

Notaires en BRABANT WALLON

BARRANCO Cathy	1470	Genappe	(067) 78.01.99
BOMBEECK Marc	1457	Walhain	(010) 65.45.45
BOTERMANS Jean	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.87.65
CAYPHAS Jean-François	1350	Jauche	(019) 65.92.90
COGNEAU Delphine	1300	Wavre	(010) 22.23.54
COLMANT Benoît	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
CRUNELLE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.22.24
DANDOY Kathleen	1360	Perwez	(081) 65.59.14
de BURLET Luc	1457	Walhain	(010) 65.51.35
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
de PIERPONT Enguerrand	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
DERYCKE Etienne	1480	Tubize	(02) 390.02.18
DHANIS Valérie	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470	Genappe	(067) 77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350	Jauche	(019) 63.32.13
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
STOEPS 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
VAN PEE Adeline	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
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 MARCHÉ IMMOBILIER **DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON**

(pour l'année 2013)

A- QUELQUES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON :

Comme le rappelle le site internet WIKIPEDIA, le Brabant wallon « ...est la plus jeune et aussi la plus petite province wallonne. ...Elle est née de la scission de l'ancienne province de Brabant... La mise en œuvre de la scission a été opérée par un accord de coopération signé le 30 mai 1993 entre l'État fédéral, les trois Régions et les Communautés française et flamande.

La naissance officielle de la province du Brabant wallon a été consacrée le 1^{er} janvier 1995. »

Quelques CARACTERISTIQUES générales, parmi d'autres, relevées pour notre Province.

1°. Surface des logements plus grande- plus de maisons 4 façades- taux de propriétaires occupants plus élevés

Selon une étude parue en 1998 :

- « 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... »

(Voir « **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°. **Il y a un grand attrait pour le Brabant wallon**, région bien située à proximité de Bruxelles, mais à un coût plus abordable, pour une qualité de vie souvent considérée comme supérieure. On peut parler d'un véritable **engouement notamment 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 1.500 à 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).

Au 21 janvier 2012, la Province comptait 386.785 habitants selon l'INS, soit une augmentation de **0,9%** en un an.

Au 1^{er} janvier 2013, elle en comptait 389.333, soit une augmentation de **0,7%**

3° **En 2008, le PIB par habitant est le plus élevés du pays après le Brabant Flamand. Depuis 2010, le PIB en Brabant wallon a dépassé celui de la Belgique.**

Ainsi, **le PIB par habitant progresse** par rapport à la moyenne européenne, « ...alors que les autres provinces wallonnes s'enfoncent » (voir « *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 en 2008 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 €).

Quant au PIB, celui de la Province était de 34.065 € par habitant en 2010, **soit plus que celui de la Belgique** (32.692 €) **et que la Wallonie** (24.003 €) (« *Le Brabant wallon en chiffres* », p.8, brochure éditée en 2013 par la Fondation économique et Sociale du Brabant wallon.)

4°. 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.

5°. **Une population « à la pyramide des âges équilibrée »**

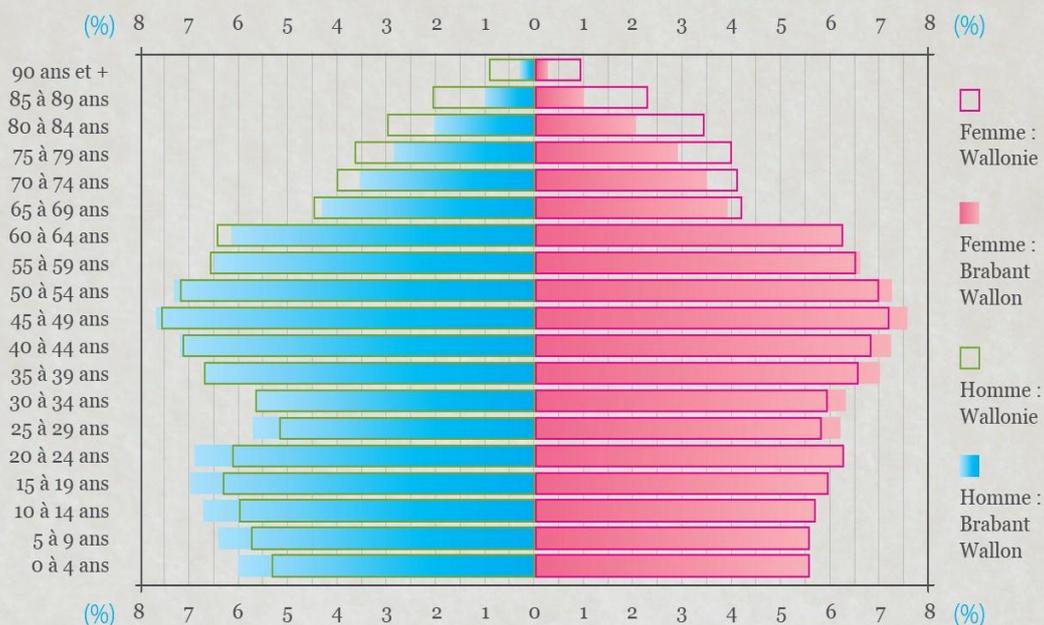
La revue précitée "*Le Brabant wallon en chiffres*" (*op.cit.*, p. 05) en atteste : contrairement aux idées reçues, la Province du Brabant wallon, par rapport au reste de la Wallonie :

- comporte une population de – de 30 ans beaucoup plus représentée ;
- comporte moins d'hommes et de femmes de 60 à 90 ans et plus ;
- possède, malgré le vieillissement observé, « ...*un taux de remplacement des actifs de 109,5% contre 103,29% en Wallonie...* »

Et les médias de titrer en conséquence: « *La population du Brabant wallon ne vieillit guère, d'après les statistiques* », ou « *La "Jeune Province" mérite bien son surnom* »...

Nous publions ci-dessous le tableau - tel qu'il est repris dans la revue "*Le Brabant wallon en chiffres*" (*op.cit.*, p. 05) - très éclairant de la pyramide des âges en Brabant wallon, par rapport à celle de la Wallonie :

Figure 2 : Pyramides des âges du brabant wallon et de la Wallonie en 2011



Source des données : IWEPS

6°. **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 » (voir « LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon).

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

On a parlé de notre province comme la « **wallifornie de la Belgique** »...

7° **Le taux de chômage** y est ainsi le plus bas de Wallonie, avec un taux de **7,6 %** de l'ensemble des chômeurs recensé en Wallonie en 2010 (le taux wallon était de **11,5 %**. Voir « Le Brabant wallon en chiffres », p.8, op. cit.)

8°. **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 Sucreries de Genappe, celui de l'usine Henricot à Court-St-Etienne etc....

9°. **Le dynamisme** de certains pouvoirs publics comme l'IBW (Intercommunale du Brabant wallon), la SARSI (Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels du Brabant wallon) et la Province du Brabant Wallon : ces pouvoirs publics sont 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.

La Province du BW (plus précisément sa Régie foncière) a également plusieurs projets de créations de nombreux logements en cours, projets dont le but est de faciliter l'accès au logement en influant sur les conditions du marché.

10°. **Le « R.E.R. » de la SNCB**, dont les travaux de création d'infrastructure sont en cours et qui, à terme, devrait résoudre une partie de l'engorgement de la circulation vers la capitale et retour.

ET AU NIVEAU IMMOBILIER ?

1- Le MARCHE IMMOBILIER en Brabant wallon est considéré comme un des plus chers du pays :

On y constate une augmentation des prix d'environ **120%** entre 1997 et 2008 (Source INS) ;

Dans sa dernière analyse des prix immobiliers pour les 6 premiers mois de 2013 (*voir le Communiqué de presse du SPF Economie, du 22 août 2013*) par rapport à la même période de 2012, l'INS constate :

- que le Brabant wallon est plus que jamais **la Province la plus chère de la Région wallonne** - et de loin-, et est **plus chère que la Province du Brabant flamand** (pour les immeubles d'habitations et les villas), elle-même première région de Flandres au niveau des prix...
- que sur cette période, on peut constater une **augmentation moyenne des prix de :**
 - 1,1 à 1,2% pour les immeubles d'habitations et les villas,
 - 1,8% pour les appartements et
 - 3% pour les terrains.
- Que parmi **les 20 communes les plus chères du pays**, 4 communes sont situées en Brabant wallon ;

- que parmi **les 20 communes les plus chères de la région wallonne**, 18 communes sont situées en Brabant wallon ;
- et **qu'aucune commune du Brabant wallon** n'est située parmi **les 20 communes les moins chères de Wallonie...**

2- Toutefois, cette situation ne peut cacher de **sérieuses disparités sociales** entre les entités composant notre province

Jean-Philippe DE VOGELAERE note ainsi (voir « Le SOIR » du 11 février 2011) : « ... **Lasne** se situe toujours en tête tant en ce qui concerne les revenus moyens par habitant que les revenus médians (qui gomme les extrêmes). **En bas de classement, c'est Tubize** où la moyenne des revenus a été la plus basse. Par contre, **pour les revenus médians, c'est Jodoigne** où la majorité de la population a gagné le moins... »

Selon Michel QUEVIT, Professeur de l'UCL spécialiste de l'économie wallonne, (interrogé par Mr. Jean-Philippe DE VOGELAERE précité dans le même « SOIR » du 11 février 2011), c'est le « **paradoxe du Brabant wallon** » :

- « ...Nous sommes sur un territoire où le clivage social s'accroît avec la crise actuelle, renforçant le phénomène de marginalisation et d'inégalité sociale. Et les écarts de revenus et de pouvoir d'achat, de reconnaissance sociale et de niveau de formation vont encore s'accroître.
- « Avec la crise, nous assistons à une diminution de la croissance du Brabant wallon, avec un taux de faillite des PME très important et un chômage qui frappe surtout les personnes à faible niveau de formation, les jeunes et les femmes vivant seules avec leurs enfants.
- « Les prix du logement sont devenus quasi inaccessibles, ce qui pose des problèmes avec le phénomène sociologique de l'éclatement familial.
- « Sans oublier un taux de longévité qui pèsera sur le devenir des populations qui ont un logement locatif ».

3- Par ailleurs, le Brabant wallon compte 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 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

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 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 publié le résultat de cette étude dans 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.

Mais cela ne suffit pas. Selon le **Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale**, les sociétés de logements de la **Région wallonne** comptaient **100.4079 logements sociaux** au 31 décembre 2009. Il y avait, au 31 décembre 2010, 32.961 candidats-locataires sur la liste d'attente (sources : Société wallonne du logement (2011), [Rapport d'activités 2010](#) p.13 & p.50).

Dans le cadre de l'ancrage communal du logement 2012-2013, le Gouvernement a demandé aux communes de fournir le nombre de logements publics sur leur territoire. Ainsi, l'inventaire des logements publics (transit, insertion, social, moyen, personnes âgées) pour les Sociétés de Logements du Service Public, la Direction Général Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et énergie, le Fonds du Logement Wallon, les AIS, les Communes et les CPAS présente un total de **119.750 logements publics** d'après des chiffres de février 2009. Ces logements étant inégalement répartis entre les communes et donc l'offre est toujours insuffisante pour les ménages à faibles revenus (sources : mrw.wallonie.be/dgatlp, [L'inventaire des logements publics](#) et [Carte des logements publics \(en pourcentage - année de référence 2007\)](#)).

Le pourcentage de logements sociaux par rapport au parc de logement total varie beaucoup entre les différents pays de l'UE. Les Pays-Bas se trouvent dans le peloton de tête avec **33%**, suivis de l'Autriche (**23%**). En Belgique, ce taux s'élève à **7%**.

Pour remédier à cette situation, la politique du Gouvernement consistera à tendre vers **un objectif de 20%** de logements au loyer conventionné sur l'ensemble du territoire wallon. Ces 20% de logements seront des logements publics (SLSP, pouvoirs locaux), associatifs ou privés (pris en gestion ou conventionnés). *Au niveau local*, chaque commune doit tendre vers un objectif de **10% de logements publics** ou subventionnés sur son territoire.

Selon « Le VIF l'EXPRESS du 14 octobre 2011 », « la Wallonie devrait compter **un million d'habitants de plus** en 2050 selon le Bureau du Plan. ...

La CCW (Confédération construction wallonne) estime qu'il faudra créer **200.000 logements** dans les dix prochaines années, dont une bonne part à charge des pouvoirs publics, au vu de la situation économique.

Déjà actuellement, la Wallonie, qui compte 220.000 locataires dans ses quelque 100.000 logements sociaux, enregistre **32.600 ménages demandeurs**, la plupart en situation difficile.

Et la Région wallonne ne peut financer, sur la période 2010-2014, que **7.000 nouveaux logements publics**, entre autres parce qu'elle doit investir dans la nécessaire rénovation du parc existant. Dans l'isolation principalement, pour faire baisser le poids des charges locatives, qui se montent à deux tiers du loyer en moyenne.

Le défi est donc énorme... **mais chaque commune fait d'incontestables efforts** pour remplir le quota de 10% d'immeubles sociaux fixé par la Région wallonne.

Ainsi, la société de droit public « NOTRE MAISON » précisait à la RTBF le 23 juillet 2013 ce qui suit :

« Dans les 8 communes brabançonnes affiliées à " Notre Maison ", (Chastre, La Hulpe, Genappe, Louvain-la-Neuve, Rixensart, Perwez, Villers-la-Ville et Walhain), le taux de logements publics par rapport à l'ensemble des logements varie de 0% à 10,5%. Or, la Région wallonne a fixé l'objectif à 10%. Il y a donc des progrès à faire mais ces communes sont sur la bonne voie, toutes ont introduit des projets avec demandes de subsides. D'ici 2015, le nombre de logements publics passera de 1300 à 1600.

Reste que l'objectif de 10% ne pourra pas être atteint partout par exemple là où la construction de logements privés augmente plus vite que les projets de logements public. La diminution du nombre de terrains disponibles est un autre obstacle qui pourrait se poser à l'avenir dans certaines communes. ».

4- Dans une étude remarquable, publiée en 2011 et intitulée « LA GRANDE ENQUETE IMMOWEB 2011 : LES BELGES ET LEUR MAISON », les responsables du site IMMOWEB.be , conjointement avec l'ECHO (« Mon argent ») brossent le tableau suivant notamment du Brabant wallon, en comparant les provinces belges les unes aux autres :

- **Durée de la location** : En Belgique, un locataire déménage en moyenne tous les 5 ans. Mais la moyenne est de **3 ans et 3 mois en Brabant wallon**, qui détient la durée de bail la plus basse avec Namur (3 ans ½) et le Luxembourg (3 ans) ; la durée moyenne du bail la plus longue est à Liège : 6 ans.

- **Montant de la location** : Les locataires belges payent en moyenne 622 € par mois pour leur loyer. C'est dans la province de Liège que les loyers sont les plus faibles (516 €) **et dans le Brabant wallon qu'ils sont les plus élevés (769 €).**

Les charges mensuelles (charges communes, énergie, assurance habitation et frais de téléphonie – hors mobile) s'élèvent en moyenne à 398 €, avec le Limbourg en tête de liste (484 €) et Bruxelles en dernière position (326 €).

Le locataire belge moyen dépense donc en moyenne 1000 € par mois (charges comprises) pour se loger, **mais 1200 € en Brabant wallon** : ce montant est le plus élevé du pays, avant le Brabant Flamand, la Flandre Occidentale, et la Flandre Orientale. Bruxelles ne vient qu'en 7^{ème} position.

- **Accès à la propriété –capacité d'emprunt** : plus la Province dans laquelle l'immeuble est situé est chère, moins les belges de – de 30 ans peuvent acheter :

Seuls 29% des Belges de moins de 30 ans seraient **capables d'emprunter** pour acheter une maison, contre 38% pour les 30-40 ans. Et ce à condition d'apporter en fonds propres une moyenne de 41.000€.

En comparant par province, on constate que seul 1% des Bruxellois de moins de 30 ans **sauraient emprunter** pour s'acheter une maison. A l'opposé, le Hainaut est la province la plus accessible pour les moins de 30 ans qui veulent acheter une maison (54 % pourraient acheter).

Pour pouvoir tout de même accéder à la propriété, on remarque que les Belges optent pour une période de remboursement plus longue, empruntant sur 25 ans pour les 30-40 ans, et sur 30 ans pour les moins de 30 ans.

Le Brabant wallon se situe à l'avant dernière place de ce classement (Bruxelles fermant la marche): seul 4% des moins de 30 ans peuvent acheter avec emprunt ; cette proportion monte à 21% pour la catégorie des 30-39 ans.

- **Pourcentage de propriétaires** :

68% des Belges interrogés sont propriétaires. On retrouve la plus grande proportion de propriétaires dans le Limbourg (80%) et en Flandre occidentale (79%).

Le Brabant wallon se situe à la 7^{ème} place, avec 68,61% de propriétaires, après Anvers, le Brabant Flamand, la Flandre Orientale, le Hainaut, Bruxelles fermant la marche avec 52% de propriétaires.

En Brabant wallon :

- **53,40% de propriétaires ont entre 30 à 39 ans ;**
- **33,13% de propriétaires ont moins de 30 ans.**

- **Durée de l'emprunt** :

En Brabant wallon :

- 37% des acheteurs empruntent en 30 ans ;
- 35% des acheteurs empruntent en 25 ans ;

- 23% des acheteurs empruntent en 20 ans ;
 - 5% des acheteurs empruntent en 15 ans
- Le Brabant wallon se situe là **dans la moyenne**. Ce sont les Limbourgeois qui empruntent sur la durée la plus longue.

- **Les Flamands sont plus propriétaires que les wallons :**
74,1% de Flamands sont propriétaires contre 66,86 % de Wallons.
Pour rappel, il y a **68,61% de propriétaires en Brabant wallon**.
- **A quel âge le belge achète t'il sa 1^{ère} maison ?**
L'âge moyen en Belgique est de 31 ans.
En Brabant wallon, il est de 30,3 ans, après Liège (29,3 ans), Namur (29,7 ans), Luxembourg (29,8 ans) et le Hainaut (29,8 ans).
- **Pourcentage de propriétaires qui ont fait construire leur maison**
En Brabant wallon, ce pourcentage est de 28%, avant le Hainaut, Liège et Namur et Bruxelles qui ferme la marche avec 6%.
- **Pourcentage de propriétaires qui ont revendu leur maison pour en acheter une autre**
C'est en Brabant wallon (68%) que l'on observe le plus grand nombre de propriétaires (après le Hainaut : 72%) qui revendent leur immeuble pour en acheter un autre. Suivent Anvers, Namur, Liège, le Luxembourg etc...
- **Taux fixe ou variable:**
« **Le taux fixe** reste le taux qui rencontre le plus de succès (54% d'adoption pour des acquisitions entre 2009 et 2011) mais sa part de marché diminue, au profit notamment du taux variable (30% d'adoption de 2009 à 2011)... »
- **Quotité empruntée**
En Brabant wallon, les acheteurs empruntent :
 - **100% du prix ou plus dans 38% des cas,**
 - 75% à 100% dans 30% des cas et
 - Moins de 75% dans 32% des cas.

La proportion d'emprunt à 100% (ou au-delà) en Brabant wallon **est la plus élevée** avant le Limbourg (39%), le Hainaut (42%), Namur (42%), Liège (52%), le Luxembourg (54%).
- **Importance des fonds propres et d'une aide financière**
Il n'y a pas de statistiques spéciales pour le Brabant wallon à cet égard.
L'étude précitée stipule ce qui suit :

« Le Belge moyen apporte entre **10 et 20% de fonds propres**, reçoit un coup de pouce de **sa famille de moins de 10%**, (et) négocie entre 5 et 10% du prix d'achat annoncé...).

Lors de l'achat d'une habitation, le Belge négocie de moins en moins au fur et à mesure des années. Ils sont 74% à déclarer avoir négocié leur habitation pendant les années 70, contre 40% aujourd'hui.

De plus, le nombre de Belges qui déclarent négocier plus de 15% du prix de vente diminue également avec le temps.

...**37% des Belges déclarent recevoir un coup de pouce** d'un parent ou d'un proche lors de l'achat de leur habitation. Ce coup de pouce s'élève à moins de 10% dans 35% des cas, et entre 10 et 20% dans 33% des cas.

Les Bruxellois sont ceux qui reçoivent le plus souvent un coup de pouce avec 45%, contre 31% dans le Hainaut. Plus particulièrement, **5% des Bruxellois reçoivent un coup de pouce de plus de 50% du prix d'achat** et 16% des Hennuyers reçoivent un coup de pouce de moins de 10% du prix d'achat. »

- **Pourcentage de multipropriétaires (possédant donc d'autres biens que l'immeuble d'habitation) :**

En Brabant wallon, ce pourcentage est de 37%, soit le pourcentage le plus élevé du pays.

Suivent : le Brabant flamand (36%), le Luxembourg (36%), Bruxelles (34%), la Flandre Occidentale (33%), Namur (33%) etc...

La moyenne pour le pays est de 32% de multipropriétaires.

- **Pourcentage de propriétaires d'immeuble de rapport**

20% des propriétaires disent disposer de biens de rapport.

Le Brabant wallon se situe dans la moyenne du pourcentage total de ces propriétaires, avant le Hainaut, le Luxembourg et Bruxelles, mais après Liège, Namur et les provinces flamandes.

B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHÉ 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 quatre fois par an par l'INSTITUT NATIONAL des STATISTIQUES (INS)**, grosso modo en mars- juin- septembre et février (de l'année suivante pour la situation annuelle de l'année précédente).

- **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 connaissent donc un décalage 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 IMMOBILIER 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***, sur base volontaire.

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°19 analysant l'activité immobilière pour toute l'année 2013.

Celui-ci renseigne **les chiffres suivants pour 2013** :

- **L'activité immobilière en 2013 : -0,1%**
Pour l'ensemble de 2013 par rapport à 2012, l'activité immobilière est très stable (-0,1%). La répartition régionale : la Flandre (+1,1%), la Wallonie (-1,6%) et Bruxelles (-2,6%).
- **Les prix des maisons en 2013 : +3,2%**
Pour l'ensemble de 2013, le prix moyen annuel des maisons est de 233.959€ (+3,2% par rapport à 2012) pour la Belgique. Le Prix Moyen en Flandre est de 250.281€ (+2,3%), en Wallonie de 176.179€ (+3%) et de Bruxelles 410.194€ (+1,6%).
- **Les prix des appartements en 2013 : +2,1%**
Pour l'année 2013, le prix moyen annuel des appartements en Belgique s'élève à 204.181€ (+2,1%) pour la Belgique. Il augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (+0,6%), 155.610€ en Wallonie (+1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (+4,2%).

4- **L'ANALYSE NOTARIALE du MARCHÉ IMMOBILIER** publiée en février- mars de chaque année par **les notaires du Brabant Wallon**, au moyen de l'instrument d'analyse statistique contenue dans la banque de données de points de comparaison de la Fédération des notaires : ceux-ci proviennent de l'établissement d'une fiche informatique, à l'occasion de chaque vente, dressée par les notaires de ces provinces et adressées précisément à la Fédération des notaires. En effet, depuis janvier 2012, la Fédération des notaires centralise en son sein l'ensemble des banques de données provinciales.

C- LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET L'ACTIVITE IMMOBILIERE EN 2013

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

Comme déjà signalé dans la présente étude, le Ministère des Finances (voir le site www.docufin.fgov.be, sous-titre « Statistiques »), publie tous les deux ou trois mois les **droits d'enregistrement** versés par les notaires (alimentés principalement par les mutations immobilières) pour le mois précédent.

Nous disposons à ce jour des chiffres nationaux pour les 11 premiers mois de 2013.

De 2010 à 2011, l'augmentation est de **9,2%**.

De 2011 à 2012 (sur la période de janvier à novembre pour chacune de ces années), l'augmentation est de **2,1%**.

De 2012 à 2013 (sur la même période), l'augmentation est de **3,3%**.

MONTANTS DES DROITS D'ENREGISTREMENT VERSES AU TRESOR

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Janvier	296.671	312.578	225.917	242.295	297.370	<u>337.650</u>
Février	248.986	258.153	206.281	236.779	<u>275.649</u>	<u>287.465</u>
Mars	310.752	291.693	226.646	298.318	<u>321.746</u>	317.605
Avril	274.423	266.250	225.549	255.884	<u>291.968</u>	<u>299.475</u>
Mai	298.382	283.965	209.767	259.799	<u>303.727</u>	<u>305.783</u>
Juin	324.935	<u>338.848</u>	261.752	326.541	329.299	308.839
Juillet	<u>382.426</u>	<u>382.701</u>	323.108	349.470	367.770	360.034
Août	<u>259.395</u>	220.873	197.496	237.598	257.153	<u>263.571</u>
Septembre	306.873	302.652	288.545	315.939	<u>325.738</u>	316.548
Octobre	349.602	362.745	272.644	308.843	332.353	<u>382.248</u>
Novembre	286.613	225.941	285.217	283.829	<u>299.859</u>	292.992
Décembre	336.557	225.941	367.118	424.661	<u>463.370</u>	390.803
	=====	=====	=====	=====	=====	=====
<u>TOTAL :</u>	3.675.615	3.588.094	3.090.041	3.539.957	3.866.000	3.863.013

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Janvier	314.122					
Février	270.556					
Mars	<u>322.860</u>					
Avril	<u>299.256</u>					
Mai	300.819					
Juin	<u>367.540</u>					
Juillet	<u>392.866</u>					
Août	256.968					
Septembre	<u>345.506</u>					
Octobre	<u>414.357</u>					
Novembre	297.607					
Décembre						

N.B.

1 - **Les droits versés les plus importants dans le temps :**

* en gras et italique, les mois au cours desquels ***les droits versés sont les plus importants*** depuis 2007. On peut constater qu'en **2011**, on a battu tous les records puisque ce fut le cas ***pour 7 mois sur 12 ...***

* Mais... ***en mars, avril, juin, juillet, septembre et octobre 2013***, les droits d'enregistrement perçus ont été les plus élevés depuis 2007...

2- **Montants versés de janvier à novembre inclus , de 2011 à 2013**

Total en **2011** : 3.402.630 €

Total en **2012** : 3.472.210 €

Total en **2013** : 3.582.457 €

Soit **UNE AUGMENTATION DE + 3,3%** en 2013 par rapport à 2012.

**b- LE NOMBRE D'ACTES ET DROITS d' ENREGISTREMENT VERSES
PAR LES NOTAIRES DU BRABANT WALLON
(de 2002 à 2013 inclus)**

	Nombre d'actes	Droits d'enregistrement
- 2013 :	<u>26.495</u>	<u>148.887.643 €</u>
- 2012 :	26.827	148.296.130 €
- 2011 :	28.785	153.343.837 €
- 2010 :	26.104	133.633.429 €
- 2009 :	24.188	117.051.759 €
- 2008 :	26.851	131.321.837 €
- 2007 :	26.231	130.018.375 €
- 2006 :	26.229	124.419.047 €
- 2005 :	26.150	112.182.667 €

- 2004 :	23.327	89.686.227 €
- 2003 :	22.206	77.131.360 €
- 2002 :	20.367	68.259.142 €

- **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 **8,5% d'actes en plus**, par rapport à 2009 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **12,5% de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2009.
- **Pour l'année 2011** : il y a augmentation tant du nombre d'actes passés que des droits d'enregistrement versés : **7,1% pour les actes**, et **10,1% de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2010.
- **Pour l'année 2012** : il y a **diminution** tant du nombre d'actes passés que des droits d'enregistrement versés : **-7,3% pour les actes**, et **-3,5% de droits d'enregistrement** par rapport à 2011.
- **Pour l'année 2013** : il y a **diminution** du nombre d'actes passés mais une **augmentation** des droits d'enregistrement versés : **- 1,4% pour les actes**, et **+ 0,4 % de droits d'enregistrement** par rapport à 2012.

c- 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 1er « baromètre notarial ».

1- ACTIVITE IMMOBILIERE NATIONALE

La 19^{me} édition de ce Baromètre vient d'être publié en début d'année 2014. Ses conclusions, pour l'année 2013, sont les suivantes :

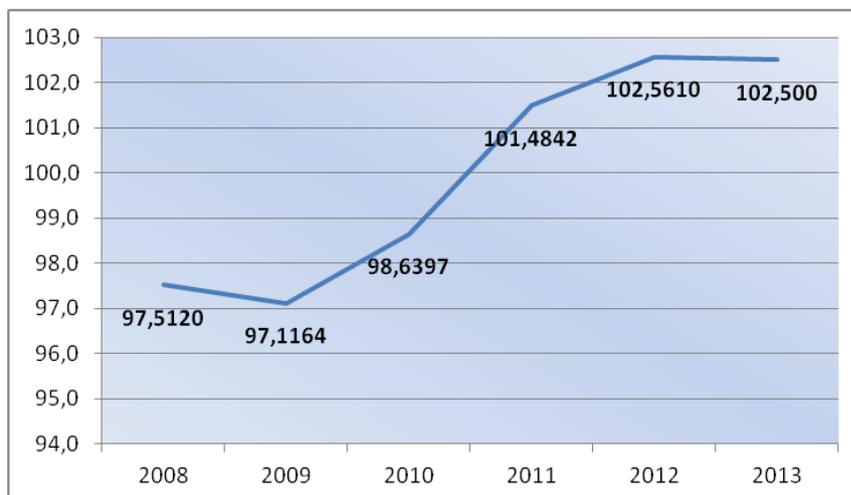
« Pour l'ensemble de l'année écoulé (2013),l'indice d'activité moyen est de 102,5 contre 102,6 en 2012, soit un recul de -0,1 %, synonyme de stabilité dans un climat économique pourtant guère favorable... »

On trouvera ci-dessous un relevé et un tableau de cet indice depuis 2007.

**FEDERATION DES NOTAIRES -BAROMETRE IMMOBILIER
(INDICE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE)
ACTIVITE IMMOBILIERE NATIONALE**

3è trimestre 2007 :	100	
4è trimestre 2007 :	94,3	
1er trimestre 2008 :	101,1	
2è trimestre 2008 :	108,2	
3è trimestre 2008 :	94,4	
4è trimestre 2008 :	86,3	Moyenne pour 2008 : 97,5
1er trimestre 2009 :	87,7	
2è trimestre 2009 :	101,6	
3è trimestre 2009 :	99,2	
4è trimestre 2009 :	100,0	Moyenne pour 2009 : 97,1
1er trimestre 2010 :	99,7	
2è trimestre 2010 :	99,8	
3è trimestre 2010 :	94,1	
4è trimestre 2010 :	101,0	Moyenne pour 2010 : 98,6
1er trimestre 2011 :	102,1	
2è trimestre 2011 :	102,6	
3è trimestre 2011 :	94,9	
4è trimestre 2011 :	106,4	Moyenne pour 2011 : 101,5
1 ^{er} trimestre 2012 :	106,8	
2è trimestre 2012 :	102,8	
3è trimestre 2012 :	98,9	
4è trimestre 2012 :	101,7	Moyenne pour 2012 : 102,55
	Soit une <u>augmentation de 1,1%</u> par rapport à 2011.	
1 ^{er} trimestre 2013 :	101,4	
2è trimestre 2013 :	103,4	
3è trimestre 2013 :	99,2	
4è trimestre 2013 :	105,9	Moyenne pour 2013 : 102,48
	Soit une <u>diminution de 0,1%</u> par rapport à 2012.	

TABLEAU DE L'INDICE DE L'ACTIVITE NOTARIALE NATIONALE



2- ACTIVITE IMMOBILIERE EN BRABANT WALLON

L'activité immobilière en Brabant wallon est mesurée ici depuis le 3^{ème} trimestre 2007.

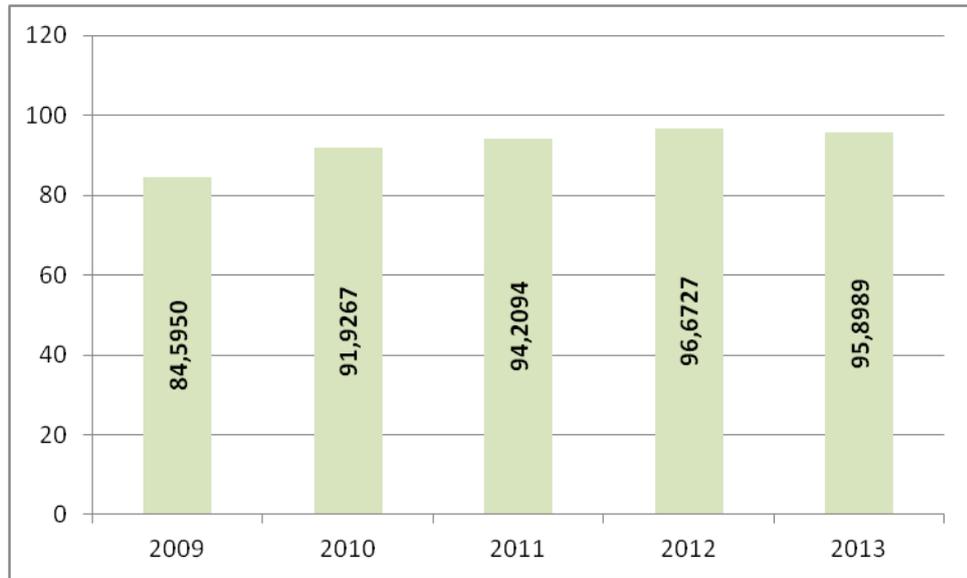
On peut constater, à la lumière des chiffres ci-après, que l'activité n'a cessé d'augmenter de 2009 à 2012 inclus.

Toutefois, la crise économique, la crise budgétaire et les mesures inévitables prises pour enrayer celle-ci, outre une politique des banques plus restrictives en matière d'octroi de crédit hypothécaire, entre autres, ***ont entraîné pour la première fois une baisse de l'activité immobilière*** en Brabant wallon depuis début 2013.

Les chiffres de l'évolution de l'activité immobilière en Brabant wallon sont les suivants :

	Brabant wallon				
T3 - 2007	100,00				
T4 - 2007	85,35	-14,65%			
T1 - 2008	94,04	10,18%			
T2 - 2008	102,97	9,49%			
T3 - 2008	93,81	-8,89%			
T4 - 2008	78,62	-16,19%	92,36	<u>2008</u>	
T1 - 2009	67,50	-14,14%			
T2 - 2009	89,01	31,87%			
T3 - 2009	90,30	1,45%			
T4 - 2009	91,57	1,40%	84,595	<u>2009</u>	-9,2 %
T1 - 2010	89,48	-2,28%			
T2 - 2010	92,55	3,43%			
T3 - 2010	91,72	-0,89%			
T4 - 2010	93,96	2,45%	91,927	<u>2010</u>	
T1 - 2011	91,85	-2,25%			
T2 - 2011	95,33	3,79%			
T3 - 2011	93,22	-2,22%			
T4 - 2011	96,44	3,46%	94,209	<u>2011</u>	
T1 - 2012	95,20	-1,28%			
T2 - 2012	99,10	4,09%			
T3 - 2012	98,25	-0,86%			
T4 - 2012	94,14	-4,17%	96,673	<u>2012</u>	
T1 - 2013	93,94	-0,22%			
T2 - 2013	97,34	3,62%			
T3 - 2013	95,10	-2,31%			
T4 - 2013	97,21	2,22%	95,899	<u>2013</u>	-0,8%

CHIFFRES PAR ANNEE DEPUIS 2009 EN GRAPHIQUE



D- ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN BRABANT WALLON:

1- L'ÉVOLUTION DES PRIX EN BRABANT WALLON (selon la Fédération des notaires)

AI MAISONS EN BRABANT WALLON

L'évolution des prix est également mesurée ici depuis 2009, date à laquelle s'est fait sentir la crise bancaire.

On peut constater, à la lumière des chiffres ci-après, que l'évolution des prix n'a cessé d'augmenter de 2009 à 2012 inclus.

Toutefois, la crise économique, la crise budgétaire et les mesures inévitables prises pour enrayer celle-ci **n'ont plus entraîné qu'une très légère augmentation des prix** en Brabant wallon depuis début 2013 (de l'ordre de 0,16%).

4 ^e trimestre 2009 :	192.507
1 ^{er} trimestre 2010 :	198.114
2 ^e trimestre 2010 :	254.445
3 ^e trimestre 2010 :	222.706 (Moyenne sur 3 trimestres = 225.088 €)
4 ^e trimestre 2010 :	240.733
Moyenne pour l'année 2010 : 228.999	
1 ^{er} trimestre 2011 :	264.783
2 ^e trimestre 2011 :	276.568
3 ^e trimestre 2011 :	288.592 (Moyenne sur 3 trimestres = 276.647 €)
4 ^e trimestre 2011 :	289.092
Moyenne pour l'année 2011 : 279.758	
1 ^{er} trimestre 2012 :	294.734
2 ^e trimestre 2012 :	304.599
3 ^e trimestre 2012 :	286.512 (Moyenne sur 3 trimestres = 295.833)
4 ^e trimestre 2012 :	295.070
Moyenne pour l'année 2012 : 291.581	
Soit une augmentation de 4% en 2012 par rapport à 2011	
1 ^{er} trimestre 2013 :	297.953 (+ 1,1%)
2 ^e trimestre 2013 :	286.163 (- 6%)
3 ^e trimestre 2013 :	292.652
4 ^e trimestre 2013 :	309.880

(Soit pour les **3 premiers** trimestres 2013 : Moyenne de 292.256 €, soit **une augmentation anecdotique de 0,5%** par rapport aux 3 premiers trimestres de l'année 2012)

Moyenne pour l'année **2013** : **296.662**
Soit **une augmentation de 1,7%** en 2013 par rapport à 2012

B/-VILLAS EN BRABANT WALLON

L'évolution des prix est également mesurée ici depuis 2010.

On peut constater, à la lumière des chiffres ci-après, que l'évolution des prix n'a cessé d'augmenter de 2009 à 2012 inclus.

Toutefois, les mêmes raisons évoquées ci-avant pour les maisons **ont entraîné, une diminution des prix (-1,3%)** en Brabant wallon pour ce type de bien en 2013.

L'INS avait déjà relevé, en 2012, **une baisse (de 1,2%)** des valeurs en Brabant wallon, pour « **les villas, les bungalows et les maisons de campagne** ».

	Médiane
Trim 1	310.000,00
Trim 2	372.500,00
Trim 3	350.000,00
Trim 4	360.000,00
Moyenne 2010	345.000,00
Trim 1	370.000,00
Trim 2	395.000,00
Trim 3	400.000,00
Trim 4	415.000,00
Moyenne 2011	385.000,00
Trim 1	382.500,00
Trim 2	415.000,00
Trim 3	390.000,00
Trim 4	382.500,00
Moyenne 2012	390.000,00
Trim 1	385.000,00
Trim 2	395.000,00
Trim 3	387.500,00
Trim 4	365.000,00
Moyenne 2013	385.000,00
Var. 2011-2012	1,3%
Var. 2012-2013	-1,3%

C/-APPARTEMENTS EN BRABANT WALLON

L'évolution des prix est également mesurée ici depuis 2009, date à laquelle s'est fait sentir la crise bancaire.

On peut constater, à la lumière des chiffres ci-après, que l'évolution des prix pour les appartements n'a cessé lui aussi d'augmenter de 2009 à 2012 inclus.

Toutefois, les mêmes raisons évoquées ci-avant pour les maisons **ont entraîné, pour la première fois depuis 2009, une diminution des prix** en Brabant wallon pour ce type de bien en 2013.

4^e trimestre 2009 : **185.304**

1^e trimestre 2010 : 182.430

2^e trimestre 2010 : 193.222

3^e trimestre 2010 : 217.409

4^e trimestre 2010 : 183.134

Moyenne pour **2010** : **194.335**

1^e trimestre 2011 : 201.913

2^e trimestre 2011 : 212.128

3^e trimestre 2011 : 199.555

4^e trimestre 2011 : 196.225

Moyenne pour **2011** : **204.492**

1^{er} trimestre 2012 : 200.165

2^e trimestre 2012 : 211.999

3^e trimestre 2012 : 207.744

4^e trimestre 2012 : 202.649

Moyenne pour **2012** : **206.473**

Soit une augmentation de 2% en 2012 par rapport à 2011

1^{er} trimestre 2013 : 205.606 (+ 2,7%)

2^e trimestre 2013 : 207.282

3^e trimestre 2013 : 199.265

4^e trimestre 2013 : 208.594

Moyenne pour l'année **2013** : **205.972**

Soit **une diminution de 0,2%** en 2013 par rapport à 2012

DI/-TERRAINS A BATIR EN BRABANT WALLON

L'évolution des prix est également mesurée ici depuis 2010.

On peut constater, à la lumière des chiffres ci-après, que l'évolution des prix pour les terrains a été elle aussi à la hausse en 2010 et 2011.

Toutefois, les mêmes raisons évoquées ci-avant pour les maisons **ont entraîné au minimum une stagnation des prix** en Brabant wallon pour ce type de bien en 2013.

L'INS avait déjà relevé, en 2012, **une baisse (de 2,4 %)** des valeurs en Brabant wallon, pour ce type de biens.

Terrains à bâtir

	Médiane
Trim 1	130.000,00
Trim 2	135.000,00
Trim 3	114.000,00
Trim 4	140.000,00
Moyenne 2010	133.500,00
Trim 1	135.000,00
Trim 2	150.000,00
Trim 3	130.000,00
Trim 4	135.000,00
Moyenne 2011	135.000,00
Trim 1	160.000,00
Trim 2	134.000,00
Trim 3	120.000,00
Trim 4	130.000,00
Moyenne 2012	130.000,00
Trim 1	120.000,00
Trim 2	132.500,00
Trim 3	130.000,00
Trim 4	130.000,00
Moyenne 2013	130.000,00
Var. 2011-2012	-3,7%
Var. 2012-2013	0,0%

2- L'EVOLUTION DES PRIX EN BRABANT WALLON (selon l'Institut National des Statistiques - INS)

Nous reprenons ici les statistiques des prix immobiliers publiées par l'INS.

L'INS a publié en septembre 2013 les statistiques de l'évolution des prix pour le **premier semestre 2013, par rapport au premier semestre 2012.**

Il s'agit donc de données partielles, mais il a paru intéressant de les reproduire car elles annonçaient déjà les grandes tendances de l'évolution du marché en Brabant wallon.

Nous reprenons ces données ci-dessous.

Pour les maisons (de janvier à décembre):

- **En 2011** : moyenne de 230.994 €
- **En 2012** : moyenne de 240.145 €
- **En 2013** : moyenne de **245.457 €**

Soit une **augmentation de 2,2 %** au 30 juin 2013 par rapport à la même époque de l'année 2012

Pour les villas (de janvier à décembre):

- **En 2011** : moyenne de 400.113 €
- **En 2012** : moyenne de 400.211 €
- **En 2013** : moyenne de **404.229 €**

Soit une **augmentation de prix de 1,00 %** au 30 juin 2013 par rapport à la même époque de l'année 2012

Pour les appartements (de janvier à décembre):

- **En 2011** : moyenne de 197.407 €
- **En 2012** : moyenne de 211.317 €
- **En 2013** : moyenne de **219.567 €**

Soit une **augmentation de prix de 3,9 %** au 30 juin 2013 par rapport à la même époque de l'année 2012

Pour les terrains (de janvier à décembre):

- **En 2011** : moyenne de 99,4 €/m²
- **En 2012** : moyenne de 88,8 €/m²
- **En 2013** : moyenne de **93,8 €/m²**

Soit une **augmentation de prix de 5,6 %** au 30 juin 2013 par rapport à la même époque de l'année 2012

3- COMPARAISON des résultats INS avec ceux de la FEDERATION DES NOTAIRES

En comparant les résultats des analyses de l'INS par rapport à celles de la Fédération des notaires, on constate des divergences, voire des renversements de tendances.

Ces divergences s'expliquent aisément :

- 1- La Fédération analyse les prix **en temps réel**, dès après la signature du **compromis de vente**, dès lors que les notaires l'en avise quelques jours après, lors des formalités administratives qui transitent par elle ; par contre, l'INS n'analyse les prix **qu'à partir de la date de la signature des actes authentiques**, c'est-à-dire **avec un décalage de 2 à 3 mois environ**.

Cela signifie en réalité que l'étude de l'INS arrêtée au 30 juin 2013 est relative à des prix objets de compromis **signés au mieux le 30 avril 2013**.

L'analyse de la Fédération des notaires comprend y compris des actes authentiques **passés en décembre 2013**.

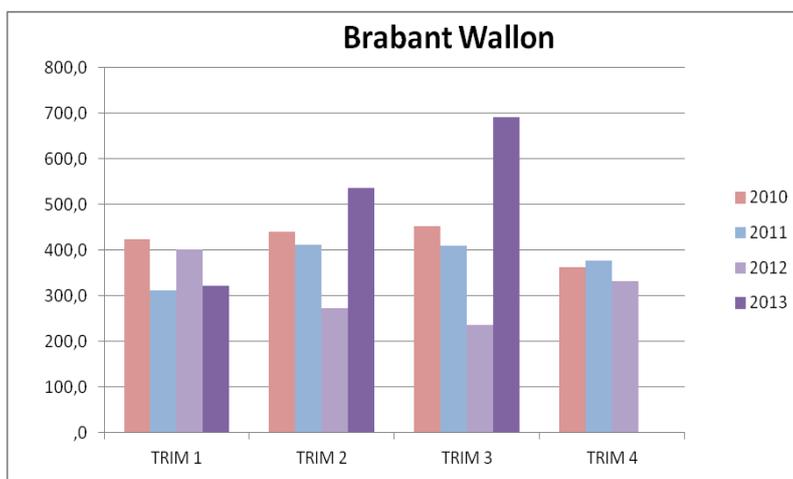
- 2- Attention aussi à la **période considérée** : l'INS analyse les chiffres du 1^{er} semestre 2013 en les comparant **au premier semestre 2012**, tandis que les chiffres cités de la Fédération comparent les chiffres **de toute l'année 2013** par rapport à **l'année 2012**.

4-EVOLUTION DU NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS CONSTRUITS (PERMIS DE BATIR) EN BRABANT WALLON en 2013

Le nombre de nouveaux logements construits en Brabant wallon a **augmenté de 69,80 %** (1.547 logements) au cours des 3 premiers trimestres 2013, par rapports aux mêmes trimestres 2012 (911 logements).

Les chiffres et graphique sont repris ci-dessous.

2010	T1	423
2010	T2	440
2010	T3	452
2010	T4	363
2011	T1	311
2011	T2	411
2011	T3	410
2011	T4	376
2012	T1	402
2012	T2	272
2012	T3	237
2012	T4	333
2013	T1	321
2013	T2	536
2013	T3	690



E- CONSIDERATIONS DIVERSES EN RELATION AVEC LE MARCHÉ IMMOBILIER

1- Quelques considérations sur ce que l'on appelle communément « une BULLE IMMOBILIERE »

Selon l'**OCDE**, les prix en Belgique seraient surévalués de 49 %.

Mr Laurent GILLET, professeur d'économie, interrogé sur les antennes de la RTBF ce lundi 26 août 2013 à 7hrs 30, estime en réalité que le rapport de l'OCDE a été interprété de manière erronée.

Selon lui, ce rapport ne dit pas que les prix en Belgique sont surfaits de 49 %, mais que, comparativement aux autres pays, les Belges **investissent 49 % de fonds en plus** que leurs homologues européens dans l'achat d'un immeuble.

Il estime qu'en réalité la « bulle immobilière » serait d'environ 20 %.

La Banque Nationale l'estime à environ 15 % (Voir **ECHO** du 22/01/2014, p.28).

On estime qu'il y a « bulle immobilière » lorsque le montant total investi pour l'achat d'un immeuble dépasse la valeur vénale normale de celui-ci, laquelle est mesurée à partir de diverses méthodes comme notamment le ratio entre le prix du logement et le loyer du logement (pour déterminer le rendement du logement) ou entre le prix du logement et les revenus de l'acheteur.

Et c'est là que le bât blesse : il y a autant de manière de calculer une « bulle immobilière » qu'il y a d'intervenants sur le sujet.

Dans le SOIR du 22 août 2013, Mr Julien MANCEAUX, économiste chez ING, explique que sur base des indicateurs utilisés par l'OCDE, la seule chose que l'on peut en conclure est « ...*que les prix ont augmenté plus vite que les revenus. Et effectivement plus vite qu'ailleurs* ».

Et d'ajouter que ce qui est fondamental, selon lui, c'est « ...*d'expliquer pourquoi les prix belges ont continué à croître, même en période de crise... Le propriétaire belge a continué à jouir de caractéristiques propres favorables, notamment une bonne capacité d'endettement et un apport issu de l'épargne élevé. Ceci explique que les prix se soient écartés du niveau des revenus...* »

En ce sens effectivement, il y a lieu de rappeler que les belges sont champions « toutes catégories » **de l'épargne** (il y a plus de 250 milliards d'euros sur les carnets de dépôts) et l'enquête d'IMMOWEB avec l'ECHO indique (voir ci-dessus) qu'au moins 10 % à ...45 % (!) de fonds font l'objet d'une aide familiale lors d'un achat (45 % à Bruxelles).

Un autre élément propre à alimenter une « bulle immobilière », jamais cité, est le fait de la politique des organismes de crédits eux-mêmes.

De 1990 environ à 2009 (le « krasch » boursier), ceux-ci se sont mis à prêter non plus 80 % du prix (ce qu'ils avaient sagement fait après la crise immobilière de 1980, à environ 1995) mais 100 % et puis... **120 % du prix** (c'est-à-dire **le prix + les frais** : 16,50 % pour la vente et 3,50 % pour le crédit).

Ce faisant, ils ont pris le risque de devoir subir une perte financière importante (jusqu'à 20 %) en cas de revente à court et moyen terme, puisque le prix du marché (la valeur vénale) n'englobe jamais les frais. Et si les prix se tassent ou n'augmentent plus que de 2 % par an, il faudrait ...10 ans pour voir ces frais absorbés dans la valeur vénale des immeubles.

Cette pratique bancaire était encore d'application en 2011, puisque l'enquête IMMOWEB précitée établit qu'en Brabant wallon, **38 % des acheteurs** (c'est le plus haut score du pays !) **empruntent 100% du prix ou plus.**

Que faire pour enrayer ce phénomène, qui accroît le risque de « bulle immobilière » ?

La sagesse serait d'interdire aux organismes bancaires de prêter au-delà de 100 % du prix lors d'un premier achat. A noter que beaucoup de ceux-ci répugnent déjà aujourd'hui à prêter plus de 80 % du prix convenu.

2- EVOLUTION de la production en matière de CREDITS HYPOTHECAIRES

Dans son Baromètre des Notaires n°19 pour le 4^{ème} trimestre 2013, la Fédération des notaires écrivait ce qui suit :

« ...Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires ont été plus strictes en 2013.

Les chiffres indiquent un **repli des actes de crédit.**

Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière **chute de -9,6%** pour les trois premiers trimestres 2013, comparativement à la même période de 2012. ».

Les tableaux ci-dessous sont éclairants à cet égard.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%
Q 4 2012	-49,91%	-25,62%
Q 1 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%

Source : UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

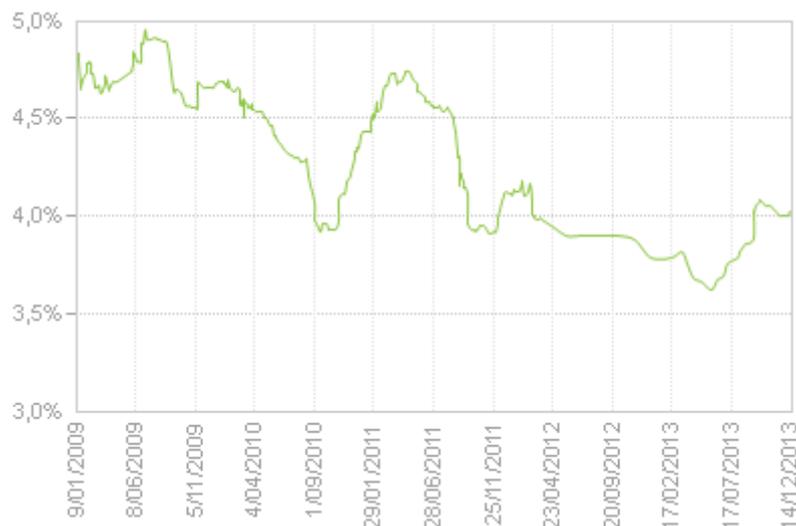
CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >= 10 ans)	TOTAL
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,00%	0,00%	3,52%	6,68%	7,65%	10,14%	100,00%
2013Q1	63,68%	0,00%	4,84%	7,50%	7,70%	16,28%	100,00%
2013Q2	69,82%	0,00%	4,21%	7,31%	5,39%	13,27%	100,00%
2013Q3	77,75%	0,00%	3,54%	7,21%	4,88%	6,63%	100,00%

Source : UPC

On observera encore que les taux d'intérêt hypothécaire sont en légère hausse depuis le mois de juillet. Un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans passe de 3,50% en juin 2013 à 3,83% en novembre 2013 (+9,4%) (source BNB) et à environ 4 % à taux fixe en 20 ans en décembre 2013.

Cette progression n'a rien d'alarmant et les taux bas poursuivent le soutien du marché immobilier belge.

Ci-dessous le tableau publié par la firme IMMOTHEKER sur son site, pour l'évolution du taux de crédit hypothécaire souscrit en 20 ans à taux fixe, pour un montant équivalent à 80 % de la valeur du bien.



3- La CONFIANCE DES CONSOMMATEURS EST EN HAUSSE FIN 2013

La fédération des notaires écrivait dans son dernier bulletin précité :

La **confiance des consommateurs** poursuit son amélioration avec un indice de -6 en octobre et novembre et de -5 en décembre.

Pour rappel, il était à -24 en mars 2013. Les ménages gagnent en optimisme quant à leur capacité d'épargne et voient le marché du travail s'éclaircir.

4- La CONFIANCE DES CHEFS D'ENTREPRISE EST STATIONNAIRE

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) **a peu bougé** au cours du 4e trimestre et clôture l'année avec -6,4 contre -6,7 en septembre.

Le secteur de la construction reste le plus mauvais segment de cet indice avec une dégradation de 5,5 points entre septembre (-8) et décembre (-13,5).

La construction de nouveaux logements reste toujours faible comparativement à l'immobilier existant.

5- Evolution de l'INFLATION

Si l'on sait que l'inflation est un des éléments déterminants de l'évolution des prix de l'immobilier, avec le taux d'intérêt et le pouvoir d'achat, il est important de surveiller son évolution.

Or, après la forte augmentation de 2008 (4,5 %), on assiste depuis lors à une lente diminution du dit indice, qui n'est **que de 1,2 % pour 2013**, soit le taux le plus bas depuis l'année 2000.

La Fédération des notaires émet les commentaires suivants dans son dernier Baromètre précité :

« L'inflation a chuté à 0,7% en octobre pour remonter à 1,2% en décembre. Pour l'ensemble de l'année, le taux d'inflation est de 1,2% alors qu'il était de 2,6% en 2012.

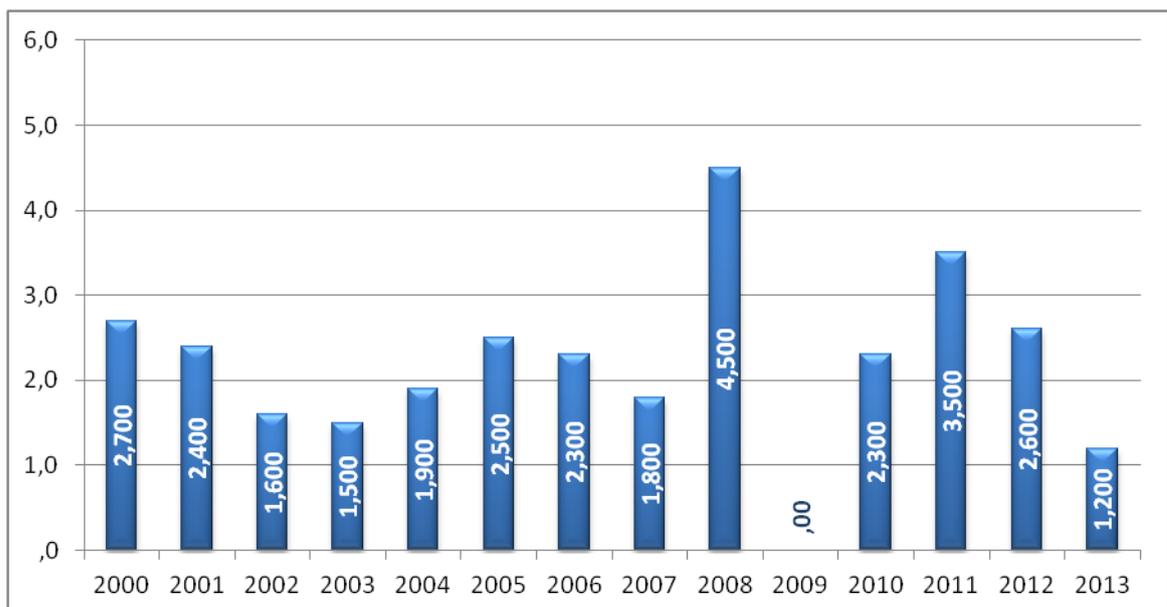
Notons l'évolution positive de +0,3% du PIB au 3e trimestre par rapport au 2e trimestre 2013.

Un paramètre qui vient soutenir la reprise économique. »

EVOLUTION DE L'INFLATION DEPUIS 2000

2000	2,7
2001	2,4
2002	1,6
2003	1,5
2004	1,9
2005	2,5
2006	2,3
2007	1,8
2008	4,5
2009	0
2010	2,3
2011	3,5
2012	2,6
2013	1,2

COURBE DE L'EVOLUTION DE L'INFLATION



6- Evolution du POUVOIR d'ACHAT

a/-Le pouvoir d'achat des Belges serait *supérieur à la moyenne de l'Union européenne* selon EUROSTAT.

Selon l'agence BELGA (jeudi 12 décembre 2013), relayée par de nombreux médias, **le pouvoir d'achat en Belgique était de 20% supérieur** à la moyenne de l'Union européenne en 2012, si l'on se base sur les chiffres de l'office de statistique Eurostat sur le produit intérieur brut par habitant.

Le classement serait celui-ci :

- 1- Le Luxembourg (+163% supérieur à la moyenne)
- 2- l'Autriche (+30% par rapport à la moyenne),
- 3- l'Irlande (+29%),
- 4- les Pays-Bas (+28%),
- 5- la Suède et le Danemark (+26%),
- 6- l'Allemagne (+23%)
- 7- **la Belgique (+20%)**, (même résultat qu'en 2011)
- 8- la France (+9%)
- 9- et le Royaume-Uni (+6%).

b/-Le Belge estimerait également que son pouvoir d'achat a été en hausse en 2013.

Selon une étude de la firme DELOITTE (dans son enquête annuelle à l'occasion des fêtes de Noël), rapportée par l'agence BELGA et de nombreux médias, beaucoup de citoyens européens estimerait que leur pouvoir d'achat a plutôt diminué en 2013.

Ce sont principalement ceux des pays du sud de l'Europe.

Par contre, pour ce qui concerne la Belgique : **30 %** des personnes interrogées considèrent que leur pouvoir d'achat a **plutôt augmenté** en 2013 et **13 %** de celles-ci estimerait le contraire.

La firme DELOITTE aurait interrogé 1.069 personnes en Belgique pour son enquête..

+++++

CONCLUSIONS GENERALES

Le Brabant wallon peut être considéré comme la « **wallifornie** » de la Belgique : tant en termes de richesses produites que de qualité de vie, cette Province surclasse toute les autres.

Le revers de la médaille est qu'elle est notamment la province **la plus chère** du pays en matière immobilière.

Que dire de 2013 ?

L'année 2013 a été une année « d'atterrissage en douceur » :

- Selon la Fédération des notaires :
 - il y aurait une **hausse minime de près de 2 %** du prix des maisons,
 - mais une **baisse de -1 à -3 %** des prix des appartements, villas et terrains ;
- Selon L'INS (mais les statistiques publiées sont arrêtées au 30 juin 2013) : les prix auraient légèrement **augmenté d'environ 2 ou 3 %**.

Nous avons expliqué dans ce rapport les raisons de ces divergences.

Au mieux, cela signifie que les prix auraient **augmenté au maximum de deux fois** le montant de l'inflation annuelle.

A cet égard, selon une dépêche de l'agence Belga qui vient de tomber, la firme d'analyse Standard & Poors (dans son bulletin trimestriel sur le marché immobilier en Europe du 22 janvier 2014), estime que « *...les faibles conditions économiques persistantes de 2013 (contraction du PIB réel estimé à -0,1%) n'ont pas freiné la croissance du marché immobilier belge.*

Par ailleurs, les prix des biens immobiliers résidentiels en Belgique ont augmenté de 2,5% au troisième trimestre de 2013 (après une croissance de

2,8% au deuxième trimestre 2013). *Standard and Poor's* estime encore que la **croissance des prix aura été soutenue (+2,%)** pour la totalité de 2013 grâce à des taux d'intérêt historiquement bas et des mesures fiscales accommodantes. »

On est loin des 10 % d'augmentation annuelle environ observés entre 2000 et 2008...

Par ailleurs, **l'activité** s'est incontestablement contractée, notamment par la baisse du nombre de crédits hypothécaires octroyés.

Et en 2014 ?

Les chiffres cités ci-dessus sont éclairants : il devrait y avoir vraisemblablement la même stabilisation des prix avec une évolution semblable à celle de l'inflation ou légèrement supérieure à celle-ci.

A cet égard, la même analyse ci-dessus citée de la firme d'analyse Standard & Poors, prévoit une **hausse des prix de l'immobilier de 1,5%** par an pour 2014 et 2015 en Belgique, c'est-à-dire à peu près équivalente à l'inflation supposée pour ces années.

De toute façon, que ce soit pour Standard et Poors ou d'autres observateurs de l'immobilier en Belgique, on ne doit pas craindre de « crash » immobilier en 2014.

En effet, on s'accorde à estimer que les prix de l'immobilier évoluent à la hausse ou à la baisse essentiellement **en fonction de 3 paramètres : le taux d'intérêt, l'inflation et le pouvoir d'achat.**

Lors de la crise immobilière de 1980, ces « indicateurs » étaient tous trois « dans le rouge » : le taux d'intérêt était à ...12 % annuels, l'inflation à 10 % et le pouvoir d'achat largement entamé.

Nous ne nous trouvons absolument pas dans ce scénario actuellement :

- **le taux d'intérêt** reste bas,
- **l'inflation** est maîtrisée et ne dépasse pas 1,5% sur base annuelle,
- **et le pouvoir d'achat** de nos concitoyens est globalement maintenu.

Toutefois, **le tassement des prix** observé actuellement **se confirmera probablement** dans les prochaines années à raisons notamment des éléments suivants :

- La **politique des organismes bancaires** qui prêteront probablement beaucoup moins ou plus du tout au-delà de 100 % du prix ;
- Une **augmentation effective du taux d'intérêt** depuis le mois de juillet 2013 : celle-ci pourrait se poursuivre en 2014, notamment par la mesure souhaitée par la Banque Nationale et qui vient de se concrétiser par l'adoption d'un arrêté royal obligeant un certain nombre de banques à renforcer leur capital pour faire face à une dépréciation notable de leurs portefeuilles hypothécaires.

Les banques auront dès lors tendance :

- Soit à augmenter leur taux d'intérêt hypothécaire,
 - Soit à diminuer l'octroi de crédits
 - Soit les deux à la fois.
- La **fin possible du régime avantageux** des déductions fiscales d'intérêts hypothécaires qui affectera immédiatement le revenu des ménages ;
 - D'autres **mesures gouvernementales inévitables** pour réduire le déficit budgétaire.

Commission « Immobilier »
des Notaires du Brabant wallon
26 janvier 2014

++++
TABLE DES MATIERES

LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

(pour l'année 2013)

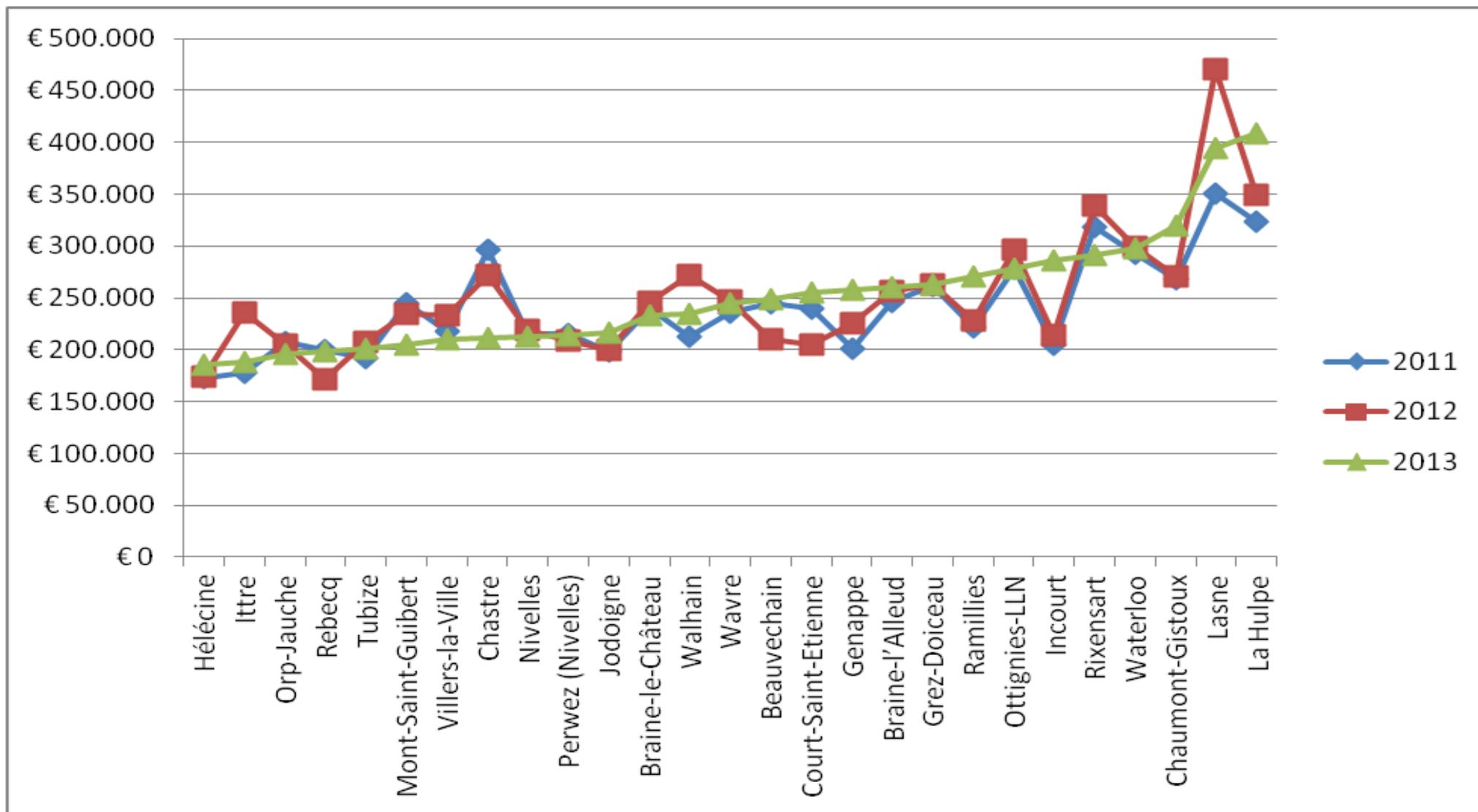
-Liste des notaires en Brabant wallon :	p.2 et 3
A- QUELQUES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON :	p.3
Quelques caractéristiques générales	p.4
Et au niveau immobilier	p.8
B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER :	p.14
C- LES DROITS D'ENREGISTREMENT ET L'ACTIVITE IMMOBILIERE EN 2013	p.15
a- LES DROITS d' ENREGISTREMENT AU NIVEAU NATIONAL	p.16
b-LE NOMBRE D'ACTES ET DROITS d' ENREGISTREMENT VERSES PAR LES NOTAIRES DU BRABANT WALLON (de 2002 à 2013 inclus)	p.16
c- L'ACTIVITE IMMOBILIERE, mesurée par la FEDERATION des NOTAIRES	p.17
D- ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN BRABANT WALLON	p.21
1- L'EVOLUTION DES PRIX EN BRABANT WALLON (selon la Fédération des notaires)	p.21
2- L'EVOLUTION DES PRIX EN BRABANT WALLON (selon l'Institut National des Statistiques -INS)	p.24
3- COMPARAISON des résultats INS avec ceux de la FEDERATION DES NOTAIRES	p. 26

4- EVOLUTION DU NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS CONSTRUITS (PERMIS DE BATIR) EN BRABANT WALLON en 2013	p.26
E- CONSIDERATIONS DIVERSES EN RELATION AVEC LE MARCHE IMMOBILIER	p.27
1- Quelques considérations sur ce que l'on appelle communément « une BULLE IMMOBILIERE »	p.28
2- EVOLUTION de la production en matière de CREDITS HYPOTHECAIRES	p.29
3- La CONFIANCE DES CONSOMMATEURS EST EN HAUSSE FIN 2013	p.31
4- La CONFIANCE DES CHEFS D'ENTREPRISE EST STATIONNAIRE	p.31
5- Evolution de l'INFLATION	p.31
6- Evolution du POUVOIR d'ACHAT	p.32
<u>CONCLUSIONS GENERALES</u>	p.34

=====

**Prix des maisons d'habitation du 1/1/2013 au 30/09/2013,
 (à l'exclusion des villas)**

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES INS





**Prix des maisons d'habitation du 1/1/2013 au 30/09/2013,
(à l'exclusion des villas)**

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES INS

	Localité	2011	2012	2013
1	Hélocine	€ 172.813	€ 173.444	€ 185.596
2	Iltre	€ 177.781	€ 236.483	€ 188.804
3	Orp-Jauche	€ 207.323	€ 205.325	€ 195.654
4	Rebecq	€ 199.643	€ 171.492	€ 198.346
5	Tubize	€ 192.563	€ 207.055	€ 200.932
6	Mont-Saint-Guibert	€ 245.233	€ 234.703	€ 204.300
7	Villers-la-Ville	€ 217.953	€ 233.398	€ 210.445
8	Chastre	€ 295.833	€ 272.611	€ 211.735
9	Nivelles	€ 214.993	€ 219.147	€ 212.246
10	Perwez (Nivelles)	€ 215.342	€ 208.970	€ 214.295
11	Jodoigne	€ 198.887	€ 199.321	€ 216.902
12	Braine-le-Château	€ 239.630	€ 245.854	€ 233.834
13	Walhain	€ 212.501	€ 272.390	€ 234.619
14	Wavre	€ 236.054	€ 247.061	€ 244.382
15	Beauvechain	€ 244.370	€ 209.829	€ 248.894
16	Court-Saint-Etienne	€ 239.930	€ 204.888	€ 254.786
17	Genappe	€ 201.468	€ 225.974	€ 257.758
18	Braine-l'Alleud	€ 246.652	€ 256.541	€ 260.166
19	Grez-Doiceau	€ 261.156	€ 263.373	€ 263.449
20	Ramillies	€ 221.790	€ 228.667	€ 270.925
21	Ottignies-LLN	€ 278.945	€ 296.106	€ 278.052
22	Incourt	€ 204.856	€ 213.479	€ 286.205
23	Rixensart	€ 317.879	€ 338.765	€ 291.615
24	Waterloo	€ 292.320	€ 299.325	€ 297.253
25	Chaumont-Gistoux	€ 268.481	€ 271.307	€ 319.533
26	Lasne	€ 350.990	€ 470.619	€ 393.827
27	La Hulpe	€ 323.107	€ 349.124	€ 408.296



Prix des Appartements du 1/1/2013 au 31/12/2013,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES

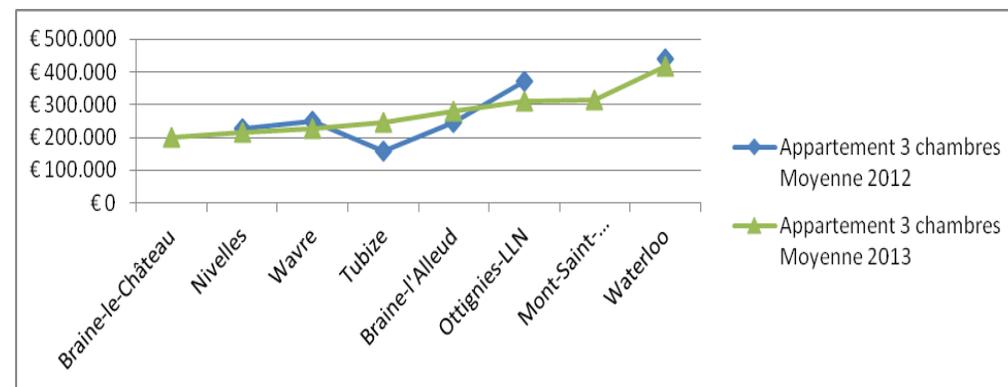
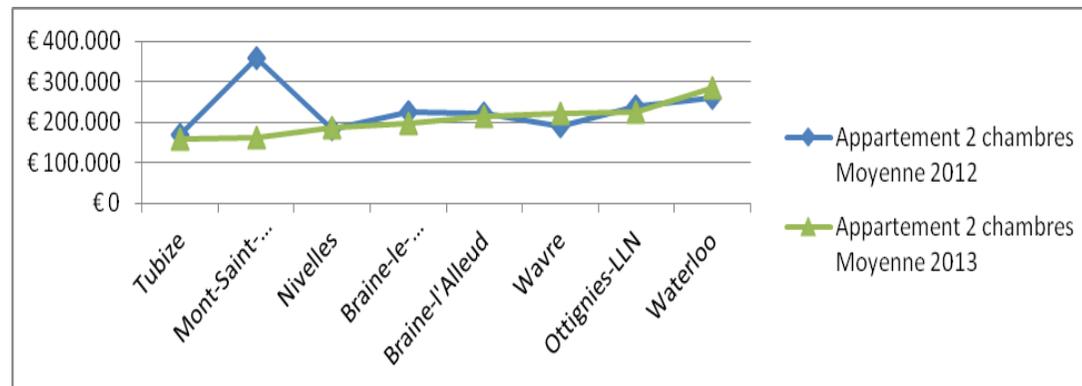
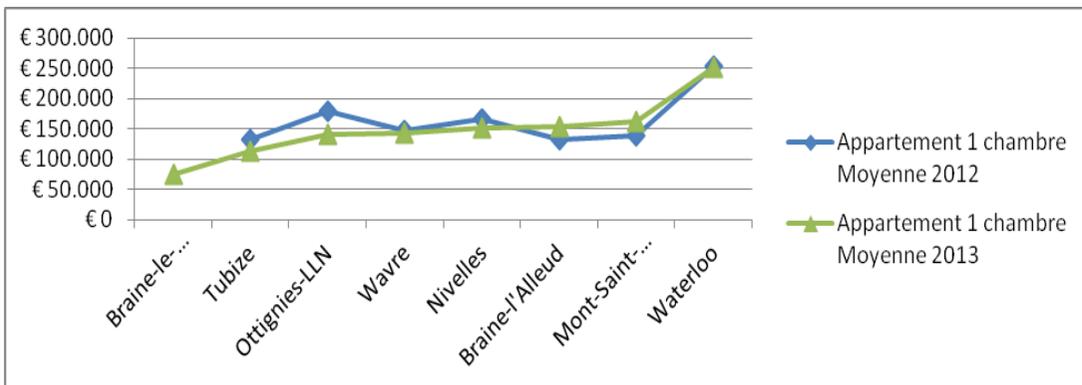
		Appartement 1 chambre			
	Localité	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2013	Médiane 2013
1	Braine-le-Château			€ 75.000	€ 75.000
2	Tubize	€ 131.500	€ 135.000	€ 112.000	€ 115.000
3	Ottignies-LLN	€ 179.481	€ 183.500	€ 141.412	€ 147.500
4	Wavre	€ 147.688	€ 149.000	€ 142.300	€ 147.500
5	Nivelles	€ 166.550	€ 157.500	€ 151.931	€ 151.750
6	Braine-l'Alleud	€ 131.964	€ 123.250	€ 153.500	€ 150.000
7	Mont-Saint-Guibert	€ 138.585	€ 138.175	€ 161.250	€ 161.250
8	Waterloo	€ 253.300	€ 265.000	€ 251.667	€ 185.000

		Appartement 2 chambres			
	Localité	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2013	Médiane 2013
1	Tubize	€ 170.574	€ 163.750	€ 158.406	€ 156.500
2	Mont-Saint-Guibert	€ 357.813	€ 224.630	€ 163.250	€ 150.000
3	Nivelles	€ 182.163	€ 183.000	€ 185.553	€ 172.500
4	Braine-le-Château	€ 226.929	€ 216.000	€ 197.857	€ 206.000
5	Braine-l'Alleud	€ 221.018	€ 220.000	€ 216.400	€ 214.875
6	Wavre	€ 190.200	€ 186.250	€ 220.763	€ 202.500
7	Ottignies-LLN	€ 238.852	€ 249.667	€ 225.367	€ 230.625
8	Waterloo	€ 259.967	€ 247.500	€ 283.944	€ 270.000

		Appartement 3 chambres			
	Localité	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2013	Médiane 2013
1	Braine-le-Château			€ 200.000	€ 200.000
2	Nivelles	€ 226.250	€ 202.500	€ 216.850	€ 199.000
3	Wavre	€ 248.936	€ 254.000	€ 225.167	€ 212.500
4	Tubize	€ 157.500	€ 157.500	€ 247.104	€ 256.311
5	Braine-l'Alleud	€ 243.928	€ 251.058	€ 279.000	€ 274.500
6	Ottignies-LLN	€ 372.500	€ 382.500	€ 312.111	€ 309.000
7	Mont-Saint-Guibert			€ 314.500	€ 314.500
8	Waterloo	€ 438.313	€ 357.500	€ 415.000	€ 365.000

Prix des appartements du 1/1/2013 au 31/12/2013,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES





Prix des Terrains à bâtir au M² du 1/1/2013 au 31/12/2013,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES

	Localité	Moyenne 2011	Médiane 2011	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2013	Médiane 2013
1	Chastre	€ 120	€ 120	€ 100	€ 96	€ 56	€ 56
2	Orp-Jauche	€ 98	€ 66	€ 60	€ 58	€ 64	€ 70
3	Ramillies	€ 69	€ 69	€ 73	€ 78	€ 65	€ 71
4	Hélécine	€ 96	€ 96	€ 80	€ 86	€ 70	€ 77
5	Walhain	€ 60	€ 47	€ 119	€ 81	€ 76	€ 82
6	Jodoigne	€ 108	€ 96	€ 86	€ 87	€ 79	€ 82
7	Court-Saint-Etienne	€ 95	€ 91	€ 104	€ 87	€ 80	€ 81
8	Perwez	€ 85	€ 85	€ 93	€ 102	€ 94	€ 92
9	Chaumont-Gistoux	€ 145	€ 136	€ 99	€ 94	€ 99	€ 104
10	Villers-la-Ville	€ 120	€ 123	€ 109	€ 119	€ 104	€ 102
11	Incourt	€ 120	€ 100	€ 128	€ 136	€ 105	€ 106
12	Beuvechain	€ 99	€ 85	€ 221	€ 133	€ 118	€ 111
13	Rebecq	€ 140	€ 132	€ 121	€ 125	€ 119	€ 96
14	Grez-Doiceau	€ 184	€ 121	€ 106	€ 87	€ 125	€ 128
15	Braine-le-Château			€ 135	€ 112	€ 125	€ 119
16	Wavre	€ 177	€ 171	€ 149	€ 143	€ 135	€ 126
17	Lasne	€ 182	€ 185	€ 155	€ 184	€ 141	€ 169
18	Tubize	€ 106	€ 109	€ 176	€ 169	€ 142	€ 149
19	Genappe	€ 100	€ 103	€ 91	€ 91	€ 145	€ 155
20	Mont-Saint-Guibert	€ 116	€ 116	€ 99	€ 108	€ 163	€ 157
21	Ittre	€ 122	€ 61	€ 118	€ 119	€ 176	€ 127
22	Ottignies-LLN	€ 167	€ 167	€ 169	€ 169	€ 178	€ 186
23	La Hulpe	€ 272	€ 272	€ 241	€ 241	€ 208	€ 224
24	Braine-l'Alleud	€ 166	€ 169	€ 206	€ 197	€ 215	€ 201
25	Rixensart	€ 190	€ 190	€ 234	€ 174	€ 227	€ 227
26	Nivelles	€ 159	€ 152	€ 300	€ 300	€ 277	€ 289
27	Waterloo	€ 341	€ 290	€ 328	€ 279	€ 296	€ 294



Prix des Terrains à bâtir du 1/1/2013 au 31/12/2013,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES

	Localité	Moyenne 2011	Médiane 2011	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2013	Médiane 2013
1	Hélicine	€ 42.500	€ 42.500	€ 73.357	€ 65.000	€ 50.833	€ 25.000
2	Orp-Jauche	€ 90.767	€ 85.817	€ 173.600	€ 100.000	€ 69.250	€ 61.750
3	Tubize	€ 167.058	€ 96.500	€ 90.284	€ 82.000	€ 79.496	€ 79.000
4	Mont-Saint-Guibert	€ 112.500	€ 112.500	€ 180.400	€ 120.000	€ 120.000	€ 102.500
5	Incourt	€ 129.000	€ 80.000	€ 112.500	€ 75.000	€ 120.654	€ 112.000
6	Jodoigne	€ 292.996	€ 128.750	€ 168.038	€ 90.000	€ 124.198	€ 110.000
7	Ramillies	€ 96.250	€ 97.500	€ 100.549	€ 95.000	€ 126.639	€ 102.500
8	Perwez	€ 130.000	€ 130.000	€ 120.250	€ 126.000	€ 127.537	€ 112.500
9	Braine-l'Alleud	€ 177.753	€ 128.000	€ 170.826	€ 175.058	€ 133.663	€ 122.961
10	Genappe	€ 103.786	€ 102.586	€ 146.071	€ 145.833	€ 134.858	€ 141.538
11	Walhain	€ 89.400	€ 90.000	€ 131.572	€ 130.000	€ 138.333	€ 110.000
12	Wavre	€ 158.019	€ 161.283	€ 230.206	€ 207.500	€ 140.696	€ 142.500
13	Chastre	€ 128.473	€ 127.920	€ 112.048	€ 127.440	€ 141.125	€ 139.000
14	Rebecq	€ 194.500	€ 197.500	€ 54.468	€ 55.000	€ 143.125	€ 106.250
15	Beauvechain	€ 141.600	€ 122.000	€ 151.111	€ 133.000	€ 144.667	€ 165.000
16	Ottignies-LLN	€ 124.737	€ 124.737	€ 148.250	€ 148.250	€ 150.000	€ 146.167
17	Grez-Doiceau	€ 172.200	€ 80.000	€ 185.250	€ 182.500	€ 160.750	€ 136.500
18	Villers-la-Ville	€ 127.714	€ 130.000	€ 98.408	€ 95.500	€ 166.083	€ 133.000
19	Braine-le-Château			€ 182.667	€ 180.000	€ 166.625	€ 152.500
20	Rixensart	€ 338.750	€ 338.750	€ 200.069	€ 214.167	€ 167.667	€ 172.500
21	Chaumont-Gistoux	€ 152.750	€ 155.000	€ 241.553	€ 177.500	€ 182.379	€ 150.000
22	Court-Saint-Etienne	€ 133.592	€ 153.500	€ 121.550	€ 120.000	€ 185.000	€ 185.000
23	Iltre	€ 430.000	€ 430.000	€ 90.305	€ 87.055	€ 208.501	€ 145.000
24	Waterloo	€ 371.322	€ 327.500	€ 224.082	€ 230.000	€ 236.626	€ 210.000
25	Nivelles	€ 159.583	€ 159.750	€ 156.500	€ 156.500	€ 350.962	€ 251.375
26	Lasne	€ 349.205	€ 410.000	€ 236.875	€ 250.000	€ 380.290	€ 294.200
27	La Hulpe	€ 265.000	€ 265.000	€ 488.000	€ 488.000	€ 423.333	€ 260.000

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES

