



CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA PROVINCE
DU BRABANT WALLON

LE MARCHÉ IMMOBILIER
EN
BRABANT WALLON

POUR L'ANNEE 2009

Notaires et notaires associés en BRABANT WALLON :

BARBIER Luc	1420 BRAINE L'ALLEUD	02/384.20.00
BOMBEECK Marc	1457 WALHAIN-ST-PAUL	010/65.45.45
BOTERMANS Jean	1420 BRAINE L'ALLEUD	02/384.87.65
CAYPHAS Jean-François	1350 JAUCHE	019/63.30.19
COLMANT Benoît	1390 GREZ-DOICEAU	010/84.40.51
CRUNELLE Thierry	1400 NIVELLES	067/21.22.24
DANDOY Kathleen	1360 PERWEZ	081/65.59.14
de BURLET Luc	1457 NIL-ST-VINCENT	010/65.51.35
de STREEL Gaétan	1320 BEAUVECHAIN	010/86.60.17
DELACROIX Béatrice	1360 PERWEZ	081/65.59.14
DELATTRE Jean-François	1420 BRAINE L'ALLEUD	071/87.70.92
DELVAULX Eric	1470 GENAPPE	067/77.20.05
DERYCKE Etienne	1480 TUBIZE	02/390.02.18
DHANIS Valérie	1420 BRAINE-L'ALLEUD	02/384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470 GENAPPE	064/77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350 ORP-JAUCHE	019/63.32.13
HEUNINCKX Réginald	1470 GENAPPE	067/78.01.99
HOUET Bernard	1300 WAVRE	010/22.21.33
JAMAR Olivier	1325 CHAUMONT GISTOUX	010/68.84.35
JENTGES Frédéric	1300 WAVRE	02/384.22.00
KUMPS François	1310 LA HULPE	02/654.00.02
LAMBERT Nicolas	1440 BRAINE-LE-CHATEAU	0488/140.940
LECLERCQ Hervé	1495 MARBAIS	071/87.70.92
le MAIRE Benoît	1380 LASNES	02/633.51.97
MASSON Valérie	1340 OTTIGNIES LOUVAIN LA NEUVE	010/81.35.61
MEULDERS Laurent	1341 CEROUX – 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
NASSEAUX Guy	1410 WATERLOO	02/354.75.64
NICAISE Pierre	1390 GREZ DOICEAU	010/84.40.51
NOE François	1400 NIVELLES	067/41.15.80
PAULUS de CHATELET Pierre	1330 RIXENSART	02/653.34.12
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	1410 WATERLOO	02/354.76.96
STERCKMANS Pierre	1480 TUBIZE	02/355.94.99
STOEFS Paul	1370 JODOIGNE	010/81.35.02
VANDENBORRE Bénédicte	1480 TUBIZE	02/390.02.18
Van der ELST Géry	1360 PERWEZ	081/65.53.84
Van DOORSLAER de TEN RYEN Thierry	1370 JODOIGNE	010/81.35.08
VAN MOLLE Matthieu	1460- ITTRE	067/64/84/19
VANPEE Thierry	1400 NIVELLES	067/21.20.92
VIGNERON Jean- Frédéric	1300 WAVRE	010/84.44.54
VINEL Dominique	1332 GENVAL	02/653.65.04
WATERKEYN Olivier	1410 WATERLOO	02/354.75.64
WATHELET Jacques	1300 WAVRE	010/22.21.55

LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON EN 2009

A- LES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON :

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

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

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

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

Dans le même temps, **le PIB par habitant progresse** par rapport à la moyenne européenne, « ...alors que les autres provinces wallonnes s'enfoncent » (« LE SOIR », hors série du 8/09/2008 sur le Brabant wallon) ; la même analyse constate que la « ...province **est non seulement riche**, mais tend de surcroît à le devenir davantage... (« LE SOIR », ibidem).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

On y constate :

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

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

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

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

On a ainsi vu apparaître les familles dites « mono- parentales » ; ces familles sont en augmentation de plus de 56 % depuis 20 ans (selon les ECHOS DU LOGEMENT, n°5, décembre 2004, p.202) ; or, ces personnes, qui n'ont souvent qu'un seul revenu



mensuel, sont souvent incapables de régler un loyer au niveau où ils sont aujourd'hui dans notre province, et, à fortiori, une mensualité de crédit hypothécaire.

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

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

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

En 2006, la chambre des notaires 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. L'idée étant de créer dans chaque commune un parc immobilier social représentant au, moins 5 % de l'ensemble des immeubles.

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

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

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 ;

3- **L'INDICE NOTARIAL NATIONAL MENSUEL de l'ACTIVITE IMMOBILIERE** : 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 s'efforce d'instaurer 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

4- **L'ANALYSE NOTARIALE du MARCHE IMMOBILIER** publiée en février-mars de chaque année par **les notaires de Bruxelles, du Brabant Wallon et du Brabant Flamand**, au moyen de l'instrument d'analyse statistique contenue dans leur banque de données de points de comparaison : ceux-ci provenant de l'établissement d'une fiche, à l'occasion de chaque vente, dressée par les notaires de ces provinces et adressées précisément à la société coopérative notariale NVN, chargée de l'encodage des prix de vente et de l'analyse de ceux-ci.

C- QUID du MARCHE IMMOBILIER de 2000 à 2007 ?

Il se caractérise par les éléments suivants propres à toutes les provinces:

- **Une activité immobilière** en hausse constante de 2000 à 2006, d'environ 4,14% par an.

- **Une augmentation constante des prix immobiliers** (de 81 % en 8 ans, ou plus de 10 % l'an.)

D- QUID DE LA SITUATION EN 2008 ?

1) **« Le VOLUME de TRANSACTIONS IMMOBILIERES » se contracte de janvier à décembre 2008:**

Le pic d'activité est atteint en 2007.

L'indice notarial national de l'activité immobilière est éloquent : on passe de l'indice 101,1 au premier trimestre 2008 pour descendre à l'indice 86,3 au 4^{ème} trimestre 2008, soit une baisse de 13,50 % en fin d'année.

2) **Les « VALEURS IMMOBILIERES » en 2008**, tout en restant en légère augmentation, accusent un très net coup d'arrêt au dernier trimestre, et préfigurent le sens dans lequel le marché va évoluer en 2009.

E- QUID DE LA SITUATION EN 2009 ?

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

a- LES DROITS d' ENREGISTREMENT:

Selon le Ministère des Finances (voir le site www.docufin.fgov.be, sous-titre « Statistiques »), les **droits d'enregistrement** versés par les notaires (alimentés principalement par les mutations immobilières), **du 1^{er} janvier au 30 novembre 2009 inclus**, par rapport aux mêmes mois correspondant de 2008, accusent tous une baisse entre **20 et 30 %**, à l'exception des mois de juillet à septembre et celui du mois de décembre; par contre, à l'exception du mois d'octobre, la situation s'est nettement redressée de juillet à novembre inclus, au point d'atteindre une augmentation de 27 % en novembre. Ce résultat doit toutefois être nuancé : le montant obtenu en **novembre 2009** (285.217 €) est à peu de chose près ... **le même que celui obtenu en novembre 2007** (286.613 €) :

- Janvier	2009	par rapport à janvier	2008 :	- 27 % ;
- février	2009	par rapport à février	2008 :	- 25 % ;
- mars	2009	par rapport à mars	2008 :	- 28 % ;
- avril	2009	par rapport à avril	2008 :	- 22 % ;
- mai	2009	par rapport à mai	2008 :	- 26 % ;
- juin	2009	par rapport à juin	2008 :	- 23 % ;
- juillet	2009	par rapport à juillet	2008 :	- 16 % ;
- août	2009	par rapport à août	2008 :	- 10 % ;
- septembre	2009	par rapport à sept.	2008 :	- 4,70 % ;
- octobre	2009	par rapport à octobre	2008 :	- 25 % ;
- novembre	2009	par rapport à nov.	2008 :	+27 % ;

Soit une baisse moyenne de 16,34 % par mois en 2009 par rapport à la même année correspondante, incluant tant une baisse de l'activité immobilière comme telle, qu'une baisse des prix.

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

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

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

La 3^{ème} édition de ce Baromètre vient d'être publiée en début d'année 2010. Ses conclusions, pour l'année 2009, sont les suivantes :

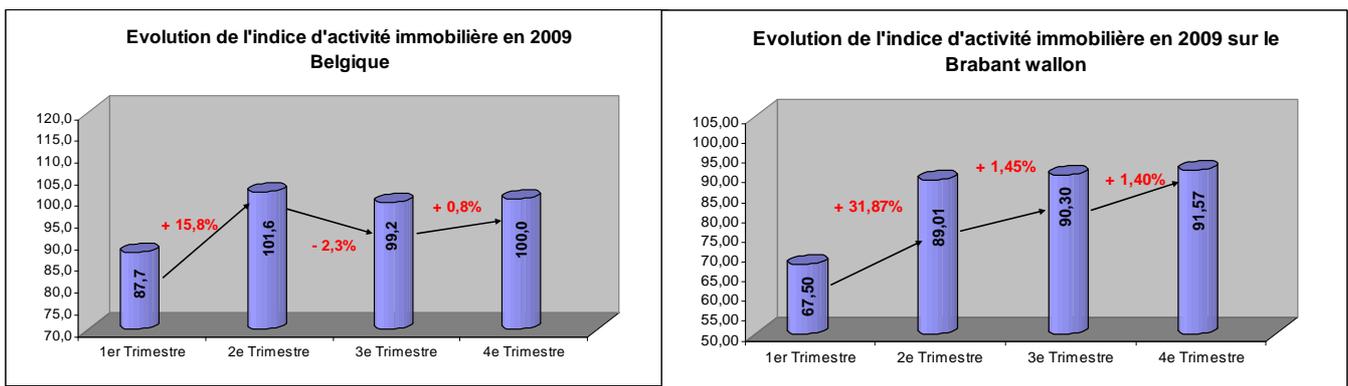
« Amorcée à la fin du premier trimestre et principalement au 2^{ème} trimestre, la reprise de l'activité immobilière se confirmait au 3^{ème} trimestre 2009. Et qu'en est-il du dernier trimestre de l'année ? Comme de coutume, par rapport au cycle du volume de transactions immobilières, les derniers mois de l'année connaissent toujours un net ralentissement, en particulier en décembre.

« Malgré cela, l'indice notarial de l'activité immobilière pour le 4^{ème} trimestre 2009 revient au niveau enregistré au 3^{ème} trimestre 2007, c'est-à-dire à la valeur 100. Cela résulte des nombreux compromis signés durant le mois d'octobre (+8,9 % par rapport à septembre).

« Le niveau d'activité enregistré au mois d'octobre 2009 - tout comme celui du mois de juin 2009- a été similaire aux meilleurs mois de 2007, soit avant le début de la crise économique.

« Les notaires constatent donc une stabilisation de l'activité par rapport au 3^{ème} trimestre 2009. Ils enregistrent une augmentation de 0,8 % comparé au trimestre précédent ainsi qu'une progression de 16 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2008. »

Plus particulièrement pour le Brabant Wallon, on peut observer sur les graphiques publiés dans un bulletin spécial édité par la Fédération des notaires:



- que l'activité immobilière en Brabant Wallon a d'abord chuté de manière vertigineuse au premier trimestre 2009 (indice 67,50) par rapport à l'indice national moyen sur la même période (indice 87,7), soit une baisse de **...23 %** ;
- que l'activité a fortement augmenté au second trimestre (indice 89,01 soit plus 31,87 % par rapport à la même période en 2008) ;

- qu'elle a encore augmenté au 2 derniers trimestres (indice 90,30 au 3^{ème} trimestre, soit + 1,45 % par rapport à la même période en 2008 ; indice 91,57 au 4^{ème} trimestre, soit + 1,40 % par rapport à la même période en 2008) ;
- que le Brabant wallon reste cependant loin de la moyenne nationale (indice 91,57 au lieu de l'indice 100) et surtout du pic d'activité du second trimestre 2008 (indice 108,2) ;
- que le Brabant wallon revient à peine au niveau d'activité du 3^{ème} trimestre 2007 (indice 91,57 pour le 4^{ème} trimestre 2009, contre indice 100 pour le 3^{ème} trimestre 2007) ;

c- Le NOMBRE D'ACTES passés et les DROITS D'ENREGISTREMENT versés par les notaires du Brabant wallon en 2009:

Les 50 notaires et notaires associés du Brabant wallon ont passé, en 2009, 10,50 % d'actes en moins, par rapport à 2008 ; ils ont versé au Trésor fédéral 13 % de droits d'enregistrement en moins par rapport à 2008.

d- Les PRIX au 1^{er} juillet 2009, en Brabant wallon, selon l'INS :

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

On relève que :

- pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009 par rapport à la même période de 2008 :
 - les prix des maisons ont diminué : **- 7,2 %**
 - les prix des villas ont diminué : **- 3,4 %**
 - les prix des appartements ont augmenté : **+ 9,4 %**
 - les prix des terrains à bâtir ont augmenté : **+ 7,4 %**
- pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2009 par rapport à l'ANNEE 2008 :
 - les prix des maisons ont diminué : **- 5 %**
 - les prix des villas ont diminué : **- 2,5 %**
 - les prix des appartements ont augmenté : **+ 5 %**
 - les prix des terrains à bâtir ont augmenté : **+ 12,5 %**.

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

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

Ce baromètre distingue deux paramètres :

a- **les crédits « octroyés » (actes passés) en 2009 par rapport à 2008:**

*** NOMBRE DE CREDITS :**

- janvier :	- 17,68 %
- février :	- 15,48 %
- mars :	+ 0,86 %
- avril :	- 9,51 %
- mai :	- 6,53 %
- juin :	+ 1,9 %
- juillet :	+ 8,2 %
- août :	+ 11,7 %
- septembre:	+ 15,7 %
- octobre :	+ 26,7 %
- novembre :	+ 37,5 %

*** MONTANTS EMPRUNTES :**

- janvier :	- 24,16 %
- février :	- 20,39 %
- mars :	- 5,90 %
- avril :	- 16,70 %
- mai :	- 12,94 %
- juin :	- 4,6 %
- juillet :	+ 5,8 %
- août :	+ 9,3 %
- septembre :	+ 9,6 %
- octobre :	+ 20,3 %
- novembre :	+ 32,4 %

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

En outre, comme l'indique la note de FEBELFIN, « ...la diminution de la production en crédit hypothécaire par rapport au mois correspondant de l'année précédente **devient de moins en moins aiguë** ».

b- **les « demandes de crédit » de janvier à novembre 2009 inclus:**

*** NOMBRE DE CREDITS :**

- janvier :	- 08,89 %
- février :	- 6,92 %
- mars :	+ 31,25 %
- avril :	- 6,63 %
- mai :	+ 16,42 %
- juin :	+ 4,5 %
- juillet :	+ 18,5 %
- août :	+ 38,0 %
- septembre:	+ 17,9 %
- octobre :	+ 29,0 %
- novembre :	+ 48,3 %

*** MONTANTS EMPRUNTES :**

- janvier :	- 13,63 %
- février :	- 10,36 %
- mars :	+ 25,17 %
- avril :	- 14,48 %
- mai :	+ 10,17 %
- juin :	+ 0,1 %
- juillet :	+ 19,4 %
- août :	+ 34,9 %
- septembre:	+ 10,0 %
- octobre :	+ 19,1 %
- novembre :	+ 49,7 %

Là aussi, les statistiques de FEBELFIN confirment un regain d'activité spécialement depuis le mois de juillet.

FEBELFIN note également dans son bulletin du 11 décembre 2009 que « ...novembre présente des pourcentages de modification exceptionnellement élevés, qui s'expliquent notamment pas un mois de novembre très faible l'an dernier, au moment où la crise financière était à son paroxysme. Mais par rapport à novembre 2007 également, les chiffres de 2009 affichent une nette progression de 20 % en nombre de crédits octroyés et de 7,50 % en montant... ».

FEBELFIN note encore dans leur bulletin du 12 juin 2009 que selon « l'Observatoire du crédit de la BNB aux sociétés non financières », l'octroi de crédit bancaire aux entreprises a augmenté de 3,5 milliards d'euros en avril 2009, passant à 108,6 milliards EUR, « ce qui représente », selon cette note, « l'encours de crédit aux entreprises le plus élevé jamais enregistré »



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

Pour la première fois, la Fédération des notaires a pu procéder à une analyse des prix pour l'ensemble du pays, grâce à l'instauration d'un nouvel instrument d'encodage et d'analyse.

Le résultat de l'analyse est le suivant, pour le Brabant Wallon au quatrième trimestre 2009 :

- **pour les maisons d'habitation** à l'exclusion des villas :
 - en 2008 : prix moyen de 221.150 € (selon l'INS)
 - en 2009 (4è trim.) : prix moyen de 192.507 € (selon la Fédération)
Soit une baisse de 13,50 %

 - **pour les appartements** :
 - en 2008 : prix moyen de 184.854 € (selon l'INS)
 - en 2009 (4è trim.) : prix moyen de 185.304 € (selon la Fédération)
Soit une hausse de 0,50 %
-

g- Les PRIX en Brabant Wallon, selon les notaires du Brabant wallon :

Pour le Brabant wallon, le constat est le suivant dans le secteur immobilier pour 2009, selon les statistiques tirées de leur banque de donnée:

- baisse des prix de **4,80 %** pour les maisons d'habitation et villas ;
- baisse des prix de **4 %** pour les appartements ;
- baisse des prix de **7,50 %** pour les terrains à bâtir.

La différence entre le pourcentage cité par la Fédération des notaires et la Chambre des Notaires du Brabant wallon **pour les maisons** d'habitation provient de ce que ces derniers ont **inclus le prix des villas** dans leur analyse, à l'inverse de la Fédération.

Quant aux appartements : les différences proviennent probablement d'un nombre de points de comparaison disponible moindre au niveau de la Fédération, dont la banque de données n'a été alimentée qu'en cours d'année.

Le tableau ci-dessous donne une idée plus précise de l'évolution des prix en Brabant wallon, de 2004 à 2009.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
- les maisons d'habitation :	+16,50 %	+13 %	+12 %	+10 %	+0,6 %	<u>- 4,80 %</u>
- les villas :		+10,5 %	+16 %	- 5 %		
- les terrains à bâtir:		+21 %	+ 6 %	+11,50%	+13%	<u>- 7,50 %</u>
- les appartements :		+13 %	+11 %	+ 6 %	+ 9 %	<u>- 4 %</u>
- MOYENNES :	+ 16,50 %	+15,67 %	+9,88 %	+10,88 %	+ 4,4%	<u>-5,43 %</u>

F- COMMENT EXPLIQUER ces RESULTATS en 2009 ?

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

1- Le taux d'intérêt hypothécaire : il a permis aux baisses d'activités et de prix de ne pas être plus graves qu'escomptées : en effet, le taux d'intérêt hypothécaire variable est passé d'un taux d'environ 6 % en décembre 2008 à un taux d'environ 3% fin décembre 2009.

Cette baisse de taux a permis à l'activité immobilière de redémarrer, essentiellement au second semestre 2009.

2- Le taux d'inflation : il est passé de 1,8 % en 2007 à 4,10 % sur base annuelle en octobre 2008; il est de 0 % en 2009 sur base annuelle ; là aussi, cet élément a été un élément positif dans le relèvement de l'activité immobilière au second semestre 2009.

3- Le pouvoir d'achat : il a baissé en 2008, en tout cas jusqu'au 30 septembre 2008 : voir le coût du mazout et des denrées alimentaires jusqu'en septembre 2008 ; toutefois, on notait, depuis lors, des baisses constantes du coût de la vie (inflation de 0,62 % en mars 2009) avec, dans le même temps, des augmentations de salaires : selon M DEFEYT (voir le SOIR du 31 mars 2009) : « ... nos salaires...ont bien progressé. Ils ont été indexés 1, 2, voire 3 fois. Idem pour les barèmes fiscaux. Tout le monde a donc vu son pouvoir d'achat augmenter ces douze derniers mois ».

Cet élément a également été un facteur d'augmentation de l'activité immobilière l'année dernière.

4- La baisse de confiance des consommateurs dans la situation économique du pays : suite aux problèmes bancaires et leurs conséquences, attentisme et méfiance ont été de rigueur : dégradation de la situation économique et « entrée en récession » ; annonce de nombreuses restructuration et augmentation du chômage...

La banque nationale essaye de déterminer mensuellement un indice de confiance des consommateurs : celui-ci est passé d'un indice « -4 » en décembre 2007 à

un indice « -25 » en décembre 2008; il est passé d'un indice « -20 » en janvier 2009 à un indice « -11 » en août 2009 pour se dégrader à nouveau en décembre 2009 « -15 ».

La crainte du chômage et la détérioration de la situation économique expliquent cela.

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

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

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

Selon la Banque nationale de Belgique (voir leur bulletin du 22 décembre 2009, le climat s'est amélioré dans toutes les branches d'activités, spécialement dans les services aux entreprises.

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

Les Belges continuent à épargner de plus belle.

Depuis décembre 2008, tous les trois mois, il y a environ 10 milliards d'euros supplémentaires versés sur les comptes d'épargne, atteignant fin septembre 2009 un montant de 178 milliard d'euros, ce qui ne s'est jamais vu...

Selon l'article de M. GALLOY paru dans la Libre Belgique du 14/10/2009, cette tendance s'explique par le fait que les Belges craignent avant tout le chômage et la perte de pouvoir d'achat qu'il pourrait générer.

Le carnet d'épargne permet par ailleurs d'avoir de l'argent immédiatement disponible en cas de difficultés.

Ce souci d'économiser est à mettre en relation avec la baisse constante de l'indice de confiance des consommateurs, déjà relevé.

Ce comportement explique aussi la baisse de l'activité immobilière et la baisse des prix : nos concitoyens ont préféré d'abord « reprendre leur souffle et récupérer des forces financières » avant des investissements à long terme.

7- Le chômage :

Selon L'institut national des statistiques, le chômage a augmenté de 40.000 unités sur les 3 premiers trimestres de l'année, par rapport aux mêmes trimestres de 2008, soit une augmentation de 11,8 %.

L'INS observe que, par rapport au nombre de chômeurs ayant un niveau d'instruction faible, le 3^{ème} trimestre 2009 révèle une nette augmentation du nombre de chômeurs ayant un niveau d'instruction élevé.

8- La disparition du marché de la « revente » :

Les notaires constatent la diminution drastique du marché de la « revente ».

Ce marché était souvent motivé par des achats de « confort », c'est-à-dire visant à l'amélioration du cadre de vie.

Autrement dit, pour des raisons liées à une meilleure qualité de vie, un couple achète un autre immeuble et le finance partiellement par la revente du bien possédé jusque-là.

Ils étaient souvent obligés de contracter un « crédit de pont » pour faire le joint entre l'achat et la revente.

D'une part, le taux d'intérêt du crédit- pont était fort élevé (souvent 2 ou 3 % de plus qu'un crédit hypothécaire ordinaire), et d'autre part, la baisse des prix leur a fait craindre de revendre leur bien initial à des conditions financières défavorables.



Une autre raison de la disparition de ce marché, selon « l'Observatoire du financement des marchés résidentiels » (observatoire français : voir UNIVERSIMMO. Com, bulletin du 27/7/2009) résiderait dans: « un sentiment croissant de précarité et de déclassement social qui gagne du terrain dans les classes moyennes », selon les enquêtes mensuelles de l'INSEE sur « le moral des ménages », ou comme le montre une étude du Centre d'analyse stratégique de juillet 2009 ».

Cette catégorie sociale verserait actuellement dans l'attentisme.

9- Les banques ne prêtent plus à n'importe quelles conditions ni à n'importe qui :

Les notaires peuvent attester que, durant l'année 2009, nombreux ont été les candidats acquéreurs à ne pas obtenir le crédit hypothécaire sollicité, essentiellement soit parce que le montant demandé dépassait les 100 % de la valeur de l'immeuble, ou bien parce que les conditions de rémunérations et de garanties avaient été relevées.

Autrement dit, les banques sont de plus en plus attentives au profit de l'acquéreur et à la valeur du bien à acquérir.

Cette politique de prudence retrouvée (dans les années 80, après le véritable « crash immobilier » de l'époque, il était inconcevable d'emprunter plus de 100% de la valeur du bien) entraîne également une impossibilité momentanée de pouvoir investir dans un immeuble, pour un certain nombre de nos concitoyens ; ceux-ci se voient contraint d'économiser d'abord. Il en résulte là aussi une incidence sur la baisse de l'activité immobilière et sur les prix.

10- Un « différentiel » de plus en plus grand entre les espoirs des vendeurs et les possibilités des acheteurs :

Selon l'adage, « les arbres ne montent pas au ciel ».

Bien que le pouvoir d'achat de nos concitoyens aient considérablement évolué (les salaires ont augmenté de 18 % depuis début 2005 selon l'entreprise de Ressources humaines SD Worx), il arrive un moment où les acheteurs ne peuvent plus ou ne veulent plus suivre.

Incontestablement, ce facteur a dû intervenir, si l'on juge par l'augmentation de l'épargne, provoquée notamment par la crainte du chômage.

G- Et pour 2010 ?

Il est impossible de se prononcer avec certitude :

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

- Des **taux d'intérêt hypothécaires** très bas;
- Un **taux d'inflation** limité à 1,50 % en moyenne pour 2010 ;
- un « **retour** » **éventuel des investisseurs** vers l'immobilier, suite à la stagnation voire aux contre- performances actuelles des valeurs boursières;
- **Un tassement raisonnable des prix immobiliers** susceptibles de décider un certain nombre d'acquéreurs, qui pratiquent jusqu'ici une politique d'attentisme, à investir dans un achat ;
- **L'augmentation de l'épargne**: celle-ci pourrait être notamment motivée par la nécessité de constituer des réserves dans la perspective d'un achat immobilier ;
- **Un « rétablissement partiel de la confiance des chefs d'entreprises »** depuis janvier 2009, comme relaté ci-avant.

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

- a- la **baisse du nombre d'acquéreurs potentiels** (environ 15 à 20 %) qui n'obtiendraient plus de crédit hypothécaire, essentiellement ceux qui empruntaient 120 % de la valeur du bien, suite au resserrement des conditions du crédit hypothécaire ;
- b- la **quasi disparition du marché de la « revente immobilière »** à raison du coût du crédit de pont et de la crainte de ne pas pouvoir revendre l'immeuble initial au prix espéré ;
- c- **Un nombre de chômeurs en hausse** : la crise économique continue à générer son lot de licenciement et de pertes d'emploi ;
De toute façon, si c'était le cas, il faudrait craindre des ventes sur saisies- exécutions immobilières, qui outre leurs conséquences catastrophiques pour les débiteurs saisis, provoquerait une baisse relative des prix;
- d- **Des mesures gouvernementales** éventuelles pour endiguer le dérapage budgétaire, suite à un recul annoncé de 5,9 % du P.I.B. en 2010 ;
- e- **Une éventuelle remontée des taux de crédit hypothécaire** en cours d'année.

Tout cela pourrait indiquer un marché immobilier soit stationnaire soit en baisse raisonnable pour 2010, tant au niveau de l'activité que des prix, sans pouvoir dire plus actuellement.

Notaire MIGNON
Commission « Presse » des Notaires du Brabant wallon
8 février 2010



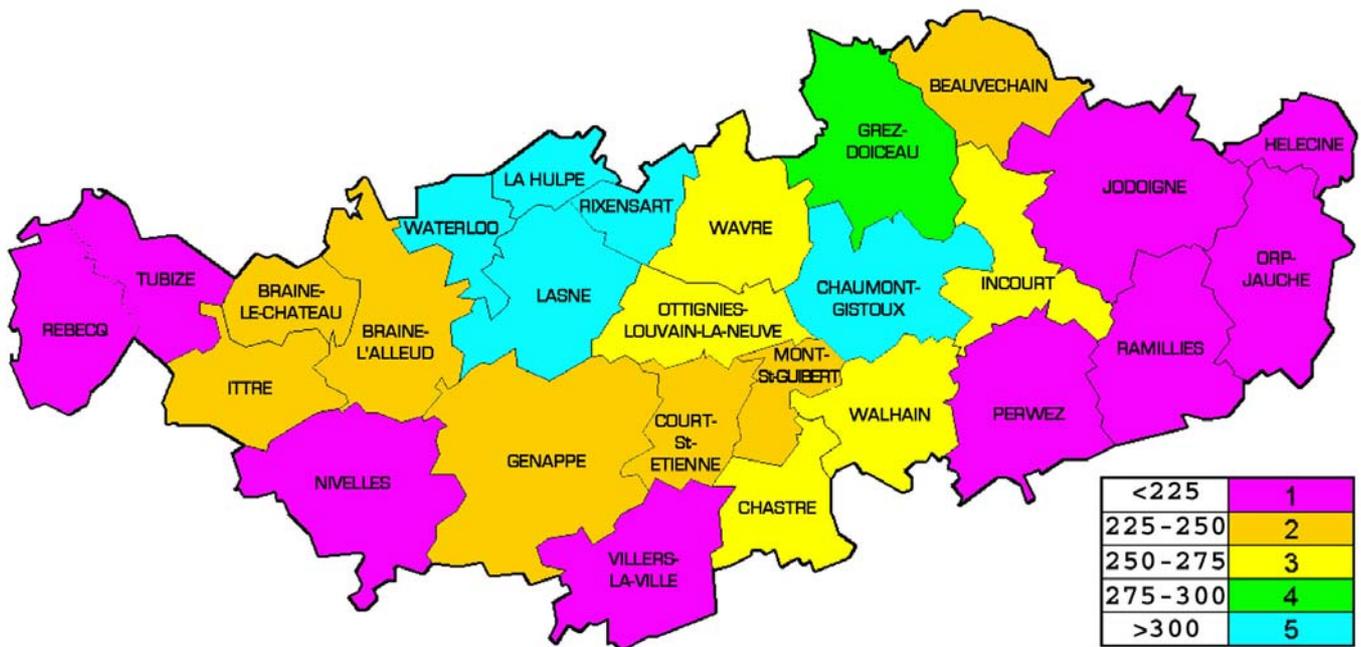
PRIX des MAISONS D'HABITATION et VILLAS du 1/1/2009 au 31/12/2009,

(à l'exclusion des FERMETTES et FERMES),

en regard des prix pour l'année 2008.

Du 1/1/09 **Du 1/01/2008**
Au 31/12/09 **Au 31/12/08**

01	ORP-JAUCHE	153.760 €	195.139 €
02	HELECINE	174.542 €	167.875 €
03	REBECQ	183.435 €	200.351 €
04	PERWEZ	184.917 €	210.887 €
05	TUBIZE	190.556 €	199.246 €
06	JODOIGNE	204.294 €	284.076 €
07	VILLERS-LA-VILLE	216.701 €	217.335 €
08	RAMILLIES	220.723 €	247.810 €
09	NIVELLES	226.974 €	211.538 €
10	MONT-ST-GUIBERT	227.089 €	258.086 €
11	GENAPPE	233.898 €	223.293 €
12	COURT-ST-ETIENNE	234.543 €	265.133 €
13	ITTRE	239.789 €	233.570 €
14	BRAINE-LE CHATEAU	240.361 €	257.644 €
15	BRAINE-L'ALLEUD	241.381 €	267.162 €
16	BEAUVECHAIN	245.814 €	271.024 €
17	CHASTRE	253.779 €	271.318 €
18	OTTIGNIES- LLN-NEUVE	265.130 €	287.020 €
19	WALHAIN	267.616 €	259.130 €
20	INCOURT	267.857 €	239.204 €
21	WAVRE	272.781 €	259.794 €
22	GREZ-DOICEAU	294.005 €	296.582 €
23	LA HULPE	305.500 €	318.860 €
24	RIXENSART	315.923 €	324.752 €
25	CHAUMONT-GISTOUX	353.738 €	346.953 €
26	WATERLOO	367.559 €	396.907 €
27	LASNE	513.150 €	521.406 €
	TOTAL :	6.895.815 €	7.232.095 €



Quelques remarques à la lumière de ces chiffres :

- Il y a ***une baisse significative des prix*** pour les immeubles d'habitations et les villas en 2009 : il s'agit d'un **tassement incontestable**.

Il y avait :

- 16,4 % d'augmentation en 2004,
- 13 % « en 2005,
- 11 % « en 2006,
- 10 % « en 2007,
- 0,6 % d'augmentation en 2008.

Il y a **une baisse des prix de 4,80 € pour 2009**

- **Pour la première fois depuis 10 ans**, la grande majorité des communes (**19 communes sur 27**) **voient leur prix baisser**;
- A l'inverse, **8 communes sur 27 voient leur prix continuer à augmenter** : il s'agit des communes et villes de Nivelles, Wavre, Hélécinne, Ittre, Genappe, Incourt, Walhain, et Chaumont Gistoux.
- Les prix **les moins chers** continuent, d'année en année, à se situer à l'extrême OUEST, à l'extrême EST et au CENTRE-SUD de la Province (Rebecq, Tubize pour l'OUEST; Orp-Jauche, Hélécinne, Ramillies, Perwez pour l'EST; Nivelles, Genappe, Court-St-Etienne et Villers-la-Ville pour le CENTRE-SUD) ;
- Les prix **les plus chers** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Grez-Doiceau, Chaumont Gistoux) ;
- **L'écart de prix** entre la commune la moins chère et la plus chère est important : le prix d'une maison située dans la commune la moins chère est environ **3,3 fois moins élevé** que celui d'une maison située dans la commune la plus chère : 153.760 € pour Orp-Jauche, contre 513.150 € pour Lasne.



**- CLASSEMENT DES COMMUNES DU BRABANT WALLON EN
FONCTION DU PRIX des APPARTEMENTS EN 2006, 2007, 2008 et 2009, à
partir des moyennes des prix les plus bas jusqu'au plus élevés.**

	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
01)- <u>REBECQ:</u>	-----	146.429 €	120.714 €	127.700 €
02)- <u>JODOIGNE :</u>	121.554 €	121.583 €	-----	-----
03)- <u>WALHAIN :</u>	-----	140.000 €	-----	-----
04)- <u>CHASTRE :</u>	-----	140.000 €	-----	-----
05)- <u>VILLERS-LA-VILLE:</u>	-----	143.000 €	-----	-----
06)- <u>ITTRE:</u>	-----	145.560 €	-----	-----
07)- <u>TUBIZE :</u>	120.088 €	139.475 €	146.231 €	138.482 €
08)- <u>PERWEZ :</u>	-----	-----	147.500 €	142.015 €
09)- <u>ORP-JAUCHE :</u>	-----	163.798 €	-----	-----
10)- <u>BRAINE-LE CHATEAU :</u>	161.550 €	160.819 €	169.167 €	165.500 €
11)- <u>MONT-ST-GUIBERT :</u>	-----	172.500 €	-----	-----
12)- <u>BRAINE-L'ALLEUD :</u>	157.875 €	170.826 €	189.441 €	166.547 €
13)- <u>NIVELLES :</u>	141.448 €	153.866 €	163.384 €	167.866 €
14)- <u>WAVRE:</u>	145.725 €	170.849 €	185.855 €	169.131 €
15)- <u>GREZ-DOICEAU:</u>	-----	-----	-----	-----
16)- <u>COURT- St- ETIENNE :</u>	144.269 €	169.328 €	-----	-----
17)- <u>RIXENSART :</u>	233.915 €	219.462 €	-----	-----
18)- <u>OTTIGNIES-LLN :</u>	149.126 €	153.497 €	185.120 €	186.143 €
19)- <u>LA HULPE:</u>	-----	242.476 €	-----	-----
20)- <u>CHAUMONT-GISTOUX:</u>	-----	194.220 €	-----	-----
21)- <u>WATERLOO:</u>	239.486 €	250.254 €	300.400 €	281.913 €

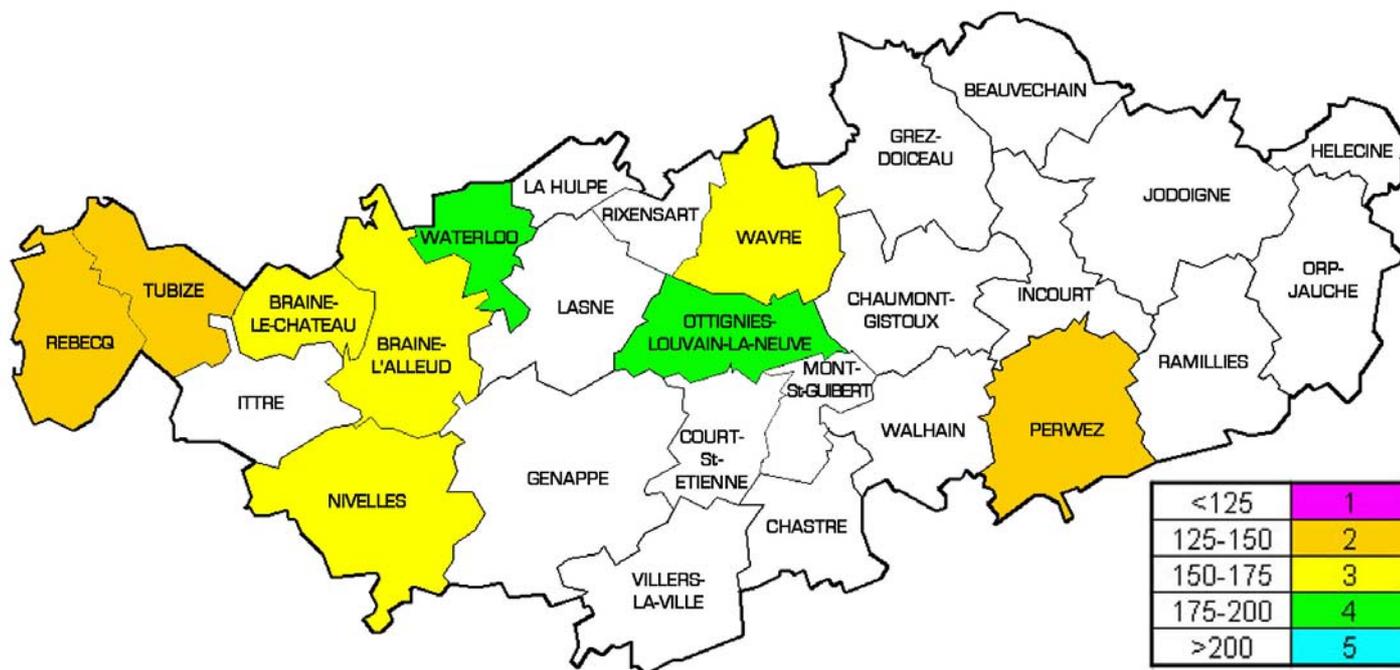
=====

1.607.812 € 1.545.297 €

Soit prix en baisse de **4 %** en 2009 pour les communes considérées.

=====

ANALYSE du TABLEAU :



Il n'y a **pas de marché** – ou celui-ci est trop peu indicatif- pour les communes suivantes : Beauvechain, Genappe, Hélocine, Incourt, La Hulpe, Lasne, Orp-Jauche, Ramillies, Jodoigne, Walhain, Chastre, Villers-La Ville, Ittre, Mont-St-Guibert, Grez-Doiceau, Court-St-Etienne, Chaumont-Gistoux, Rixensart, **soit 18 communes sur 27.**

Par ailleurs, nous constatons un **début de marché des appartements** dans les communes de

- Mont-St-Guibert,
- Jodoigne,
- Villers-La-Ville,
- Ittre,
- Grez-Doiceau,
- Court-St-Etienne,
- Rixensart,
- Chaumont-Gistoux et
- Genappe.

Mais nous les avons écartées de notre analyse. Car il s'agit bien souvent d'appartements neufs pour lesquels il n'existe pas encore de comparaison possibles avec les années antérieures. Il est aussi possible que le nombre de points de comparaison reste insuffisant dans notre banque de données.

Finalement, seules les communes suivantes ont été retenues pour notre analyse :

Tubize, Rebecq, Nivelles, Perwez, Wavre, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Ottignies-Louvain-La-Neuve et Waterloo

Sur base des 9 communes retenues, le prix moyen a diminué de **4 % en 2009**, passant de 178.645 € à **171.699 €**.

De même que pour les immeubles d'habitation :

- **les prix les moins chers** sont ceux des communes situées à l'extrême Ouest de la Province (Rebecq, Tubize, Braine-le-Château), l'extrême Est (Perwez) ;
 - **les prix « médians »** se situent au Centre et au Centre-Sud : Braine-l'Alleud et Nivelles. A remarquer : les prix à Nivelles, supérieurs à ceux de Braine-l'Alleud, essentiellement parce qu'il s'agit d'appartements neufs.
 - **les prix les plus élevés** sont ceux des communes situés dans le « triangle d'or » de la Province : Ottignies-Louvain-La Neuve, Waterloo et Wavre.
-



PRIX des TERRAINS EN 2008 et 2009

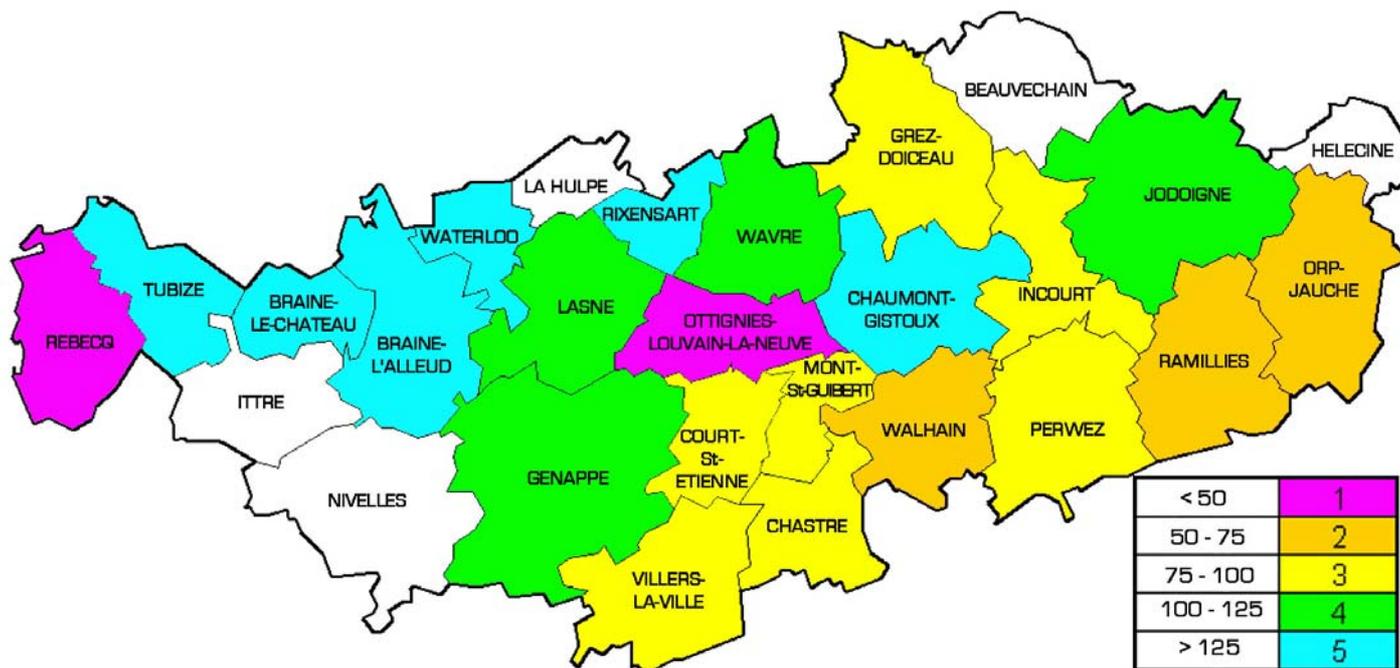
à partir des moyennes des prix les plus bas jusqu'au plus élevés.

(Toutes surfaces confondues)

		<u>2008</u>	<u>2009</u>
1	HELECINE	Données insuffisantes	Données insuffisantes
2	MONT-ST-GUIBERT	50 €/m ² pour 26 a 90 ca soit 134.833 €	93 €/m ² pour 06 a 64 ca soit 61.803 €
3	VILLERS-LA-VILLE	88 €/m ² pour 11 a 91 ca soit 104.886 €	75 €/m ² pour 10 a 82 ca soit 81.150 €
4	COURT-ST-ETIENNE	146 €/m ² pour 9 a 83 ca soit 143.571 €	91 €/m ² pour 09 a 19 ca soit 83.642 €
5	ORP-JAUCHE	56 €/m ² pour 16 a 74 ca soit 93.833 €	72 €/m ² pour 12 a 70 ca soit 91.507 €
6	RAMILLIES	78 €/m ² pour 11 a 90 ca soit 92.825 €	68 €/m ² pour 13 a 60 ca soit 92.545 €
7	OTTIGNIES- LLN-NEUVE	128 €/m ² pour 16 a 17 ca soit 207.400 €	40 €/m ² pour 24 a 48 ca soit 99.947 €
8	BRAINE-L'ALLEUD	152 €/m ² pour 09 a 15 ca soit 139.550 €	219 €/m ² pour 04 a 92 ca soit 107.786 €
9	TUBIZE	131 €/m ² pour 06 a 65 ca soit 87.155 €	132 €/m ² pour 08 a 28 ca soit 109.314 €
10	WALHAIN	60 €/m ² pour 18 a 41 ca soit 111.180 €	64 €/m ² pour 17 a 34 ca soit 111.000 €
11	REBECQ	133€/m ² pour 4 a 78 ca soit 63.694 €	40 €/m ² pour 29 a 78 ca soit 119.125 €
12	CHAUMONT-GISTOUX	104 €/m ² pour 17a 71 ca soit 185.740 €	135 €/m ² pour 09 a 61 ca soit 129.738 €
13	BRAINE-LE-CHATEAU	141 €/m ² pour 7 a 79 ca soit 110.080 €	127 €/m ² pour 11 a 12 ca soit 141.333 €
14	JODOIGNE	58 €/m ² pour 16 a 60 ca soit 96.630 €	100 €/m ² pour 14 a 48 ca soit 144.825 €
15	GREZ-DOICEAU	105 €/m ² pour 15 a 47 ca soit 163.780 €	80 €/m ² pour 18 a 46 ca soit 147.750 €
16	WAVRE	122 €/m ² pour 14 a 17 ca soit 172.588 €	122 €/m ² pour 12 a 60 ca soit 153.772 €
17	CHASTRE	67 €/m ² pour 15 a 70 ca soit 105.000 €	98 €/m ² pour 15 a 93 ca soit 156.163 €
18	ITTRE	120 €/m ² pour 12 a 15 ca	Données insuffisantes

		soit 145.944 €	
19	GENAPPE	107€/m ² pour 11 a 62 ca soit 124.670 €	101 €/m ² pour 16 a 21 ca soit 163.780 €
20	NIVELLES	96 €/m ² pour 14 a 06 ca soit 135.233 €	Données insuffisantes
21	RIXENSART	172 €/m ² pour 9 a 42 ca soit 162.666 €	150 €/m ² pour 12 a 19 ca soit 182.980 €
22	INCOURT	74 €/m ² pour 27 a 02 ca soit 201.428 €	76 €/m ² pour 25 a 21 ca soit 191.667 €
23	PERWEZ	86 €/m ² pour 12 a 79 ca soit 110.857 €	75 €/m ² pour 26 a 62 ca soit 199.680 €
24	WATERLOO	190 €/m ² pour 10 a 68 ca soit 203.571 €	160 €/m ² pour 15 a 34 ca soit 245.500 €
25	BEAUVECHAIN	126 €/m ² pour 08 a 88 ca soit 112.500 €	Données insuffisantes
26	LA HULPE	Données insuffisantes	Données insuffisantes
27	LASNE	161 €/m ² pour 28 a 07 ca soit 452.444 €	117 €/m ² pour 29 a 97 ca soit 350.714 €
TOTAL PRIX ET SURFACES VENDUES		3.268.381 € pour 3 ha 19 a 48 ca. (sans La Hulpe , Hélécine, Nivelles, Ittre et Beauvechain)	3.165.721 € pour 3 ha 45 a 49 ca. (sans La Hulpe, , Hélécine, Nivelles, Ittre et Beauvechain)

N.B. : les Communes d'Hélécine, de La Hulpe, de Nivelles, de Ittre et de Beauvechain) n'ont pas été retenues pour cette analyse en raison d'un manque de données pertinentes.



En réalité, les prix ont **diminué en moyenne de 7,5 % en 2009, après des augmentations constantes de 6,50 % en 2006, de 11,50 % en 2007 et de 13 % en 2008.**

Ainsi, il a fallu payer en 2009 un prix moyen de **143.896 €** pour acquérir un terrain à bâtir, contre un montant de **148.562 €** en 2008.

Une autre particularité constatée est **l'augmentation des surfaces vendues** : après avoir augmenté de **13 % en 2008** par rapport à 2007, elles ont encore augmenté de **7,50 % en 2009** dans de nombreuses communes; il en est ainsi des terrains vendus dans 12 des 22 communes analysées;

Il n'en reste pas moins que si l'on divise le total des prix obtenus par le total des superficies vendues, on obtient un prix moyen de **91,63 €/m2** pour 2009 et **102,06 €/m2** pour 2008, **soit une diminution des prix au m2 de 10 %.**

=====