



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

LE 10 FÉVRIER 2015

NVN

Isabelle Raes

Olivier Dubuisson

Olivier Neyrinck

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché immobilier en 2014 et du contexte économique dans lequel il a évolué.

Le dernier Baromètre des notaires vient d'annoncer un bond de 5% de l'activité immobilière durant l'année écoulée. Cette évolution, due principalement aux nouvelles mesures fiscales dans le nord du pays, sera nuancée ici au niveau régional et au niveau de notre province.

Pour ce qui concerne l'évolution des prix de vente, le baromètre parle de stabilité et met en avant une légère hausse du prix moyen des maisons et un léger repli du prix moyen des appartements. Nous verrons comment ont évolué ces prix dans notre province et pour les différents types de biens immobiliers.

Nous tenterons d'expliquer les écarts parfois plus importants au niveau des localités.

Contexte notarial

Multiplication des formalités administratives effectuées par le notaire, multiplication des frais pour le citoyen

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la FRNB d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Le notaire reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants.

Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis avoir jamais été modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître. En contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

Réformes fiscales

L'année 2014 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Prenons à titre d'exemple les modifications des droits d'enregistrement en Wallonie : les deux seuils auxquels s'appliquent le taux réduit de 6% (prévu pour les habitations modestes, à savoir les biens immobiliers dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros) ont été rabaissés. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux de 6% s'applique sur la première tranche de 160.431, 53 € (contre 200.000 € auparavant)

pour les biens situés en zone de pression immobilière (le taux ordinaire de 12,5% s'applique au-delà). Pour les biens situés hors zone de pression immobilière, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.404,55 € (contre 191.000 € auparavant), avant de passer à 12,5%.

Fin 2014, certains notaires ont vu le nombre de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire doubler par rapport à la même période en 2013. Deux raisons à cela : les taux d'intérêt extrêmement bas d'une part, l'annonce de la régionalisation du bonus-logement à partir du 1^{er} janvier 2015 d'autre part. Dans le doute des décisions qui seront prises en Wallonie et à Bruxelles quant à cet avantage fiscal, de nombreux citoyens se sont précipités chez leur notaire pour refinancer leur crédit, craignant un régime moins favorable à partir du 1^{er} janvier 2015. Cette hausse de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire n'a donc pas entraîné une augmentation significative du nombre d'acquisitions, mais bien du nombre de refinancements de crédit hypothécaires. Pourtant, l'ancien régime du bonus logement restait d'application pour ces refinancements car c'est la date de signature de l'acte authentique de l'emprunt hypothécaire qui est déterminante, et non pas celle du refinancement.

Evolution des obligations du vendeur

A côté des réformes fiscales, nous sommes face à une évolution disparate des législations et des obligations qui s'imposent au vendeur. Selon la région et selon le type de bien, les obligations du vendeur diffèrent au moment du compromis de vente et celui de l'acte de vente.

A titre d'exemple, à Bruxelles, depuis le 1^{er} août 2014, les renseignements d'urbanisme sont exigés au moment de la signature du compromis, tandis qu'en Région wallonne, ils ne sont nécessaires qu'au moment de la signature de l'acte. Or, l'obtention des renseignements d'urbanisme auprès des administrations concernées nécessite un délai d'au moins un mois. Conséquence : à Bruxelles, les acquéreurs doivent faire preuve de patience entre la signature de l'offre et la signature du compromis.

Par ailleurs, la mise en vente du bien nécessite une série de démarches dans le chef du vendeur, dans le cadre de son obligation générale d'information à l'égard du candidat acquéreur. Enumérons brièvement les principaux documents exigés pour mettre un bien en vente : certificat d'urbanisme, certificat PEB, certificat électrique, attestation de sol, citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), dossier d'intervention ultérieur (« DIU », un dossier technique relatif à tous les travaux réalisés dans l'immeuble depuis 2001), etc.

Le vendeur doit communiquer certaines de ces informations au candidat acquéreur dès la publicité de la mise en vente, d'autres documents doivent être transmis au plus tard lors de la signature du compromis ou encore au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Bref, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente. Une opération immobilière bien différente d'il y a 10 ou 20 ans : elle s'est complexifiée de façon considérable.



D'où l'importance pour le vendeur de contacter son notaire dès qu'il a l'intention de mettre un immeuble en vente, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées et complexifiées, elles renforcent néanmoins la sécurité juridique de l'acte, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac.

Face à une multitude de professionnels concernés par le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (facebook, twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

www.notaire.be : 4 millions de visites en 2014

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés. Ces informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

En 2014, le site notaire.be a comptabilisé plus de 4 millions de visiteurs, soit une hausse de fréquentation de 13,5 % par rapport à 2013, qui totalisait déjà 3,5 millions de visiteurs. Si l'on tient compte du taux de fréquentation de notaris.be (notre pendant néerlandophone), nous atteignons plus de 9 millions de visites en 2014.

NotaireTV, la chaîne virtuelle au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 560.000 visions depuis sa création et a enregistré une hausse de 15% en 2014 par rapport à 2013.

Les bases de données et les sources

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.

Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l' « ancien ».

Nous rappellerons une fois encore les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Compromis de vente

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. Droits d'enregistrement

L'analyse de l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

3. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrions le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la

Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

Nous avons déjà pu citer comme exemple celui des communes comme Koekelberg, Saint-Josse-ten-Noode où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2013 est extrêmement faible et ne permettra pas toujours d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.

Pour ce niveau de détail géographique, nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigü. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

Pour les analyses de prix plus locales, nous sommes plus vite influencés par la qualité et le standing des biens.

4. Analyse et expérience des notaires

Complémentairement aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

5. Données externes

Nos analyses sont également rendues possibles grâce à d'autres indicateurs économiques qui complètent et précisent le contexte économique dans lequel le marché immobilier évolue.

Il s'agit des informations mises à disposition par la BNB (inflation, indice de confiance, PIB,...), Febelfin (suivi des crédits), Graydon (faillites), Statbel (chômage, permis de bâtir), SWCS (prêts sociaux).

Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires n'ont cessé de baisser tout au long de 2014 encourageant les propriétaires à renégocier leurs emprunts et soutenant la demande sur le marché immobilier. Un taux fixe sur 10 ans est de 2,91% en novembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2014, entre 2,7 (janvier) et 0,9% (décembre), il n'a cessé de diminuer au cours de l'année pour finir fin 2014 à près d'1/4 de sa valeur en début d'année.

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier dans un contexte où la politique d'obtention des crédits s'est également assouplie.

2. Droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 0,6% par rapport aux onze premiers mois de 2013.

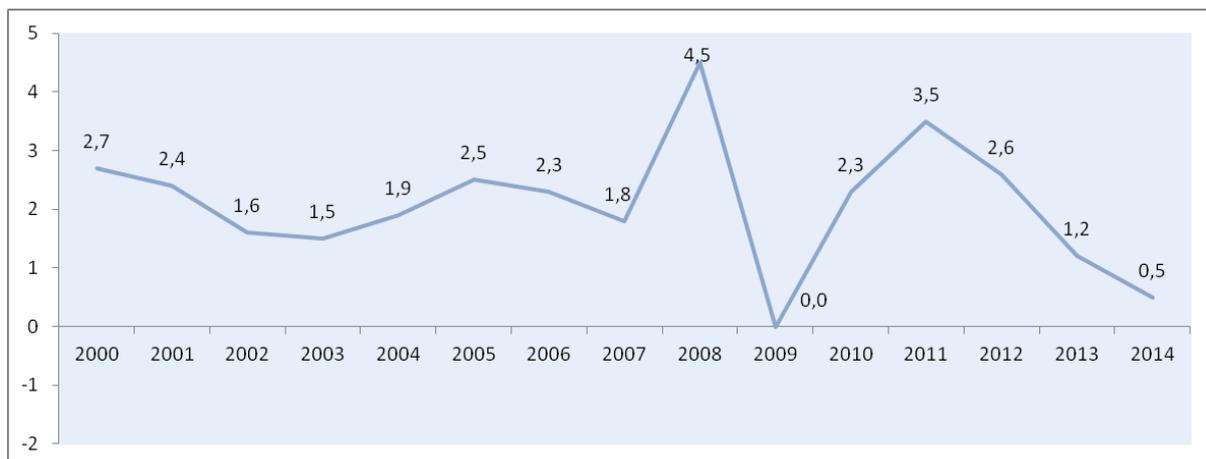
Ces chiffres confirment la stabilité des prix au niveau national et ne prennent pas encore en compte l'augmentation du nombre de transactions entre septembre et novembre, ce qui entraînera à la hausse les montants des droits d'enregistrement de décembre et des premiers mois de 2015.

3. Le précompte immobilier

Il est évident que la pression fiscale influence le marché. Nous avons constaté, plus particulièrement en Flandre en octobre et novembre derniers, que le nombre de transactions avait explosé afin que les acquéreurs puissent encore bénéficier d'avantages fiscaux favorables.

4. L'inflation

L'inflation s'est à nouveau repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012 et de 1,2% en 2013, on enregistre une moyenne de 0,5% pour l'année 2014. L'inflation a donc peu influencé les prix du marché immobilier, les valeurs nominales étant proches des valeurs réelles.



5. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont conformes aux prévisions initiales avec une moyenne de 8,5% en 2014 (sur base des chiffres des 11 premiers mois) contre 8,4% en 2013.

En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 11,6% (12,1% en 2013) et à 10,2% pour l'ensemble de l'Union européenne (10,9% en 2013).

6. Evolution des crédits

Les chiffres des crédits hypothécaires nous permettent de dégager les éléments suivants :

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2013 avec de légères progressions de 1,3%. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 136.876€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. Ce montant est resté stable au 1^{er} trimestre mais a progressé de 1,3% au cours du 2^e trimestre et de 2,7% au cours du 3^e trimestre. (Comparaison avec le même trimestre en 2013)

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat et rénovation	Autre but	Refinancement
2012- Q1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012- Q2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012- Q3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.655
2012- Q4	138.257	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013- Q1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013- Q2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013- Q3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013- Q4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014- Q1	134.957	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014- Q2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014- Q3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.954

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière recule de 2,6% pour les trois premiers trimestres de 2014, mais ce recul est imputable au 1^{er} trimestre de l'année (-8,5%), les deux suivants ayant été stables. Notons l'explosion des nouveaux crédits au cours des mois d'octobre et de novembre qui viendra booster les statistiques de 2014 dès que les données du 4^e trimestre seront disponibles. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires, toutes catégories confondues, progresse de 17,3% en octobre et de 61,7% en novembre.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.006	4.939	10.832	1.435	2.269	3.225	45.706
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.985	53.527
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	6.179	57.085

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe restent le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas (2,91% en novembre). En effet, 70% des crédits hypothécaires pour acquisition sont des crédits à taux fixes.

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
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	72,50%	0,00%	3,52%	6,69%	7,66%	10,13%	100,00%
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,07%	0,00%	7,47%	14,08%	6,45%	6,94%	100,00%
2014Q2	70,30%	0,00%	5,16%	11,32%	7,67%	5,55%	100,00%
2014Q3	75,09%	0,00%	2,51%	7,95%	9,79%	4,65%	100,00%

Source UPC

Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

Au 4^e trimestre, l'augmentation sur base annuelle est de 73% et c'est également en octobre et en novembre que la majorité des actes de crédits ont été enregistrés.

Nous avons constaté que les jeunes empruntent bien souvent sur des périodes de 25 /30 ans. Les demandes étant importantes, la durée pour l'obtention des crédits est quelques fois longue. Il ne faut cependant pas oublier qu'en 2014 un grand nombre de crédits a été octroyé, sans que ces crédits soient liés à des acquisitions.

7. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2013 où les taux hypothécaires étaient déjà fort bas (entre 3,5% et 3,84% selon la BNB), mais les conditions d'octroi encore sévères n'ont pas empêché la hausse de 13,8% des prêts sociaux, comparativement à 2012.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%

Le montant moyen augmente de 6,7% avec 112.122€ et reste 16,6% en-deçà du montant moyen des prêts en institutions bancaires (134.975€ en 2013), l'investissement étant destiné à acquérir un logement plus modeste.

Comme nous le verrons dans quelques instants, il est certain que les acquéreurs sont à présent influencés par les scores des différentes études qu'ils doivent recevoir à l'occasion de leur achat. Nous pensons plus particulièrement aux procès-verbaux des assemblées dans les copropriétés, aux résultats des certificats énergétiques et au contrôle des installations électriques. Le statut urbanistique du bien que l'on souhaite acquérir sera également particulièrement étudié.

8. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 18,6%.

C'est en Flandre que les permis explosent avec une progression de 25% pour les 9 premiers mois de l'année.

En Wallonie, ces chiffres augmentent plus modérément avec 6,2% de permis en plus au cours des trois premiers trimestres. A Bruxelles, la tendance est inverse avec un recul de 18,3%.

Evolution du marché immobilier en 2014

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

L'activité immobilière (volumes)

Pour l'ensemble de l'année, l'activité a progressé de 5% par rapport à 2013 avec un indice moyen de 107,6 contre 102,5 l'an dernier.

Cette progression est principalement imputable à l'immobilier du nord du pays mais c'est l'ensemble du pays qui s'est bien porté, soutenu par des taux hypothécaires toujours plus bas.

Les indices trimestriels de l'activité immobilière sont restés soutenus au cours de l'année 2014 avec 105 au 1^{er} trimestre, 105,3 au 2^e trimestre et 104,7 au 3^e trimestre.

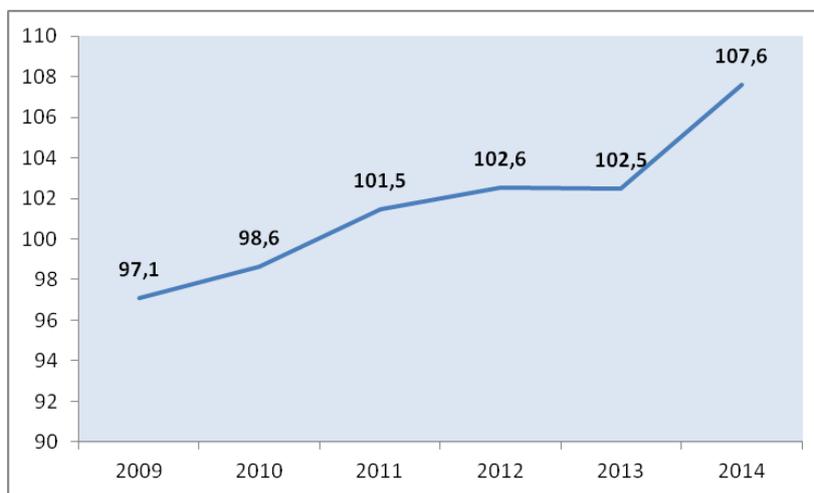
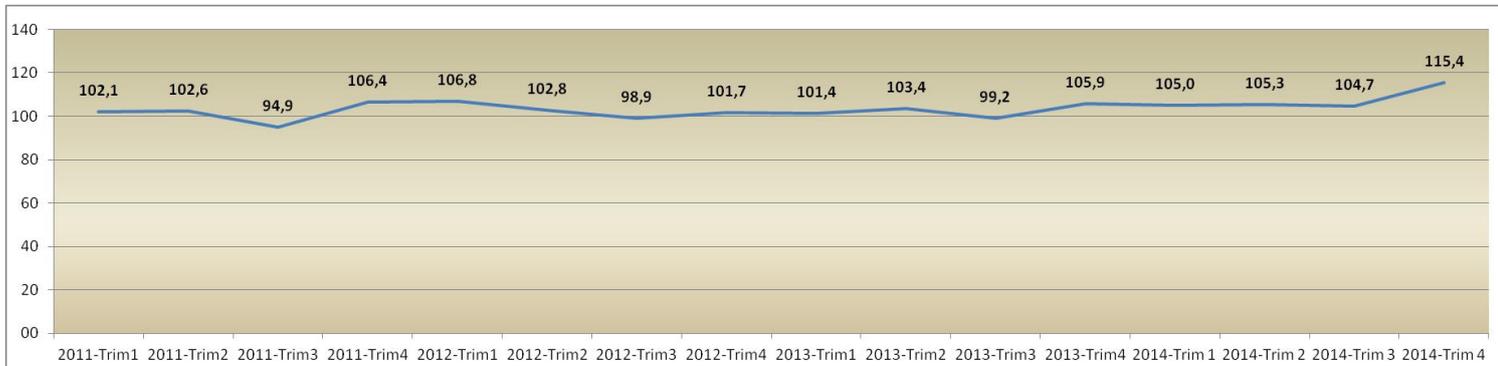
Au 4^e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et en Wallonie.

Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%.

Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvant plus donner lieu à un acte sur 2014. On enregistre même un recul de 13,4% par rapport à l'excellent mois de décembre 2013.

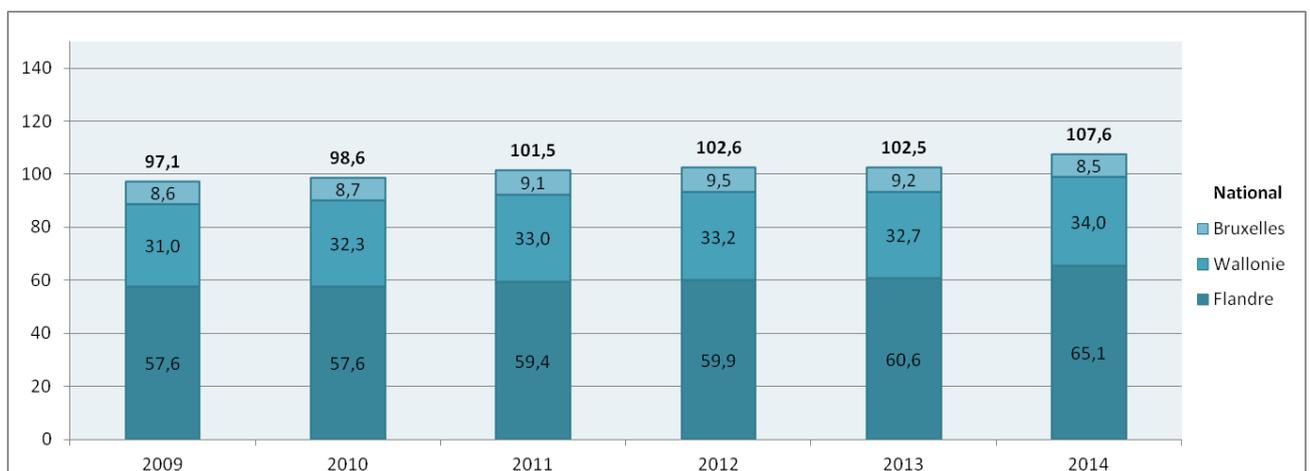
Pour le 4^e trimestre, l'indice d'activité immobilière clôture à 115,4 ce qui représente une hausse de 9% par rapport au 4^e trimestre 2013.

1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière



2. Répartition régionale de l'activité immobilière

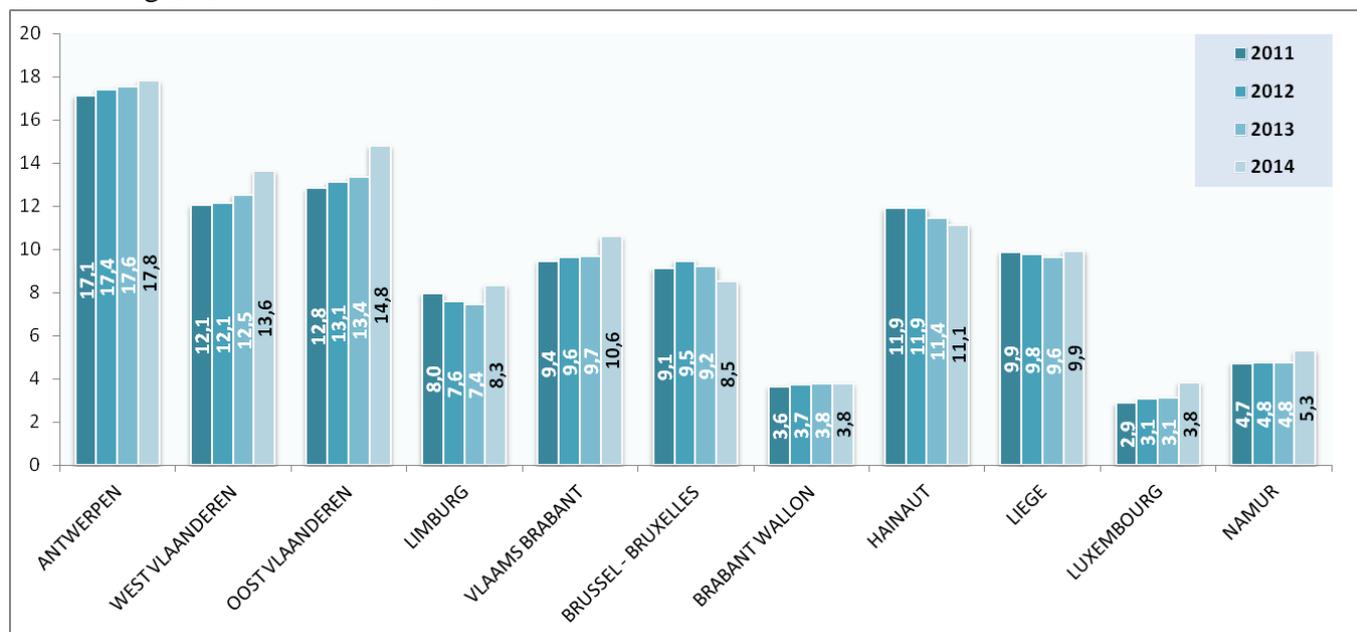
Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et diminuent de 7,8% dans la capitale.



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2014, comparativement à 2013, c'est une augmentation du nombre de transactions immobilières qui prime à travers le pays. Seuls Bruxelles et le Hainaut reculent par rapport à 2013 en termes de nombre de transactions, à raison de respectivement 7,8% et 2,6%.

Les autres provinces du pays connaissent une augmentation du nombre de transactions immobilières : 22,7% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, 1,4% à Anvers et 0,5% en Brabant wallon.



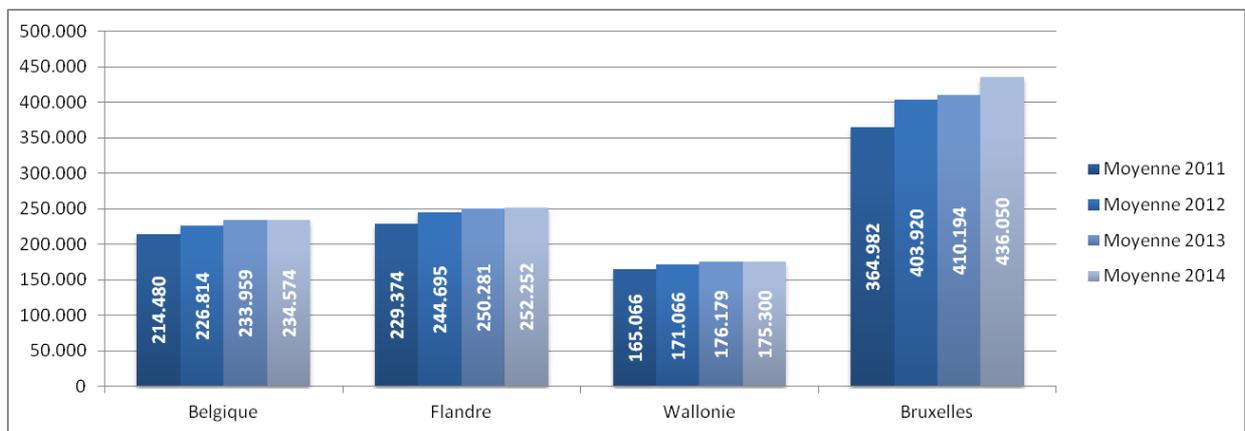
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons est resté très stable au cours de l'année écoulée.

La moyenne du prix d'une maison en 2014, en Belgique, est de 234.574€ (+0,3%). En Wallonie, cette moyenne est de 175.300 € (-0,5%) et en Flandre, le prix moyen est de 252.252€ (+0,8%).

C'est en région bruxelloise qu'on note l'écart le plus significatif avec un prix moyen de 436.050€, soit une hausse de 6,3%.

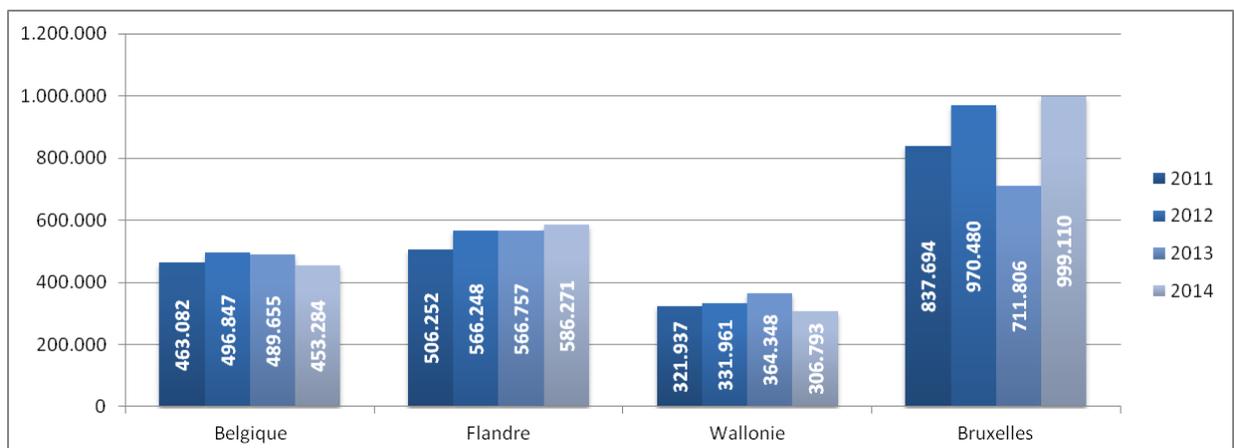


2. Villa

Le prix moyen des villas en 2014 recule de 7,4% pour l'ensemble de la Belgique. Cette tendance à la baisse provient de l'évolution des prix en Wallonie où on enregistre une chute de 15,8%.

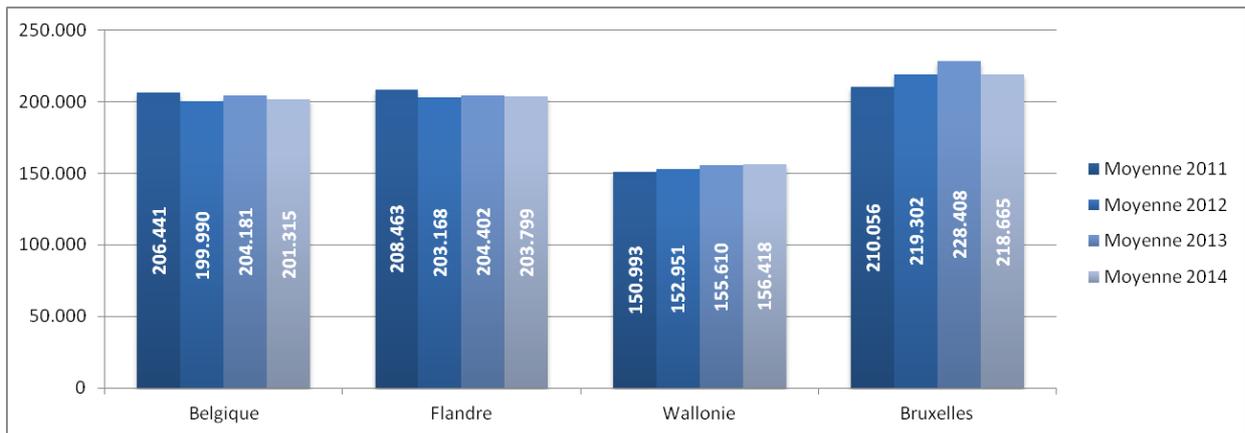
En Flandre, les prix sont restés stables avec une évolution positive de 3,4%.

A Bruxelles, le prix moyen augmente fortement pour retrouver un niveau similaire à celui de 2012. Avec 40,4% de progression, le recul de 2013 se voit effacé.



3. Appartements

L'analyse de l'année 2014, par rapport à 2013, donne un prix moyen de 201.315€ pour la Belgique (-1,4%), 156.418€ en Wallonie (0,5%), 203.799€ en Flandre (-0,3%) et 218.665€ à Bruxelles (-4,3%).



En région bruxelloise

Malgré un nombre de transactions en baisse en 2014, les notaires ont constaté, une fois encore, une bonne tenue dudit marché.

Les prix restent globalement stables. L'on a constaté en cette année 2014, une augmentation des prix des maisons au détriment des appartements, soit juste le contraire de l'année dernière.

Nous nous permettons de vous rappeler que nous travaillons sur base de prix médians dans lesquels nous avons ôtés les prix qui nous semblaient exceptionnels, tant à la baisse qu'à la hausse.

Il ne faut donc pas conclure à la lecture des chiffres que dans telle commune les prix des maisons ont augmenté de autant ou diminué d'autant. Par contre, nous pouvons en déduire que durant l'année 2014, il s'est vendu en moyenne plus de maisons plus chères ou moins chères que l'année dernière dans telle commune.

Nous constatons un désintérêt pour les immeubles énergivores et qui ne sont plus au goût du jour et ce dans tous types d'immeubles.

Un bâtiment récent va plus rapidement trouver preneur qu'un bâtiment de 30-40 ans d'ancienneté pour lequel des travaux importants de remise en état et de reconditionnement seront nécessaires.

Les charges dans les anciens immeubles à appartement sont exponentielles et les prix des appartements dans ce type d'immeuble sont à la baisse par rapport à un bien de même superficie situé dans un immeuble plus récent.

Les acquéreurs vont privilégier de plus petites copropriétés ou des immeubles pourvus d'un chauffage central individuel aux fins de gérer individuellement leurs consommations.

Les taux d'intérêts particulièrement attractifs ont bien évidemment un effet positif sur le nombre de transactions et permettent un accès plus rapide à la propriété à des personnes plus jeunes (30 ans)..

Le premier achat constituera un tremplin financier pour le second achat, lors de la revente du 1^{er} bien avec en principe un bénéfice à la clef.

Si un jeune couple dispose d'économies ou d'un appui des parents, un rapide calcul l'amènera à opter pour une acquisition avec prêt sur 25 ou 30 ans plutôt qu'une location.

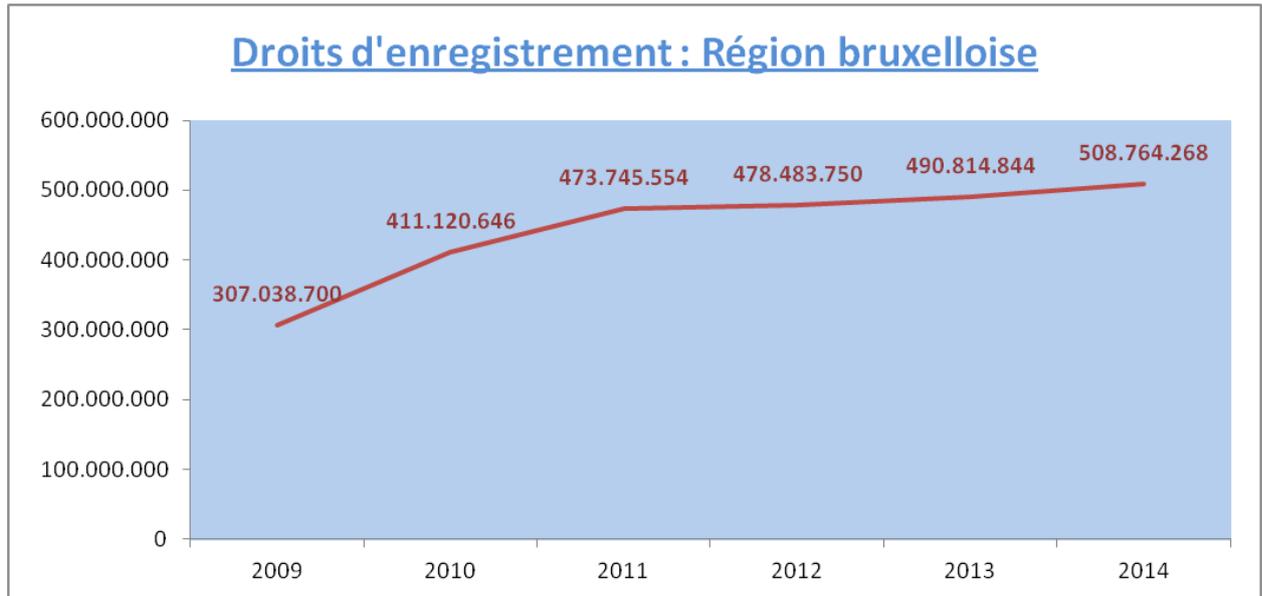
Il faut cependant constater que nous avons enregistré plus de refus d'octroi de crédit que l'an passé

A long terme, les coefficients énergétiques auront un impact sur le prix de vente des biens.

Les acquéreurs sont attentifs à cette cotation et aux recommandations formulées sur le certificat, par les contrôleurs.

Evolution des droits d'enregistrement

Pour Bruxelles, les droits d'enregistrements progressent de 3,66% en 2014 pour dépasser les 500 millions d'euros.



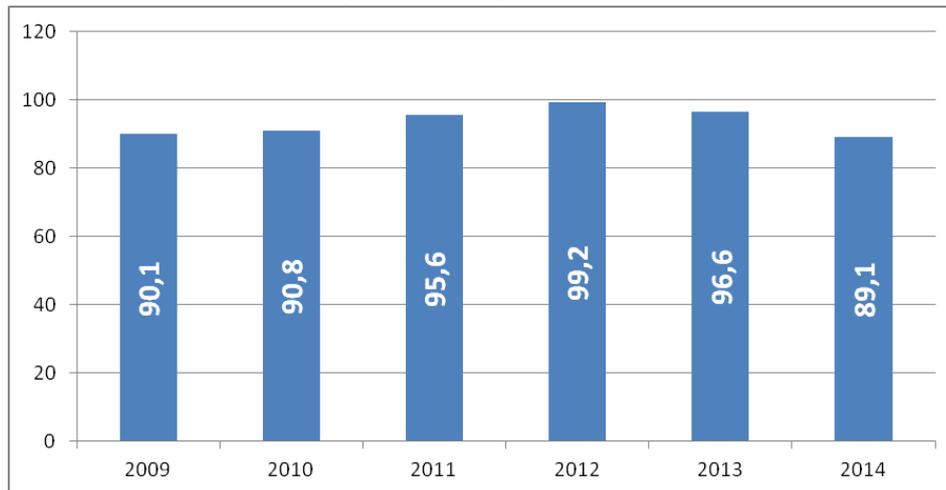
Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements à Bruxelles a chuté de 18,3%, soit 1.336 permis contre 1.635 en 2013 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un cadre national pourtant à la hausse de avec une progression de 18,6% pour l'ensemble de la Belgique.

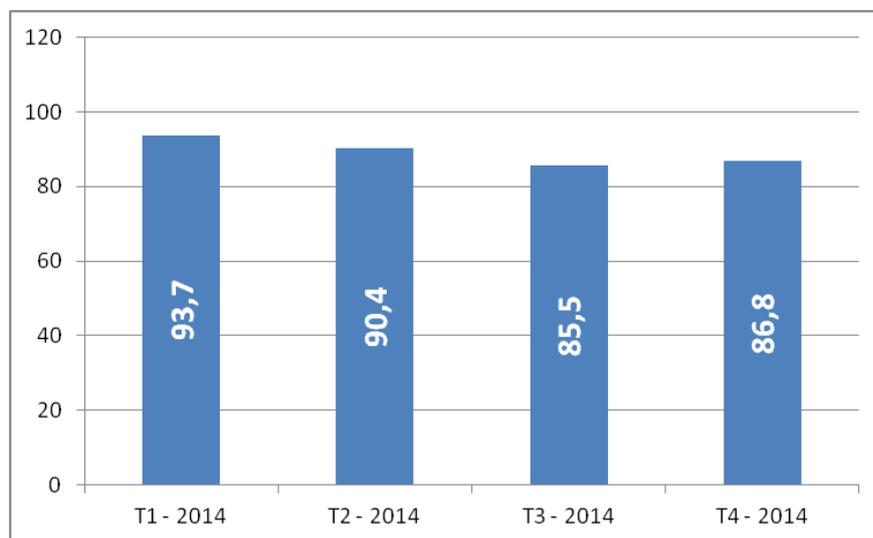
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2014

L'activité immobilière à Bruxelles s'est repliée en 2014, on enregistre un recul de 7,7% comparativement à 2013. L'indice moyen annuel passe de 96,6 à 89,1%.



Evolution trimestrielle en 2014

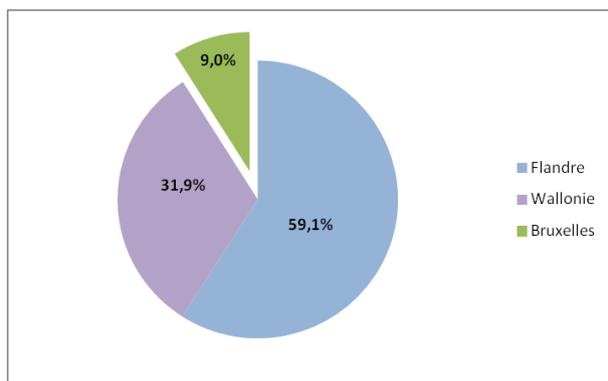


L'activité immobilière au cours de l'année écoulée a diminué malgré l'engouement et l'empressement rencontré au nord du pays entre septembre et novembre.

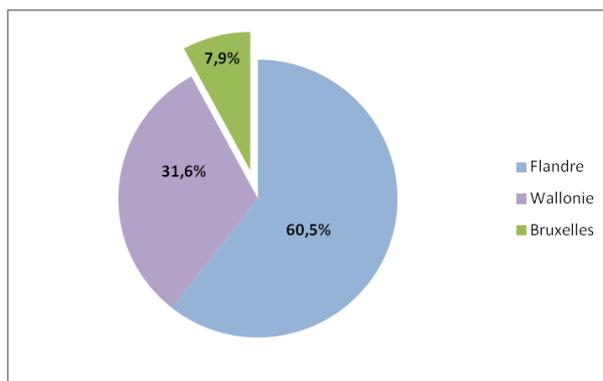
La part de marché de Bruxelles dans le paysage national

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2014. On constate que Bruxelles a réalisé de 7,9% des transactions en Belgique, ce qui représente un recul de 12,2% par rapport à 2013.

2013



2014

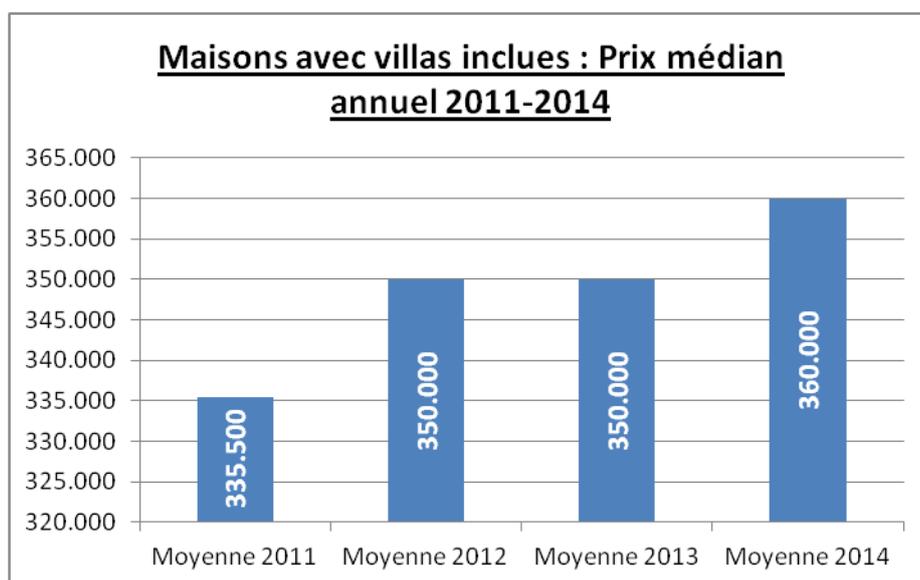


Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons avec villas incluses

Le prix médian en région bruxelloise passe de 350.000€ en 2013 à 360.000€ en 2014. Il s'agit d'une progression de 2,9%.

Alors que le volume d'échanges sur le marché immobilier bruxellois tend à reculer chaque trimestre, les prix continuent de se renforcer bien au-delà de l'inflation (0,5%).



Les variations du prix médian entre les communes sont identiques à l'an passé :

Les communes de Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre et Saint-Lambert, tiennent le haut du pavé avec des prix médians affichés à plus de 400.000 EUROS avec même des prix médians de 500.0000 euros pour Ixelles, Uccle, et Woluwe-Saint-Pierre.

Les communes de Forest, Evere, Auderghem, Saint-Gilles et Schaerbeek ont également bien résisté au marché avec des prix médians allant de 300 à 400.000 euros, les 3 dernières se rapprochant petit à petit des 400.000.

Enfin, les communes du nord-ouest de Bruxelles, comme Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren, Saint-Josse-ten-Noode et Jette, proposent des immeubles entre 250.000 et 300.000 euros.

Pour les villas, le phénomène est identique.

Bien évidemment, si nous devons nous baser sur les prix moyens des villas dans nos communes, nous pourrions constater de très fortes différences entre certaines communes. Le prix moyen a augmenté pour passer de 720.964 à 999.110 EUROS. Il faut cependant observer que ce chiffre est proche du prix moyen de 2012 et qu'il faut en outre analyser comme dit ci-avant ces chiffres avec précaution et ce d'autant plus que le nombre de transactions est moindre que pour les maisons.

On constate de belles progressions dans les communes du sud /est de Bruxelles où le prix moyen excède le million d'euros (Uccle, Woluwe-Saint-Pierre).

La localisation des villas est déterminante pour atteindre de tels prix. La commune d'Uccle est toujours prisée par nos voisins français.

Prix médians des maisons avec villas par commune

Pour les communes surlignées en gris, le prix médian est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Avertissement

- Les prix renseignés par commune doivent être pris avec prudence. Plus les chiffres sont détaillés géographiquement, plus le nombre de transactions est faible. On constatera donc de plus grands écarts dans la comparaison annuelle pour les plus petites communes comme Haelen, Saint-Josse-ten-Noode, Koekelberg ou encore Nader-over-Herbée. Alors qu'Uccle et Anderlecht comptabilisent un nombre de transactions suffisamment large.
- On constatera également de plus grands écarts lors de l'analyse de types de bien plus détaillés, comme les appartements par nombre de chambres, ou de types de biens pour lesquels les mutations sont plus rares (terrains, maisons de rapport).

Communes	Médiane 2014	% 2013-2014
Anderlecht	260.000,00	4,0%
Auderghem	380.000,00	0,7%
Berchem-Sainte-Agathe	285.000,00	0,9%
Bruxelles	480.000,00	9,1%
Etterbeek	405.000,00	-4,4%
Evere	300.000,00	3,4%
Forest	335.000,00	-2,0%
Ganshoren	277.500,00	-2,3%
Haeren	267.500,00	-4,1%
Ixelles	500.000,00	-16,0%
Jette	272.500,00	-6,0%
Koekelberg	330.000,00	4,8%
Laeken	307.000,00	5,9%
Molenbeek-Saint-Jean	247.500,00	-10,0%
Neder-Over-Heembeek	265.000,00	-3,6%
Saint-Gilles	355.000,00	-12,3%
Saint-Josse-ten-Noode	280.000,00	-6,7%
Schaerbeek	360.000,00	14,3%
Uccle	516.000,00	21,4%
Watermael-Boitsfort	430.000,00	4,0%
Woluwe-Saint-Lambert	430.000,00	-2,3%
Woluwe-Saint-Pierre	500.000,00	1,5%
Région Bruxelloise	360.000,00	2,9%



Forest, avenue Everard, 28
Maison d'habitation
Vendue : 556.000 €
Estimation (expertise): 425.000 €
Etat : A rénover



Jette, rue Vanderborcht, 213
Maison d'habitation
Vendue : 305.000 €
Estimation (expertise): 123.000 €
Etat : A rénover



Koekelberg, avenue du Panthéon, 67
Maison de maître
Vendue : 370.000 €
Estimation : 406.000 €
Etat : Bon état



Uccle, avenue Jacques Pastur, 22
Maison d'habitation
Vendue : 460.000 €
Estimation : 425.000 €
Etat : Rénovation entière obligatoire

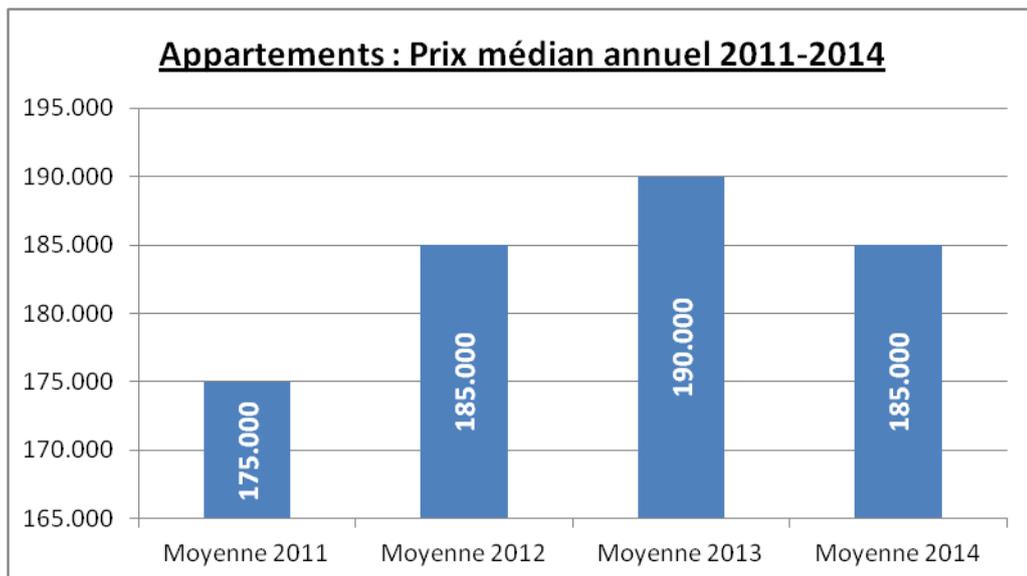
2. Les appartements

Alors que les prix des maisons continuent leur progression, les prix des appartements reculent. Le prix médian d'un appartement à Bruxelles était de 190.000 € pour l'année 2013. En 2014, ce prix médian est passé à 185.000€ ce qui constitue **une diminution de 2,6%**.

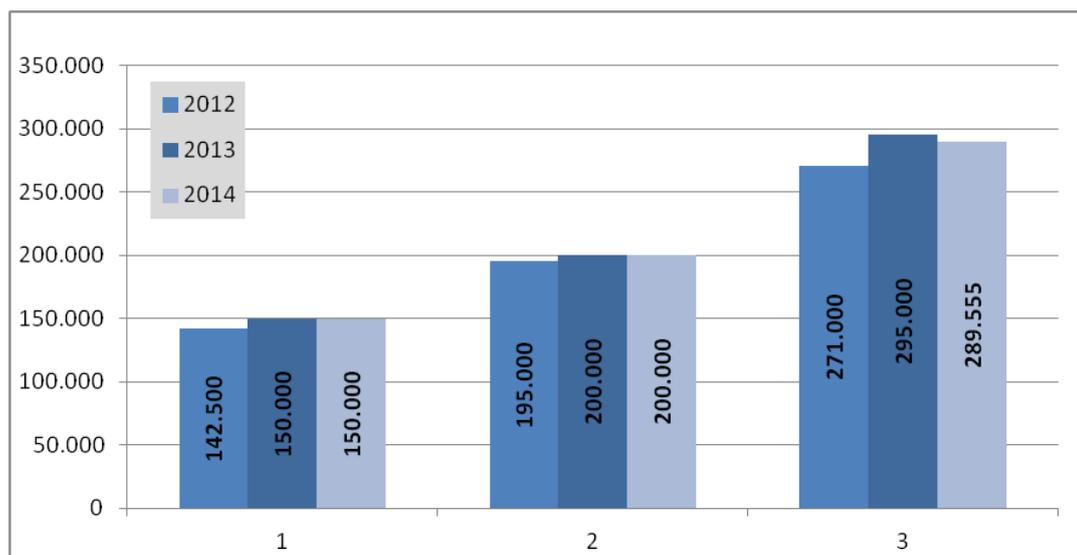
Face aux loyers élevés et aux maisons dont les prix progressent plus vite que l'inflation, l'appartement tend à devenir la seule solution pour le ménage moyen souhaitant s'installer dans la capitale.

Les chiffres montrent une diminution du prix des appartements en 2014 à Bruxelles. Il faut quand même nuancer ces chiffres. En 2013, on avait une hausse du prix des appartements. Quand on regarde le prix médian des appartements par catégorie, on voit que le prix des appartements 1 et 2 chambres est resté stable et que c'est uniquement le prix des appartements 3 chambres qui a diminué globalement. En 2013, c'était surtout le prix de cette catégorie d'appartements qui avait augmenté le plus fortement. Même après la diminution de 2014, ce prix reste supérieur au niveau de l'année d'avant, 2012.

Ceci confirme ce qu'on avait dit l'année passée: les prix sont relativement stables avec une tendance à la hausse. Les hausses des prix ne sont pas spectaculaires et il peut y avoir des fluctuations d'un trimestre par rapport à un autre, d'une année par rapport à une autre, parfois il y a des diminutions de prix, mais globalement il n'y a pas de diminutions fondamentales.



Les prix médians des appartements 1 ou 2 chambres est resté stable avec 150.000€ pour un « une chambre » et 200.000€ pour un « deux chambres ». Pour un appartement trois chambres, le prix médian passe de 295.000€ à 289.555€ (-1,8%).



Ces prix sont évidemment des prix médians qui varient fortement par commune. Voyons le détail.

Prix médians des appartements par commune

Pour les communes surlignées en gris, le prix médian est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Médiane 2013	Médiane 2014	% 2013-2014
Anderlecht	140.000,00	143.000,00	2,1%
Auderghem	220.000,00	233.500,00	6,1%
Berchem-Sainte-Agathe	175.000,00	145.000,00	-17,1%
Bruxelles	232.000,00	223.000,00	-3,9%
Etterbeek	223.250,00	213.500,00	-4,4%
Evere	173.500,00	167.000,00	-3,7%
Forest	190.000,00	180.000,00	-5,3%
Ganshoren	145.000,00	142.000,00	-2,1%
Haeren	156.000,00	155.000,00	-0,6%
Ixelles	245.000,00	249.000,00	1,6%
Jette	165.000,00	157.000,00	-4,8%
Koekelberg	137.750,00	170.000,00	23,4%
Laeken	160.000,00	155.000,00	-3,1%
Molenbeek-Saint-Jean	167.750,00	154.000,00	-8,2%
Neder-Over-Heembeek	183.000,00	180.000,00	-1,6%
Saint-Gilles	197.500,00	200.000,00	1,3%
Saint-Josse-ten-Noode	135.000,00	147.081,00	8,9%
Schaerbeek	174.500,00	180.000,00	3,2%
Uccle	240.000,00	226.500,00	-5,6%
Watermael-Boitsfort	190.000,00	225.000,00	18,4%
Woluwe-Saint-Lambert	260.000,00	261.000,00	0,4%
Woluwe-Saint-Pierre	285.000,00	270.000,00	-5,3%
Région Bruxelloise	190.000,00	185.000,00	-2,6%

Par commune, l'analyse des prix médians est plus pertinente et nous donne le classement suivant pour l'ensemble des appartements:

	Communes	Médiane 2013	Médiane 2014	% 2013-2014
1	Woluwe-Saint-Pierre	285.000,00	270.000,00	-5,3%
2	Woluwe-Saint-Lambert	260.000,00	261.000,00	0,4%
3	Ixelles	245.000,00	249.000,00	1,6%
4	Auderghem	220.000,00	233.500,00	6,1%
5	Uccle	240.000,00	226.500,00	-5,6%
6	Watermael-Boitsfort	190.000,00	225.000,00	18,4%
7	Bruxelles	232.000,00	223.000,00	-3,9%
8	Etterbeek	223.250,00	213.500,00	-4,4%
9	Saint-Gilles	197.500,00	200.000,00	1,3%
10	Forest	190.000,00	180.000,00	-5,3%
11	Neder-Over-Heembeek	183.000,00	180.000,00	-1,6%
12	Schaerbeek	174.500,00	180.000,00	3,2%
13	Koekelberg	137.750,00	170.000,00	23,4%
14	Evere	173.500,00	167.000,00	-3,7%
15	Jette	165.000,00	157.000,00	-4,8%
16	Haeren	156.000,00	155.000,00	-0,6%
17	Laeken	160.000,00	155.000,00	-3,1%
18	Molenbeek-Saint-Jean	167.750,00	154.000,00	-8,2%
19	Saint-Josse-ten-Noode	135.000,00	147.081,00	8,9%
20	Berchem-Sainte-Agathe	175.000,00	145.000,00	-17,1%
21	Anderlecht	140.000,00	143.000,00	2,1%
22	Ganshoren	145.000,00	142.000,00	-2,1%

Nous détaillons ci-dessous le classement selon le nombre de chambres.

Pour les appartements 1 chambre:

	Communes	Médiane 2013	Médiane 2014	%
1	Woluwe-Saint-Pierre	175.000,00	183.000,00	4,6%
2	Woluwe-Saint-Lambert	167.000,00	180.000,00	7,8%
3	Etterbeek	170.000,00	175.000,00	2,9%
4	Saint-Gilles	160.000,00	174.750,00	9,2%
5	Ixelles	172.500,00	174.000,00	0,9%
6	Bruxelles	179.000,00	172.500,00	-3,6%
7	Uccle	164.500,00	167.000,00	1,5%
8	Watermael-Boitsfort	155.000,00	147.500,00	-4,8%
9	Auderghem	169.000,00	142.000,00	-16,0%
10	Schaerbeek	141.500,00	137.000,00	-3,2%
11	Forest	155.000,00	135.000,00	-12,9%
12	Jette	125.000,00	135.000,00	8,0%
13	Neder-Over-Heembeek	132.500,00	135.000,00	1,9%
14	Koekelberg	113.500,00	130.000,00	14,5%
15	Evere	155.000,00	129.500,00	-16,5%
16	Laeken	130.000,00	126.250,00	-2,9%
17	Molenbeek-Saint-Jean	115.000,00	126.000,00	9,6%
18	Berchem-Sainte-Agathe	143.000,00	117.000,00	-18,2%
19	Anderlecht	110.000,00	116.500,00	5,9%
20	Ganshoren	118.000,00	110.750,00	-6,1%
21	Saint-Josse-ten-Noode	98.750,00	105.000,00	6,3%
	Haeren	-	-	-

	
<p>Jette, avenue Maurice Dekeyser, 25 Appartement 1 chambre Vendu : 103.200 € Estimation : - Etat : Bon état</p>	<p>Woluwe-Saint-Lambert, rue Vergote, 22 Appartement 1 chambre Vendu : 195.000 € Estimation : - Etat : A rénover</p>

Pour les appartements 2 chambres :

	Communes	Médiane 2013	Médiane 2014	%
1	Woluwe-Saint-Lambert	267.500,00	280.000,00	4,7%
2	Ixelles	255.000,00	276.500,00	8,4%
3	Bruxelles	270.000,00	270.000,00	0,0%
4	Woluwe-Saint-Pierre	285.000,00	270.000,00	-5,3%
5	Etterbeek	250.000,00	257.500,00	3,0%
6	Watermael-Boitsfort	190.000,00	240.000,00	26,3%
7	Auderghem	245.000,00	237.500,00	-3,1%
8	Uccle	250.000,00	232.000,00	-7,2%
9	Saint-Gilles	230.000,00	215.000,00	-6,5%
10	Schaerbeek	186.000,00	200.000,00	7,5%
11	Forest	195.000,00	191.250,00	-1,9%
12	Neder-Over-Heembeek	185.000,00	185.000,00	0,0%
13	Évere	175.000,00	169.750,00	-3,0%
14	Koekelberg	153.000,00	162.000,00	5,9%
15	Jette	171.750,00	161.660,75	-5,9%
16	Saint-Josse-ten-Noode	174.500,00	157.750,00	-9,6%
17	Molenbeek-Saint-Jean	170.000,00	156.835,00	-7,7%
18	Laeken	170.000,00	155.500,00	-8,5%
19	Haeren	156.000,00	155.000,00	-0,6%
20	Ganshoren	150.000,00	152.500,00	1,7%
21	Anderlecht	145.000,00	150.000,00	3,4%
22	Berchem-Sainte-Agathe	172.500,00	150.000,00	-13,0%



Molenbeek-St-Jean, av. des Tamaris, 41-43
Appartement 2 chambres
Vendu : 162.000 €
Estimation : -
Etat : Très bon état



Schaerbeek, boulevard Général Wahis, 2
Appartement 2 chambres
Vendu : 107.000 €
Estimation : -
Etat : A rafraîchir

Pour les appartements 3 chambres :

	Communes	Médiane 2013	Médiane 2014	%
1	Bruxelles	380.000,00	520.000,00	36,8%
2	Ixelles	390.000,00	395.000,00	1,3%
3	Etterbeek	325.000,00	390.000,00	20,0%
4	Uccle	395.000,00	385.000,00	-2,5%
5	Woluwe-Saint-Lambert	341.200,00	380.000,00	11,4%
6	Auderghem	490.000,00	374.000,00	-23,7%
7	Woluwe-Saint-Pierre	420.000,00	362.500,00	-13,7%
8	Saint-Gilles	315.000,00	325.000,00	3,2%
9	Saint-Josse-ten-Noode	167.500,00	-	-
10	Watermael-Boitsfort	300.000,00	292.500,00	-2,5%
11	Schaerbeek	255.000,00	265.000,00	3,9%
12	Forest	232.000,00	230.000,00	-0,9%
13	Jette	212.500,00	215.000,00	1,2%
14	Neder-Over-Heembeek	209.500,00	210.000,00	0,2%
15	Evere	236.000,00	204.750,00	-13,2%
16	Berchem-Sainte-Agathe	247.500,00	202.500,00	-18,2%
17	Molenbeek-Saint-Jean	200.000,00	198.000,00	-1,0%
18	Koekelberg	210.000,00	190.000,00	-9,5%
19	Laeken	210.000,00	188.000,00	-10,5%
20	Ganshoren	210.000,00	182.500,00	-13,1%
21	Anderlecht	177.450,00	175.000,00	-1,4%
	Haeren	-	-	-

<p>Bruxelles, avenue Adrien Bayet, 44 Appartement 3 chambres Vendu : 195.000 € Estimation : 200.000 € à 220.000 € Etat : Mauvais état</p>	<p>Ixelles, chaussée de Waterloo, 412 Appartement 3 chambres Vendu : 435.000 € Estimation: 380.000 € Etat: Bon état</p>

Commentaires

Un appartement 2 chambres coûte 33% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement 3 chambres est 45% plus cher qu'un '2 chambres'.

Les écarts entre le nombre de chambres tendent à être plus grands dans les communes plus onéreuses où un « trois chambres » représente bien souvent un appartement plus grand et plus luxueux. Notons qu'on enregistre plus de transactions pour cette catégorie d'appartements dans ces mêmes communes.

Ce qui peut expliquer (partiellement) le fait que le prix des appartements 1 et 2 chambres se maintient mieux que le prix des appartements 3 chambres est le fait que les acquéreurs des appartements 1 et 2 chambres sont aussi bien des gens qui achètent leur logement personnel que des investisseurs. Les acquéreurs des appartements 3 chambres sont surtout des acquéreurs qui vont occuper personnellement le bien acquis. Il y a donc plus d'acquéreurs potentiels pour la catégorie 1 et 2 chambres que pour la catégorie 3 chambres.

Quand on regarde par catégorie l'écart entre les prix les plus élevés et les prix les moins élevés, on constate que l'écart est le plus important pour les appartements 3 chambres. Dans cette catégorie le prix médian le plus élevé est presque trois fois plus élevé que le prix médian le moins élevé. Dans la catégorie 2 chambres, cet écart n'est que de 55 pour cent. En 2013 on a remarqué cette même tendance. Ceci peut s'expliquer par le fait que les grands appartements dans les communes les plus chères sont vraiment très luxueux et sont encore difficilement comparables avec les appartements 3 chambres dans d'autres communes.

Quand on regarde ces tableaux, on ne peut pas dire quelle commune est la plus chère et laquelle est la moins chère. Ceci varie d'une catégorie à une autre et d'année en année. On peut voir cependant que les biens dans les communes du sud de Bruxelles et dans Bruxelles ville sont en règle générale vendus à un prix plus élevé que dans le reste de Bruxelles.

Eléments qui peuvent influencer le prix des appartements, abstraction faite de la commune dans laquelle ils sont situés:

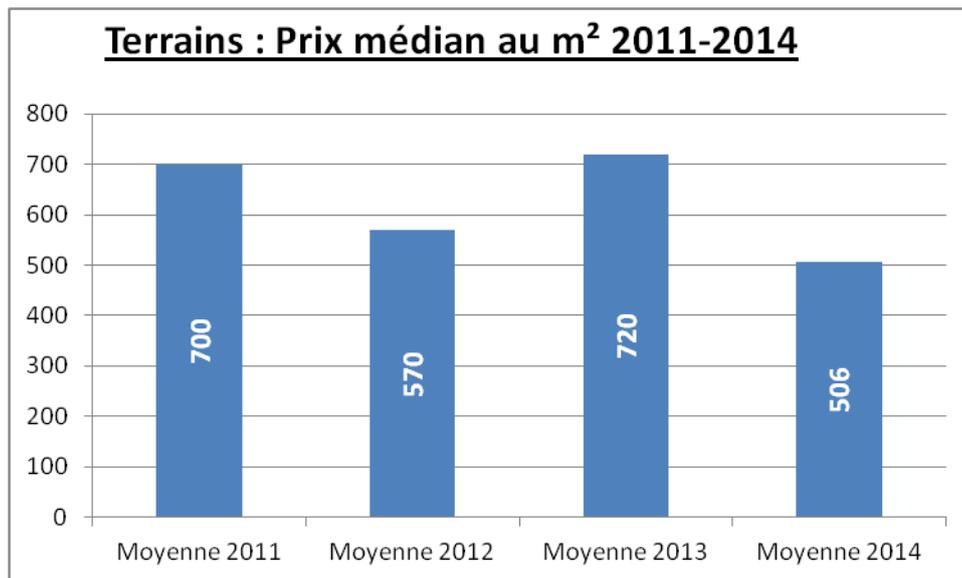
- Une infraction urbanistique est de plus en plus une cause de moins-value d'un bien, les candidats-acquéreurs sont de plus en plus attentifs à ce genre de problème. En tant que candidat-vendeur, il est très important de régulariser une infraction éventuelle, sinon cela devient difficile de vendre le bien;
- Les charges communes trop élevées influencent négativement le prix des appartements;
- Les résultats du contrôle des installations électriques et du contrôle PEB deviennent des éléments dont les candidats-acquéreurs tiennent de plus en plus compte. Un mauvais score n'entraîne pas encore une moins-value immédiate, mais cela devient de plus en plus un élément qui peut peser dans le choix pour un bien plutôt que pour un autre.
- Par contre, une bonne situation proche des transports en commun, des commerces et des écoles devient de plus en plus un élément favorable dans l'acquisition d'un immeuble.

En plus, on peut ajouter que les taux d'intérêt historiquement bas incitent les gens à acheter un bien plutôt que de louer et corrige l'impact négatif que pourrait avoir le fait qu'il devient plus difficile d'obtenir un crédit et que les banques demandent plus d'apport personnel.

Et le marché du neuf :

Le marché du neuf : à Bruxelles du moins, le marché du neuf ne s'est pas trop mal comporté. Les promoteurs se sont adaptés et donc l'offre et la demande sont relativement équilibrées. Les biens proposés sont à présent construits selon les normes énergétiques les plus favorables. On constate aussi que les appartements sont construits de manière la plus indépendante possible afin d'éviter des frais de gestion et des comptes confus entre copropriétaires.

3. Les terrains



Le prix médian au m² d'un terrain à bâtir à Bruxelles est à présent de 506 € soit une diminution de 29,7%.

Le suivi du prix médian sur le marché bruxellois montre qu'il fluctue au cours des dernières années entre 500€ et 700€. Cette évolution provient de la taille des terrains, les petits terrains à bâtir dans les quartiers prisés peuvent fortement influencer les moyennes vu l'étroitesse du marché.

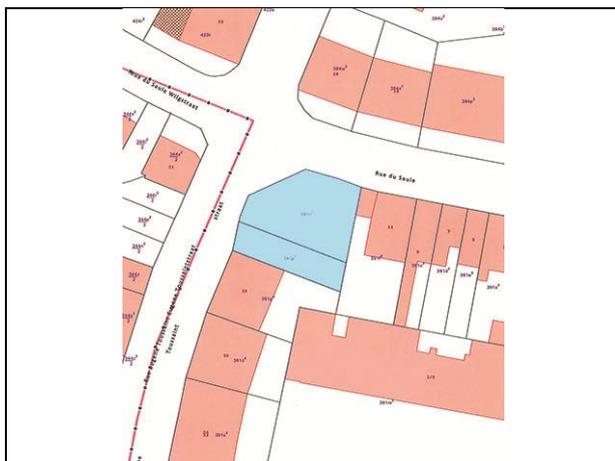
C'est en effet les premiers m² qui sont les plus coûteux, ceux nécessaires à la construction. Un jardin à Bruxelles a une grande valeur mais dégressive par rapport aux premiers ares.

La chute de 29,7% n'est donc pas synonyme de recul du prix d'un terrain et l'analyse de la période 2011-2014 nous oriente plus vers une interprétation de stabilité.

Nos chiffres sont basés sur moins de 10 transactions par commune et **sont donc purement informatifs.**

Communes	Médiane 2014
Anderlecht	495,75
Auderghem	791,37
Berchem-Sainte-Agathe	422,28
Bruxelles	
Etterbeek	3.776,60
Evere	477,84
Forest	1.058,82
Ganshoren	
Haeren	390,88
Ixelles	
Jette	381,36
Koekelberg	
Laeken	764,08
Molenbeek-Saint-Jean	355,07
Neder-Over-Heembeek	469,90
Saint-Gilles	
Saint-Josse-ten-Noode	
Schaerbeek	272,84
Uccle	619,83
Watermael-Boitsfort	
Woluwe-Saint-Lambert	506,05
Woluwe-Saint-Pierre	
Région Bruxelloise	506,07

Les prix élevés enregistrés à Etterbeek ou Forest sont relatifs à quelques terrains d'environ 2 ares pour des deux façades avec un prix de vente total de 160.000 à 300.000€.

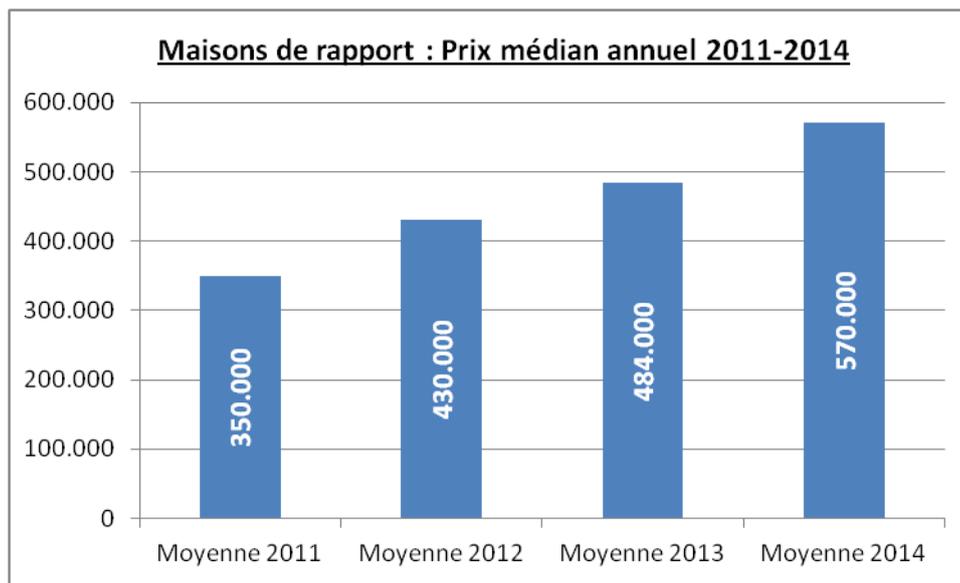


Jette, rue Eugène Toussaint
Terrain à bâtir de 5a 53ca
Vendu : 601.000 €
Estimation : 500.000 €
Etat : Normal

Watermael-Boitsfort, av. Georges Benoidt,
Terrain à bâtir de 4a 58ca
Vendu : 510.000 €
Estimation : -
Etat : Bon état

4. Les maisons de rapport

Le nombre de transactions concernant des maisons de rapport reste faible sur Bruxelles, mais la tendance est à la hausse avec un prix médian en 2014 de 570.000 €, soit une progression de 17,8% par rapport à 2013.



Le même constat que l'an passé s'applique pour les immeubles de rapport en distinguant toujours l'immeuble construit dès son origine comme immeuble de rapport et reconnu comme tel par l'administration de l'urbanisme et l'immeuble divisé en son temps, en plusieurs appartements, par un propriétaire, sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Ce dernier propriétaire ou des années plus tard, les propriétaires de l'immeuble divisé en plusieurs appartements sont contraints de régulariser la situation urbanistique du bien en introduisant un permis d'urbanisme au motif que la commune estime que ce bien constitue une unité d'habitation alors qu'il comporte dans les faits plusieurs appartements.

Ce permis d'urbanisme va imposer bon nombre de contraintes ou obligations aux propriétaires qui vont devoir faire face à des travaux imposés par les pompiers et relatifs à la résistance du bien, au feu (portes coupe feu, murs et plafonds résistance au feu 60 minutes ou plus ...). Des caves communes pour vélo, poussettes et poubelles devront également être créées.

Le faible rendement bancaire incite les investisseurs à se tourner vers l'immobilier. Il faut cependant relativiser cette hausse que quelques biens immobiliers d'une certaine valeur peuvent influencer.

<p>Anderlecht, avenue Gounod, 14 Maison de rapport Vendue : 440.000 € Estimation: - Etat : A rénover partiellement</p>	<p>Etterbeek, avenue Alexandre Galopin, 16 Maison de rapport Vendu : 505.000 € Estimation : 450.000 € Etat : A rénover</p>

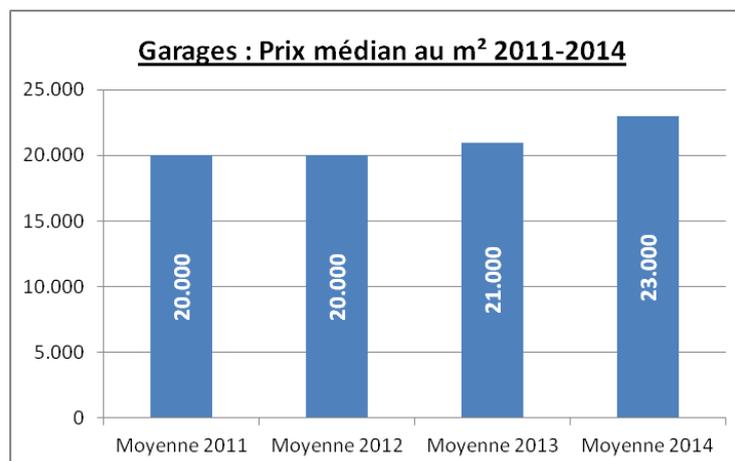
5. Les garages et emplacements de parking

Le prix médian des garages, y compris les emplacements de parking, à Bruxelles est de 23.000€ en 2014, soit une augmentation de 9,5% par rapport à 2013 où le prix médian était de 21.000 €. L'emplacement de parking se négocie en moyenne entre 16.500€ et 31.500€.

Les garages ou emplacements de parking ont connu une flambée des prix sans précédent liée à la pénurie de parking dans les rues et avenues et également et de manière moindre à des actes de vandalisme sur les véhicules.

Plus il y a pénurie de parking, plus cher sera ledit parking.

La hausse enregistrée l'an passé s'est stabilisée mais le prix d'un parking ou d'un emplacement de parking a encore de beaux jours devant lui.



	Communes	Médiane 2014
1	Saint-Josse-ten-Noode	31.500,00
2	Ixelles	30.000,00
3	Woluwe-Saint-Pierre	30.000,00
4	Bruxelles	28.962,81
5	Auderghem	27.000,00
6	Woluwe-Saint-Lambert	26.500,00
7	Schaerbeek	25.000,00
8	Etterbeek	25.000,00
9	Saint-Gilles	25.000,00
10	Uccle	25.000,00
11	Forest	25.000,00
12	Evere	22.000,00
13	Neder-Over-Heembeek	21.250,00
14	Jette	20.855,00
15	Laeken	20.000,00
16	Berchem-Sainte-Agathe	20.000,00
17	Ganshoren	20.000,00
18	Watermael-Boitsfort	19.000,00
19	Molenbeek-Saint-Jean	18.000,00
20	Anderlecht	17.000,00
21	Koekelberg	16.500,00

<p>Bruxelles, avenue Louise, 164 Garage Vendu : 32.000 € Estimation : - Etat : Pas en très bon état</p>	<p>Saint-Josse-ten-Noode, rue de l'Union 25-25A Garage-box Vendu : 24.000 € Estimation : 25.000 € Etat : Porte à remplacer</p>	<p>Saint-Josse-ten-Noode, rue de l'Union 25-25A Garage-box Vendu : 35.500 € Estimation : 29.000 € Etat : Porte à remplacer</p>

6. IMMEUBLE COMMERCIAL

L'immeuble commercial est l'immeuble qui par essence aura une valeur marchande en fonction de sa localisation.

Un immeuble situé Rue Neuve ou Rue du Bailly aura une valeur commerciale totalement différente et encore plus marquée s'il est situé dans le nord de Bruxelles.

Ce type de bien intéresse soit un investisseur qui obtiendra un rendement plus élevé que l'immeuble de rapport mais soumis à taxation, soit un « commerçant » qui acquiert ce bien pour y développer son activité commerciale.

Le prix moyen de ce type de bien n'est pas représentatif et peut varier en fonction du nombre d'immeubles commerciaux mis en vente dans certains « spots » commerciaux. (Rue Neuve, Avenue Louise, Avenue de la Toison d'Or, Boulevard de Waterloo).

	
<p>Saint-Gilles, chaussée de Charleroi, 29 Maison de commerce et d'habitation Vendu : 760.000 € Estimation: 750.000 € Etat : A rénover</p>	<p>Woluwe-Saint-Lambert, rue du Duc, 117 Maison de commerce et de rapport Vendue : 330.000 € Estimation : 200.000 € Etat : Très mauvais état</p>

CONCLUSION

Un marché immobilier stable à Bruxelles.

1./ Activité

Le marché immobilier s'est bien comporté dans l'ensemble en 2014, assurant une belle stabilité. Bruxelles a étonnamment vu son nombre de transactions diminuer quelques peu en 2014. Nous ne pouvons certes pas en déduire un délaissement de la Capitale loin de là. Bruxelles attire toujours un grand nombre d'étrangers et l'on constate un assez bel équilibre entre l'offre et la demande. Nous nous dirigeons petit à petit vers un parc immobilier tenu par un nombre de propriétaires – occupants moindre. Alors que la moyenne nationale tourne autour des 70 %, nous sommes aux environs de 50 % à Bruxelles. Ceci entraînera, peut-être, de la part des petits investisseurs, à Bruxelles, un souhait d'améliorer la qualité du parc immobilier. Il est crucial que notre législateur soit bien conscient de la richesse de nos communes et que celui-ci favorise l'accès au logement. Il est donc primordial que les primo-acquéreurs d'un appartement ou d'une petite maison puissent toujours bénéficier d'incitants fiscaux. Nous pensons à l'abattement à Bruxelles sur des montants de 60 et 75.000 euros. La fiscalité immobilière ne peut être alourdie.

2./ Prix

Les prix médians à Bruxelles ont peu changé entre 2013 et 2014 . Nous avons remarqué une légère augmentation du prix des maisons et une légère diminution du prix des appartements, sans que l'on puisse en tirer des conclusions précises.

Les acheteurs cherchent un prix, une localisation et de plus en plus un coût d'utilisation réduit.

Eu égard notamment aux moyens mis à la disposition des acheteurs pour chercher un bien (intérêt, immoweb...) il est fort important de bien cibler son prix. Nous pensons qu'à l'heure actuelle, de nombreux acheteurs établissent de prime abord une étude par internet des biens qu'ils souhaitent acquérir. Si le bien proposé est « surcoté », il y a de grandes chances que l'amateur ne se déplace pas et que ce bien soit automatiquement rejeté. Dirigeons nous vers une sorte de « prix net » comme nous le voyons souvent dans d'autres secteurs ?

3./ Au niveau bancaire

Les taux bancaires sont historiquement bas, ce qui favorisera certainement le marché. Nous aurons d'une part des investisseurs refroidis par la frilosité du marché bancaire et d'autre part des amateurs de briques qui seront enclin à se lancer dans l'aventure, encouragés par des taux fort favorables.

Ce vent favorable nous imposera cependant de la patience. Les banques suivent pour l'instant difficilement un timing serré. Les démarches sont nombreuses et les analystes et experts ne peuvent suivre. Dans nos études également, il n'est pas toujours facile de respecter des délais forts courts que veut nous imposer, de temps à autre, le secteur bancaire.

Nous constatons avec plaisir que notre marché bruxellois reste fort stable, une sorte de force tranquille. Par rapport à d'autres capitales européennes, nos prix sont cependant plus bas mais au fur et à mesure du temps, les prix grimpent. Comme l'offre et la demande sont équilibrées, nous ne sommes pas dans une bulle immobilière. Ceux et celles qui proposent leur bien à un prix surfait, doivent attendre bien longtemps avant d'avoir un amateur et bien souvent, ils sont obligés de s'aligner. Par contre, si le prix est bien étudié, le bien trouve vite amateur. Cette force tranquille en rassurera plus d'un mais nous ne devons pas oublier qu'il faut aussi permette à chacun d'avoir son « chez-soi ». Il est impératif donc que notre politique fiscale encourage l'acquisition d'un logement.

Nous l'avons vu : avant de pouvoir acheter un bien, il faut être en possession d'un nombre importants de certificats, d'attestations ... De nombreux contrôles doivent être effectués.

Il est dès lors capital, eu égard à la complexité des dossiers, de consulter le notaire, avant de s'engager. Il n'est effectivement pas toujours simple de s'y retrouver dans la multitude de documents que l'amateur doit recevoir. En outre certains documents ne sont remis qu'à la signature d'un compromis.

Afin d'aider nos générations suivantes, il n'en reste pas moins qu'il est toujours d'actualité d'envisager avec le notaire d'éventuelles donations aux enfants ou d'acquisitions groupées avec ceux-ci. Nous rappelons que les donations mobilières sont soumises à des droits d'enregistrements à des taux favorables alors que donations immobilières sont taxées selon des droits proportionnels. Bien souvent, les actes doivent être signés en deux temps, espacés de trois ans, afin de bénéficier de taux moins élevés.

Février 2015
NVN
Cellule de Communication