

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

PROVINCE DU BRABANT WALLON

LE 9 FÉVRIER 2015

Compagnie des notaires du Brabant wallon

Notaires en BRABANT WALLON

BARRANCO Cathy	1470	Genappe	(067) 78.01.99
BOMBEECK Marc	1457	Walhain	(010) 65.45.45
BOTERMANS Jean	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.87.65
CAYPHAS Jean-François	1350	Jauche	(019) 65.92.90
COGNEAU Delphine	1300	Wavre	(010) 22.23.54
COLMANT Benoît	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
CRUNELLE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.22.24
DANDOY Kathleen	1360	Perwez	(081) 65.59.14
de BURLET Luc	1457	Walhain	(010) 65.51.35
DELACROIX Béatrice	1360	Perwez	(081) 65.59.14
DELATTRE Jean-François	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.22.00
DELVAULX Eric	1470	Genappe	(067) 77.20.05
DELVAUX Gaëtan	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
de PIERPONT Enguerrand	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
DERYCKE Etienne	1480	Tubize	(02) 390.02.18
DHANIS Valérie	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470	Genappe	(067) 77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350	Jauche	(019) 63.32.13
HOUET Bernard	1300	Wavre	(010) 22.21.33
JAMAR Olivier	1325	Chaumont-Gistoux	(010) 68.84.35
JENTGES Frédéric	1300	Wavre	(010) 22.23.54
KUMPS François	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
LACONTE Bernard	1330	Rixensart	(02) 653.65.04
LAMBERT Nicolas	1440	Braine-le-Château	(02) 366.45.27
le MAIRE Benoît	1380	Lasne	(02) 633.51.97
LECLERCQ Hervé	1495	Villers-la-Ville	(071) 87.70.92
LIGOT Sophie	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
MASSON Valérie	1348	Louvain-la-Neuve	(010) 81.35.61
MEULDERS Laurent	1341	Ottignies-L-I-N	(010) 41.50.27
MICHAUX Grégoire	1320	Beauvechain	(010) 86.60.17
MIGNON Jean-Paul	1460	Ittre	(067) 64.84.19
MONTFORT Françoise	1330	Rixensart	(02) 653.34.12
NICAISE Pierre	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
NOE François	1400	Nivelles	(067) 41.15.80
PONCELET Catherine	1430	Rebecq	(067) 33.30.09
ROULEZ Dominique	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
SOMVILLE Yves	1490	Court-Saint-Etienne	(010) 61.22.40
STAS de RICHELLE Geoffroy	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
STERCKMANS Pierre	1480	Tubize	(02) 355.94.99
VAN BOXSTAEL Jean-Louis	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
van der ELST Géry	1360	Perwez	(081) 65.44.30
van DOORSLAER de ten RYEN Thibaut	1370	Jodoigne	(010) 81.35.08
VAN MOLLE Matthieu	1460	Ittre	(067) 64.84.19
VANDENBORRE Bénédicte	1480	Tubize	(02) 390.02.18
VANPEE Adeline	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VANPEE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VIGNERON Jean-Frédéric	1300	Wavre	(010) 84.44.54
VIGNERON Laurent	1300	Wavre	(010) 84.44.54
WATERKEYN Olivier	1410	Waterloo	(02) 354.75.64
WATHELET Jacques	1300	Wavre	(010) 22.21.55

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 (anciens).

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 : 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 à prendre 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 ne correspond pas à une augmentation significative du nombre d'acquisitions, mais bien du nombre de refinancements de crédit hypothécaires. Pourtant, l'ancien régime du bonus logement est resté d'application pour ces refinancements car c'est la date de signature de l'acte authentique de l'emprunt hypothécaire initial qui était déterminante, 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.

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 (présence d'une citerne à mazout d'au moins 3.000 litres ou d'une station d'épuration individuelle), renseignements de syndic (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 dès le moment où il envisage 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.

Il est donc primordial pour le vendeur de contacter son notaire dès qu'il a l'intention de mettre un immeuble en vente : le notaire pourra ainsi 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 ou éviter d'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, etc.) le notaire reste l'acteur central du marché auquel 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 chaque année 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 constituent les principaux atouts de cet acteur du web. Ce qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de simplification 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 soit au compromis signé soit 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, etc. 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 plutôt 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.

Ainsi, selon l'INS notamment, les données sont insuffisantes ou inexistantes dans les communes suivantes :

- Pour les appartements : Rebecq, Ittre, Braine-le-Château, Lasne, La Hulpe, Villers-la-Ville, Grez-Doiceau, Chastre, Chaumont Gistoux, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies, Mont-St-Guibert, Beauvechain, Walhain et Incourt ;
- Pour les maisons : Chaumont Gistoux, Walhain et Incourt.
- Pour les terrains : Rebecq, Ittre, Braine-le-Château, Lasne, La Hulpe, Court-Saint-Etienne, Ottignies-LLN, Rixensart, Grez-Doiceau, Hélécinne, Orp-Jauche, Mont-St-Guibert, Beauvechain et Incourt.

- Pour les villas : pour les communes suivantes : Ittre, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies, Mont-St-Guibert Beauvechain, Walhain et Incourt.

Pour ce niveau de détail géographique, nous retiendrons le plus souvent la valeur médiane plutôt que la valeur moyenne.

A 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

Complémentaire aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui 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, etc.), 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 atteindre, fin 2014, près d'1/4 de sa valeur de début d'année.

Cela pour effet de soutenir le marché immobilier.

Le tableau ci-dessous, émanant d'Immotheke, est particulièrement démonstratif de cette baisse des taux.

Evolution de la moyenne des taux (= 2,75 % en taux fixe sur 20 ans, avec une quotité empruntée de 80 %)



ContactDisclaimerPrivacy © Immotheke 2015

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.

3. Le revenu cadastral

Il s'agit d'un constat étonnant, déjà observé par la Chambre du Brabant wallon depuis les premières analyses du marché en début des années 2000. Malgré le discours omniprésent sur la cherté des prix immobiliers en Brabant wallon, de nombreuses localités comptent des immeubles dont le revenu cadastral ne dépasse pas 745 euros.

Cela permet aux acquéreurs, non propriétaires d'un autre bien, de réaliser une économie fiscale à l'achat de 6,50% (6% plutôt que 12,5%), mais limité à un certain montant, comme dit ci-dessus (Réformes fiscales).

Nous avons relevé, par sondage, la proportion d'immeubles acquis avec réduction des droits en 2014 :

- Nivelles : 30 % (mais 40 % en 2004)
- Court-Saint-Etienne : 42 %
- Tubize : 60 % (mais 67 % en 2004)
- Jodoigne : 60 %
- Rebecq : 72 % (mais 78 % en 2004)

Remarquons, par ailleurs, que les communes du sud de la Province, de même que celles de l'extrême Ouest et de l'extrême Est de la Province ont le revenu cadastral de base le plus faible.

Par contre, les communes du centre ou du nord de la Province présentent un pourcentage d'immeubles avec possibilité de réduction très faible :

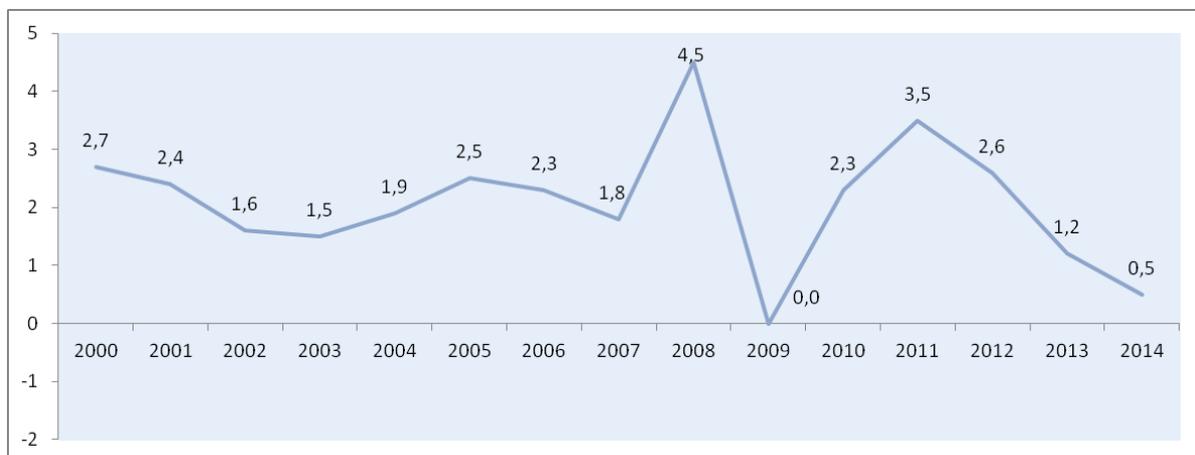
- Wavre : 17 %
- Braine-l'Alleud : 15 % (mais 30 % en 2004)

Autre constat. Le pourcentage d'immeubles susceptibles de permettre de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement (donc avec un revenu cadastral de base égal ou inférieur à 745 €) tend à diminuer d'année en année. C'est la conséquence non pas d'une révision des revenus cadastraux de base à la hausse, mais l'effet du renouvellement du parc immobilier :

- d'une part, les nouvelles constructions, dont les revenus cadastraux sont, pour la très grande majorité, largement supérieurs à ce montant de 745 € ;
- d'autre part, les travaux de rénovation effectués par les propriétaires pour atteindre notamment les normes d'isolation modernes.

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).

En Brabant wallon, selon le FOREM de Nivelles, le chômage est en forte hausse : il était de 10,97 % de la population active en 2013, contre 8,9 % en juin 2011.

C'est évidemment beaucoup moins que la moyenne wallonne, qui est de 14 %, mais l'augmentation a de quoi préoccuper.

En effet, selon le Forem, « ...le nombre de personnes inoccupées depuis plus de 2 ans progresse en Brabant wallon (+ 6,7 %) alors qu'il diminue en Wallonie (- 11,5 %). Cependant, la hausse la plus importante concerne les DEI inoccupés depuis moins d'un an (+ 19,4 % contre + 17,3 % en Wallonie)... » (Voir Forem, « Etat des lieux socio-économique du Brabant Wallon -2014 »)

Les communes avec le plus grand nombre de chômeurs sont :

- Tubize, avec 15 %,
- Nivelles, avec 13,69 %
- et Ottignies-Louvain-La-Neuve avec 12,51 %

Les communes avec le taux de chômeurs le plus faible sont :

- Walhain, avec 7,4 %,
- Perwez, avec 8,67 %
- et Lasne, avec 8,99 %

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 1er trimestre mais a progressé de 1,3% au cours du 2e trimestre et de 2,7% au cours du 3e 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%) tandis que les deux suivants restaient 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
en nombre de contrats							
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.

Ces **chiffres doivent** cependant **être analysés avec prudence** :

- d'une part, ils ne distinguent pas les résultats propres à chaque province (or l'année 2014 a vu les prix des immeubles se tasser dans notre province, de même que l'activité immobilière) ;
- d'autre part, ils ne précisent pas quelle proportion de crédits ont été refusés ;
- enfin, ces données elles-mêmes indiquent que le nombre de crédits pour une acquisition immobilière recule de 2,6% pour les trois premiers trimestres de 2014.

On notera trois évolutions favorables – parfois, malgré lui – à l'emprunteur :

- le recours de plus en plus rare au crédit sur 30 ans, dont le succès n'a été motivé essentiellement que par la nécessité d'emprunter à une certaine époque à 120 % (c'est-à-dire le prix + les frais), au moment également où les taux d'intérêt étaient plus élevés ;
- le choix du taux fixe dans la grande majorité des cas. Quel serait l'attrait d'un taux variable alors que les taux sont historiquement les plus bas et qu'ils ne peuvent que remonter ?
- le refus d'octroi de crédit hypothécaire par les banques à 120 % du prix d'achat : ce type de crédit est actuellement présente un risque accru. Partant d'une baisse ou d'un tassement des valeurs immobilières, si une revente se réalise dans les 5 ans de l'achat, il est improbable que le vendeur puisse récupérer à la fois son prix d'achat et les frais.

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.

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 supplémentaires au cours des trois premiers trimestres. Bruxelles présente une tendance 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 1er trimestre, 105,3 au 2e trimestre et 104,7 au 3e trimestre.

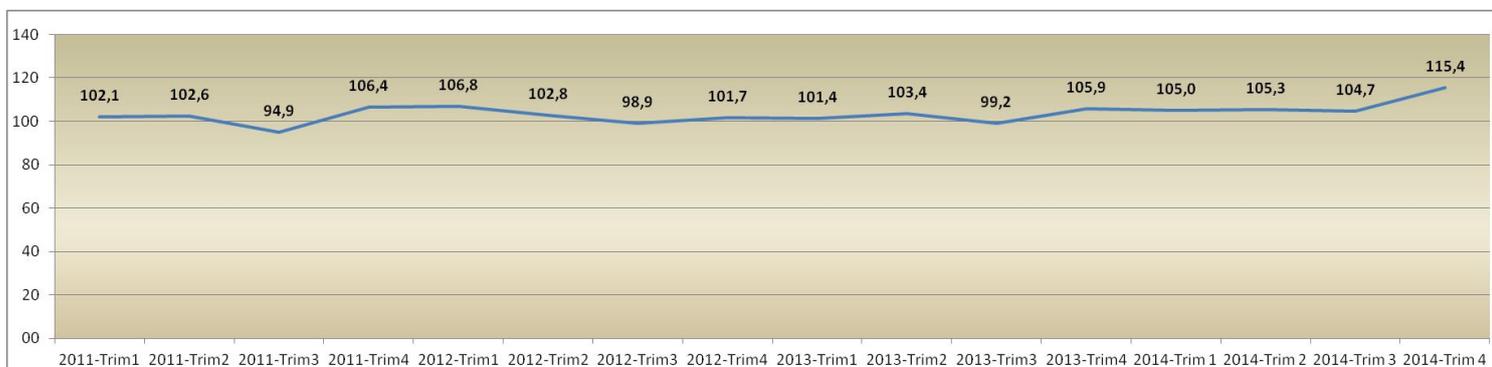
Au 4e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et en Wallonie.

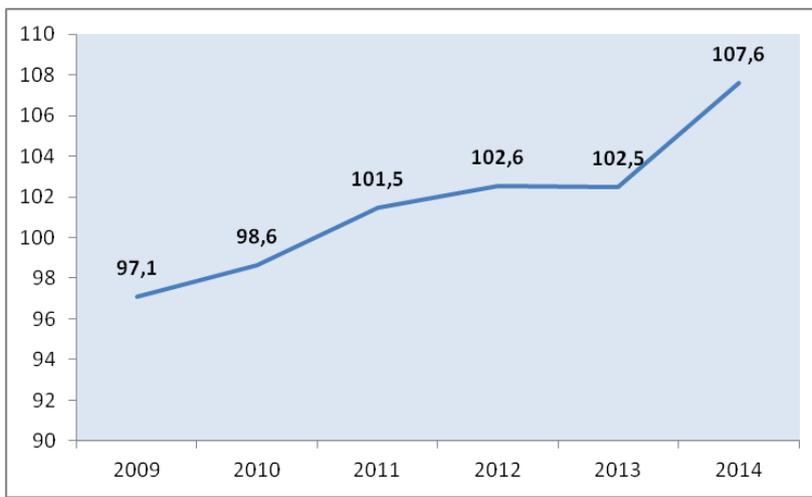
Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%.

Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvait 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.

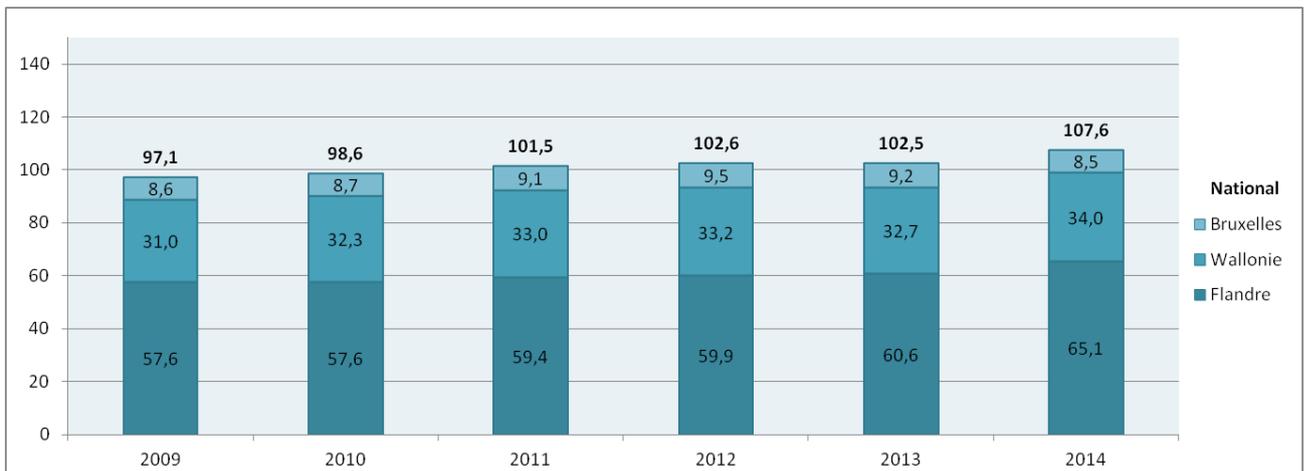
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

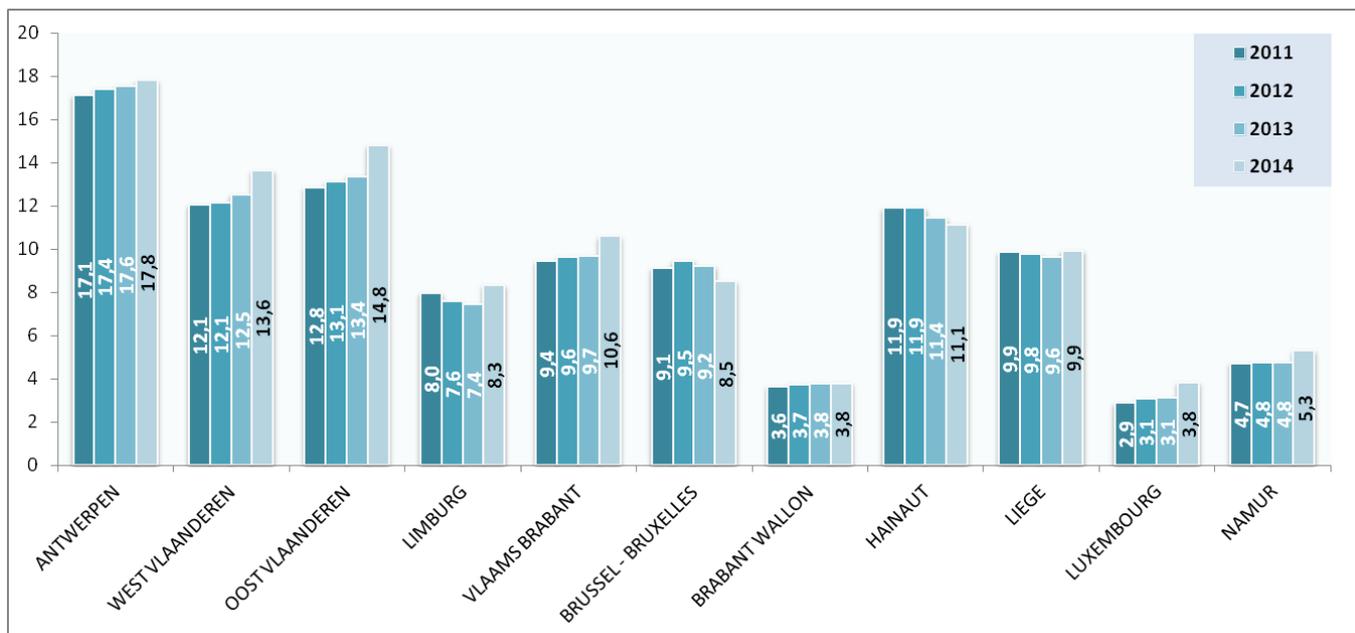
Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et **diminuent de 7,8% dans la capitale.**



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**.



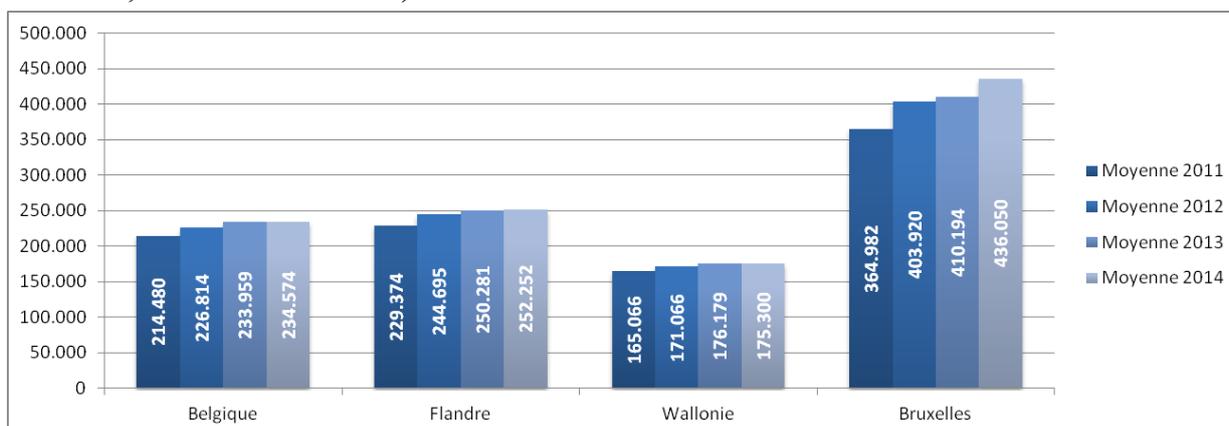
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

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%**.



Ces chiffres indiquent à eux seuls que les prix sont dans une tendance à la stabilisation, fût-ce avec une baisse en Wallonie.

Nous sommes loin des 8 à 10 % d'augmentation annuelle relevés en Brabant wallon durant la décennie écoulée (2000 – 2010) !

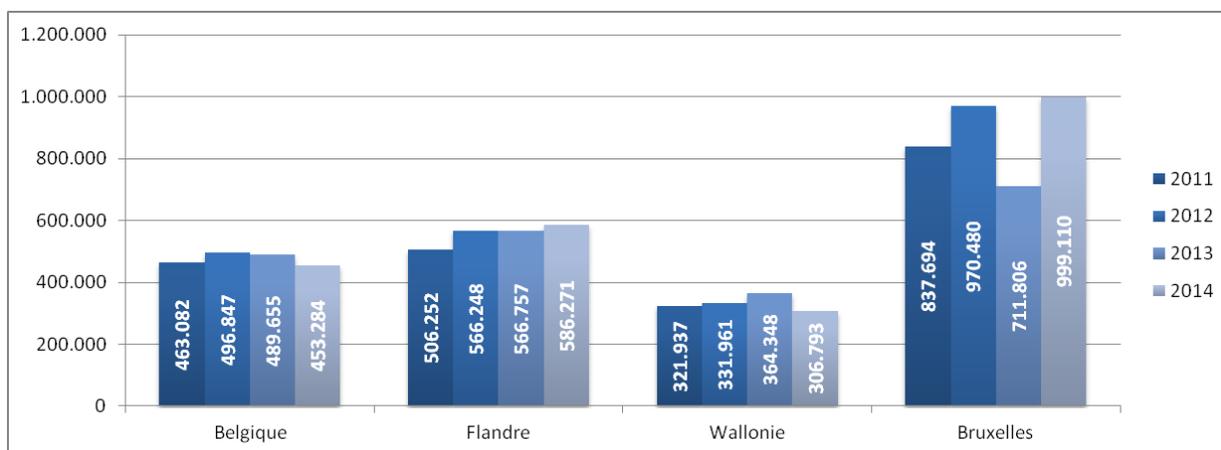
Seule Bruxelles voit ses prix grimper, mais il convient de les relativiser, eu égard à une baisse corrélative d'activité record de 7,8 %.

2. Villas

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.

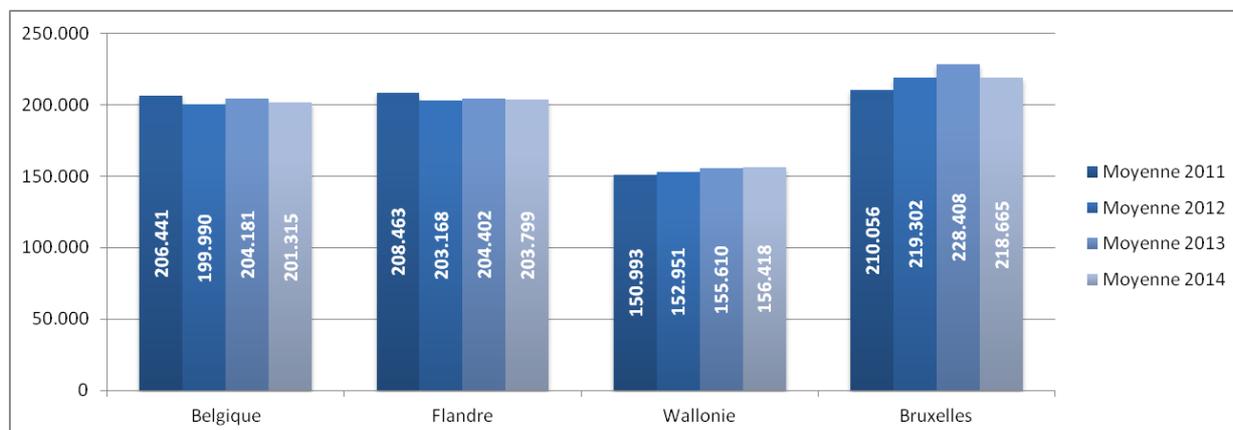


Ces mauvais chiffres peuvent s'expliquer notamment en raison des facteurs suivants :

- En cas de crise économique imposant des sacrifices divers à la population, ce sont les immeubles de valeur plus élevée (en l'occurrence, les villas plus nombreuses en Brabant Wallon) qui en subissent d'abord les conséquences : les candidats acquéreurs sont beaucoup plus avisés et prudents et veulent conserver, beaucoup plus qu'avant, des économies pour faire face à des situations difficiles comme perte d'emploi, maladie, etc.
- Pour le Brabant wallon, les notaires notent une proportion non négligeable de villas datant des années '60 et '70, qui ne répondent plus aux normes, notamment d'isolation. L'ampleur des travaux ne peut qu'entraîner chez l'acquéreur une volonté de négocier le prix à la baisse.

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%).



Ces chiffres ci-dessus indiquent également à suffisance que l'on a peut-être atteint un palier, compte tenu des circonstances économiques et des sacrifices demandés à la population en 2014 et ceux qui s'annoncent pour 2015 : une baisse de valeur des appartements semblent apparaître sans que l'on puisse attribuer celle-ci par exemple à une majorité de vente d'appartements d'occasion.

En Province du Brabant wallon

En Brabant wallon, les constats suivants peuvent être émis pour l'année 2014, par rapport à 2013 :

1. L'activité est restée stable en 2014, avec une légère amélioration de 0,5% ;
2. Le prix moyen d'une maison a diminué de 2% ;
3. Le prix moyen d'un appartement a diminué de 1,7% en 2014 ;
4. Le prix moyen des villas a diminué de 8,3% ;
5. Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a augmenté de 0,7.

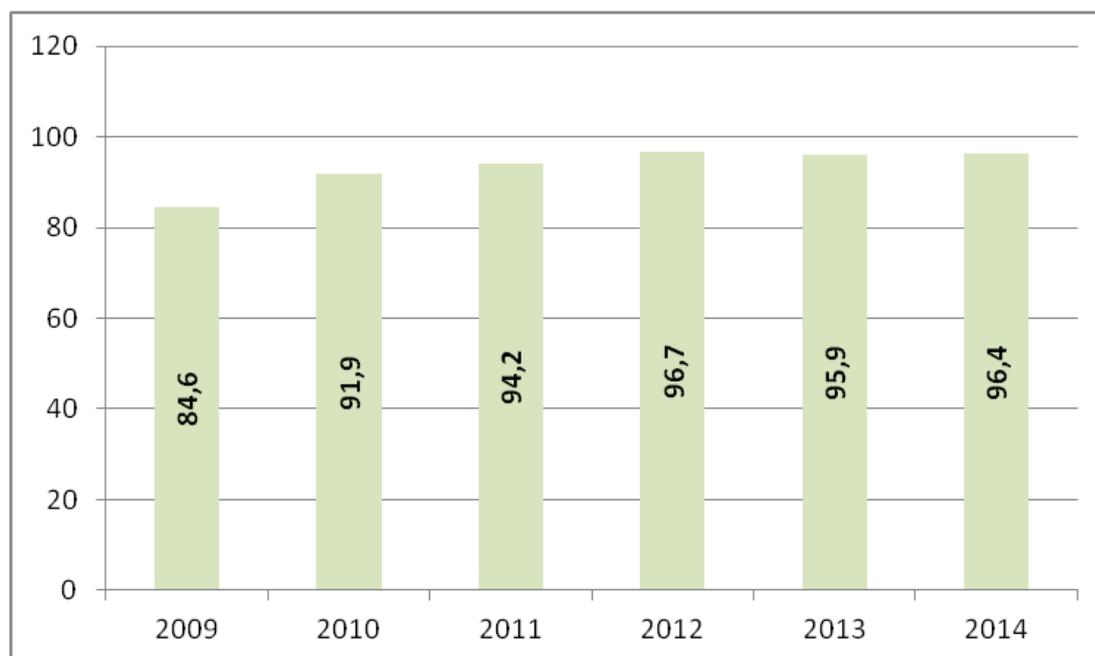
Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements dans le Brabant wallon a **diminué de 36,2%**, soit 938 permis contre 1.471 en 2013 pour la même période. Ce net recul contraste avec la hausse de 18,6% au niveau national.

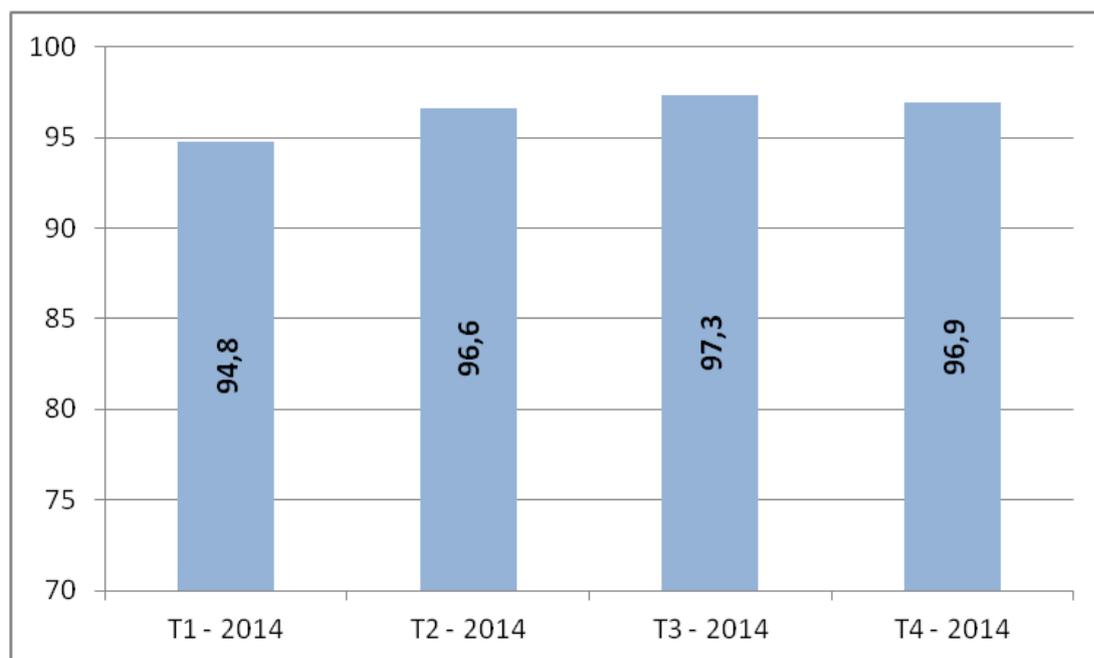
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2014

L'activité est restée stable en 2014, avec une légère amélioration de **0,5%**. Le boum connu au niveau national, principalement en Flandre, n'a pas eu cours en Brabant wallon.



Evolution trimestrielle en 2014



A l'inverse de l'évolution nationale, c'est au 3^e trimestre que le nombre de transactions immobilières a été le plus important dans le Brabant wallon. Pour l'ensemble de l'année, l'indice d'activité est resté relativement stable.

Tout comme pour les prix, le Brabant wallon paraît avoir atteint un palier après avoir vu son indice d'activité augmenter de 14 % depuis 2009.

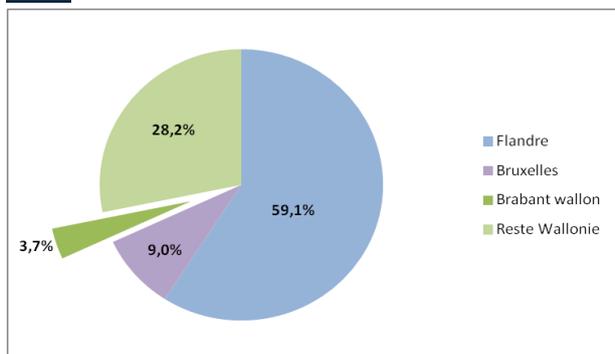
Divers facteurs peuvent expliquer cette stabilisation :

- le premier qui vient à l'esprit est évidemment la **crise économique** ;
- le deuxième pourrait être **l'anticipation des effets des mesures gouvernementales** adoptées fin 2014 et qui se feront sentir en 2015 ;
- le troisième, propre au Brabant wallon, est qu'après avoir vu tant l'activité que les prix augmenter de manière exponentielle et ... « insolente » pendant 15 ans, il était **inévitabile de devoir observer un temps d'arrêt**, prolongé ou non : les revenus des candidats acquéreurs ne peuvent suivre sans fin cette progression.

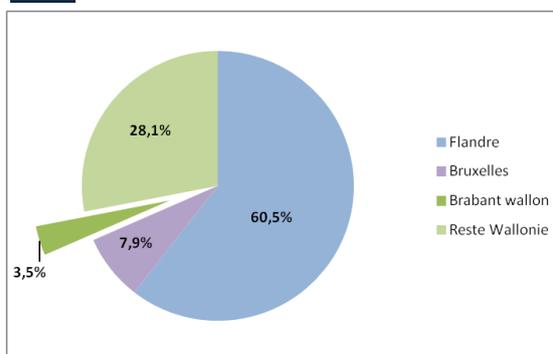
Part de marché de la province du Brabant wallon dans le paysage national

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013. On constate que la province du Brabant wallon a réalisé 3,5% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger repli de 0,2 point par rapport à 2013 malgré une progression de 0,5% de son activité. Le marché immobilier a donc été en moyenne **plus soutenu dans le reste de la Wallonie**.

2013



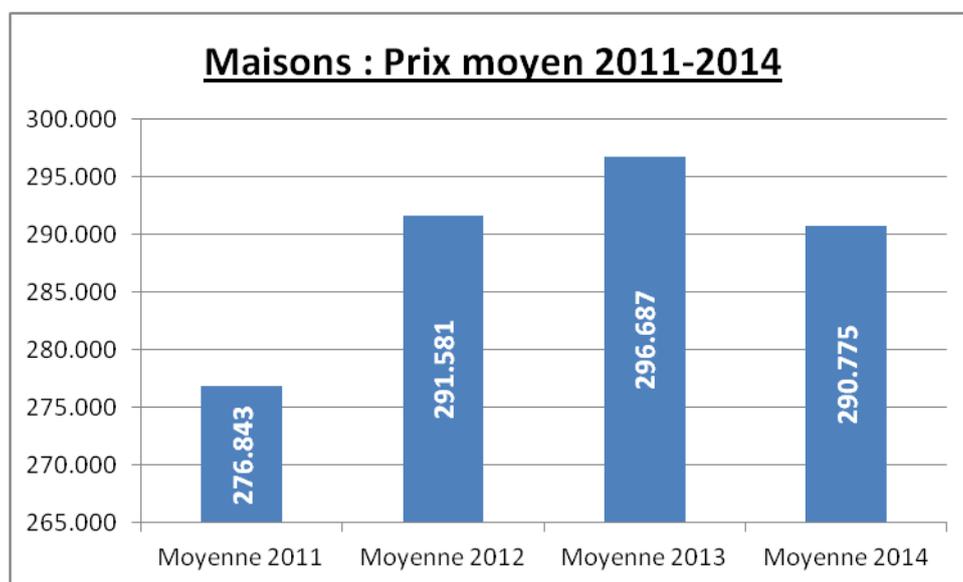
2014



Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en province du Brabant wallon a **diminué de 2%** en 2014, il faut à présent déboursier un **prix moyen de 290.775€** pour acquérir une maison (maison standard hors villa). On revient à des valeurs proches de celles enregistrées en 2012.



Prix moyen des maisons par commune pour 2014

Pour les communes en bleu italique, l'échantillon n'est pas représentatif et le prix moyen ainsi que le prix médian sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

CP	Localité	Moyenne 2014	Evol. 2013-2014	Médiane 2014	Evol. 2013-2014
1300	Wavre	287.520,14	-12,6%	269.000,00	-7,2%
<i>1301</i>	<i>Wavre</i>	<i>301.475,00</i>	<i>-1,4%</i>	<i>282.500,00</i>	<i>-11,7%</i>
1310	La Hulpe	366.050,00	-10,9%	307.500,00	-23,1%
1315	Incourt	225.932,43	-20,6%	200.000,00	-28,1%
1320	Beauvechain	336.108,89	22,1%	275.000,00	5,8%
1325	Chaumont-Gistoux	390.425,69	1,6%	375.000,00	6,4%
1330	Rixensart	347.675,86	1,7%	325.000,00	1,6%
<i>1331</i>	<i>Rixensart</i>	<i>345.500,00</i>	<i>-10,7%</i>	<i>315.000,00</i>	<i>-13,7%</i>
1332	Rixensart	345.462,70	-12,3%	315.000,00	-4,2%
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve	272.180,95	-12,7%	277.500,00	-0,5%
1341	Ottignies-Louvain-la-Neuve	340.770,00	16,2%	320.000,00	20,8%
1342	Ottignies-Louvain-la-Neuve	279.548,39	-29,7%	270.000,00	-3,6%
<i>1348</i>	<i>Ottignies-Louvain-la-Neuve</i>	<i>456.533,33</i>	<i>3,1%</i>	<i>398.500,00</i>	<i>-6,2%</i>
1350	Orp-Jauche	216.173,91	-8,2%	190.000,00	-13,6%
1357	Hélécine	187.907,41	-2,4%	199.000,00	11,5%
1360	Perwez	218.795,60	-1,7%	200.000,00	-7,0%
1367	Ramillies	247.156,25	-3,5%	227.500,00	-9,0%
1370	Jodoigne	242.946,66	13,4%	205.000,00	1,2%
1380	Lasne	485.425,89	-2,6%	460.000,00	4,5%
1390	Grez-Doiceau	302.052,06	-4,2%	280.000,00	-0,9%
1400	Nivelles	227.880,65	1,3%	227.500,00	3,4%
<i>1401</i>	<i>Nivelles</i>	<i>306.227,27</i>	<i>-37,9%</i>	<i>290.000,00</i>	<i>-31,8%</i>
<i>1402</i>	<i>Nivelles</i>	<i>316.750,00</i>	<i>26,5%</i>	<i>347.500,00</i>	<i>131,7%</i>
<i>1404</i>	<i>Nivelles</i>	<i>452.000,00</i>	<i>100,9%</i>	<i>426.000,00</i>	<i>89,3%</i>
1410	Waterloo	381.645,04	-9,2%	350.000,00	-6,7%
1420	Braine-l'Alleud	309.159,61	7,3%	280.000,00	7,7%
<i>1421</i>	<i>Braine-l'Alleud</i>	<i>310.166,67</i>	<i>7,1%</i>	<i>264.000,00</i>	<i>-7,4%</i>
1428	Braine-l'Alleud	257.983,33	-20,7%	248.750,00	-18,4%
1430	Rebecq	201.086,84	-5,7%	197.500,00	-10,2%
1435	Mont-Saint-Guibert	285.752,00	6,5%	285.000,00	9,6%
1440	Braine-le-Château	266.471,05	3,6%	245.000,00	-0,5%
1450	Chastre	260.517,41	3,1%	250.000,00	0,0%
1457	Walhain	309.812,81	9,5%	270.000,00	-10,0%
1460	Ittre	241.683,33	-6,1%	220.000,00	2,3%
<i>1461</i>	<i>Ittre</i>	<i>518.333,33</i>	<i>-10,6%</i>	<i>535.000,00</i>	<i>-7,8%</i>
1470	Genappe	337.177,00	22,0%	275.000,00	7,8%
<i>1471</i>	<i>Genappe</i>	<i>310.500,00</i>	<i>28,8%</i>	<i>267.000,00</i>	<i>31,9%</i>
<i>1472</i>	<i>Genappe</i>	<i>233.500,00</i>	<i>13,2%</i>	<i>207.500,00</i>	<i>13,7%</i>
<i>1473</i>	<i>Genappe</i>	<i>200.000,00</i>	<i>-34,4%</i>	<i>187.500,00</i>	<i>-31,8%</i>
<i>1474</i>	<i>Genappe</i>	<i>213.750,00</i>	<i>-8,2%</i>	<i>213.750,00</i>	<i>4,3%</i>
<i>1476</i>	<i>Genappe</i>	<i>222.875,00</i>	<i>6,0%</i>	<i>215.000,00</i>	<i>14,7%</i>
1480	Tubize	209.937,29	-0,4%	200.000,00	0,0%
1490	Court-Saint-Etienne	249.437,50	-1,8%	217.500,00	-6,5%
1495	Villers-la-Ville	255.555,37	1,0%	238.000,00	-5,4%

COMMENTAIRE :

Selon une étude parue en 1998, le Brabant wallon présente notamment les caractéristiques suivantes, par rapport aux autres provinces wallonnes :

- la surface plus grande des logements ;
- davantage de maisons isolées, moins de mitoyennes ;
- proportion particulièrement élevée de maisons quatre façades ;
- taux plus élevé de propriétaires occupants ... »

(Voir « *Le logement en Brabant wallon* », Publication de la Maison de L'Urbanisme du Brabant wallon, Centre culturel du brabant wallon, rue Belotte n°3 à Court-St-Etienne- 1998).

Par ailleurs, de nombreuses communes rurales ont un nombre de ventes immobilières annuelles insuffisantes que pour pouvoir établir des statistiques vraiment probantes, d'autant plus s'il fallait de surcroît distinguer entre les immeubles à 2 ou 3 façades et les villas.

Quoiqu'il en soit, les conclusions de l'INS, établies du 1er janvier au 1er octobre 2014, sont semblables à celles de la Fédération : il y aurait une **baisse des prix d'environ 2,3 %**.

Voir le tableau ci-dessous :

**Prix des maisons d'habitation du 1/1/2014 au 30/09/2014,
(à l'exclusion des villas)**

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES INS

(Situation **provisoire** selon l'INS lui-même)

	Localité	2014	2013
1	Perwez	€ 187.050	€ 207.164
2	Orp-Jauche	€ 194.671	€ 194.704
3	Rebecq	€ 200.193	€ 191.167
4	Tubize	€ 202.307	€ 196.774
5	Ittre	€ 203.376	€ 195.443
6	Hélocine	€ 205.098	€ 195.983
7	Jodoigne	€ 206.285	€ 221.058
8	Ramillies	€ 213.420	€ 254.541
9	Chastre	€ 217.207	€ 228.301
10	Braine-le-Château	€ 227.555	€ 238.056
11	Villers-La-Ville	€ 227.559	€ 221.199
12	Nivelles	€ 236.245	€ 215.280
13	Court-Saint-Etienne	€ 239.492	€ 249.084
14	Mont-St-Guibert	€ 247.475	€ 227.400
15	Beauvechain	€ 252.131	€ 238.233
16	Wavre	€ 255.357	€ 248.036
17	Genappe	€ 257.370	€ 253.766
18	Grez-Doiceau	€ 246.652	€ 253.364
19	Ottignies-LLN	€ 268.676	€ 271.739
20	Braine-l'Alleud	€ 270.020	€ 256.846
21	La Hulpe	€ 285.191	€ 368.459
22	Waterloo	€ 285.564	€ 290.514
23	Lasne	€ 307.272	€ 393.417
24	Rixensart	€ 327.065	€ 303.458

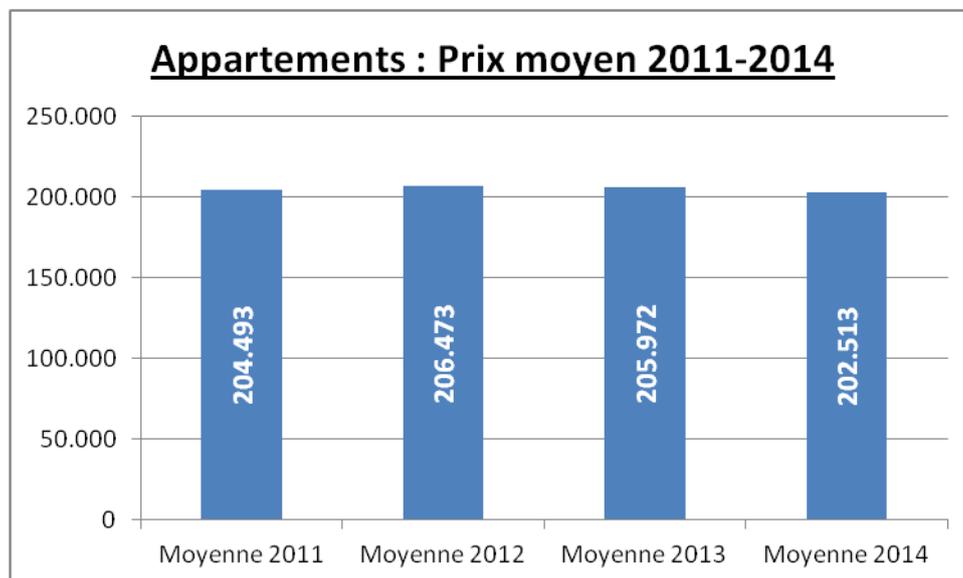
En rouge : les communes dont le prix moyen a baissé en 2014.

Selon l'INS, les données provisoires sont insuffisantes ou inexistantes pour les communes suivantes : Chaumont Gistoux, Walhain et Incourt.

Conclusion provisoire : le marché des maisons d'habitation présente une baisse en 2014 (- 2,3 %) ; ce qui est le cas pour 10 communes sur 24.

2. Les appartements

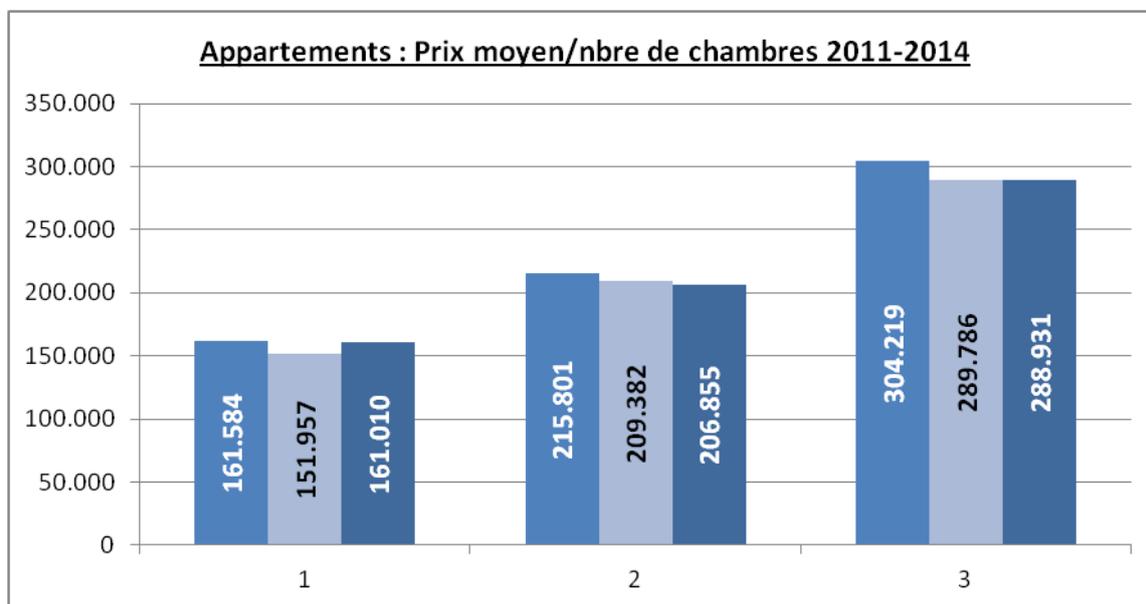
Le prix moyen d'un appartement en Province du Brabant wallon était de 205.972€ pour l'année 2013. En 2014, ce prix moyen passe à 202.513€ ce qui constitue **une diminution de 1,7%**.



Les prix moyens des appartements 2 et 3 chambres reculent légèrement de respectivement 1,2% et 0,3% alors que le prix d'un appartement 1 chambre augmente de 6%.

La diminution du prix moyen des appartements provient donc du repli des prix pour un « deux chambres » ou un « trois chambres ». L'augmentation enregistrée pour les appartements 1 chambre a eu moins d'impact sachant que ce sont les appartements deux chambres qui prévalent sur le marché.

Par rapport à un appartement 1 chambre, notons que le prix augmente de 28,5% pour obtenir un « deux chambres » et de 39,7% pour passer d'un « deux chambres » à un « trois chambres ».



Prix moyens des appartements par commune

Voici les chiffres pour les communes présentant un échantillon représentatif.

CP	Localité	Moyenne 2014	Evol. 2014-2013	Médiane 2014	Evol. 2014-2013
1300	Wavre	208.800,34	2,8%	205.000,00	11,4%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	217.778,77	8,1%	216.250,00	10,9%
1400	Nivelles	198.140,83	11,8%	183.500,00	9,6%
1410	Waterloo	283.379,27	-11,3%	250.000,00	-9,1%
1420	Braine-l'Alleud	216.296,88	1,5%	205.000,00	4,5%
1480	Tubize	157.905,20	-0,8%	162.000,00	6,6%

Nous voyons ci-dessous que les communes de Wavre et de Nivelles sont à la base de l'augmentation moyenne de 6% pour un appartement une chambre.

Appartement 1 chambre

CP	Localité	Moyenne 2014	Evol. 2013-2014	Médiane 2014	Evol. 2013-2014
1300	Wavre	187.547,37	31,8%	185.000,00	25,4%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	148.137,45	-3,1%	125.000,00	-24,2%
1400	Nivelles	146.453,85	23,2%	137.500,00	16,0%
1480	Tubize	120.265,00	7,4%	120.000,00	4,3%

Appartement 2 chambres

CP	Localité	Moyenne 2014	Evol. 2013-2014	Médiane 2014	Evol. 2013-2014
1300	Wavre	194.557,77	-11,9%	200.000,00	-1,2%
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve	303.421,81	23,6%	276.250,00	7,3%
1400	Nivelles	187.540,14	1,1%	185.000,00	7,2%
1410	Waterloo	252.611,11	-11,0%	255.000,00	-5,6%
1420	Braine-l'Alleud	216.458,33	-2,0%	207.500,00	-4,7%
1480	Tubize	157.214,29	-0,8%	165.000,00	5,4%

Appartement 3 chambres

CP	Localité	Médiane 2014	Evol. 2013-2014	Moyenne 2014	Evol. 2013-2014
1400	Nivelles	286.525,00	36,3%	295.580,56	44,0%

COMMENTAIRE :

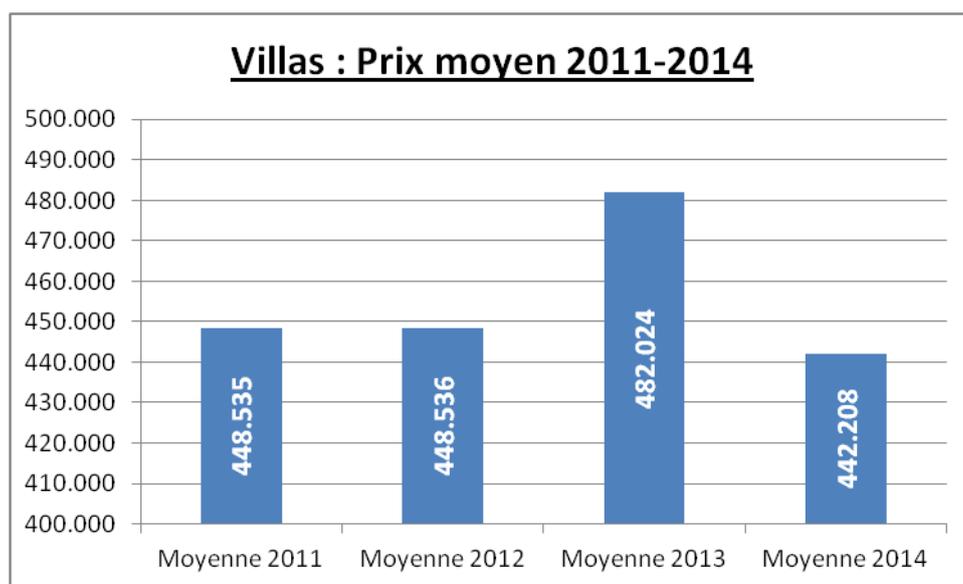
Traditionnellement rurale, la province du Brabant wallon n'a connu que récemment (depuis une dizaine d'années) un développement accru d'immeubles à appartements, y compris dans les communes rurales.

Cela répond à un besoin : celui du vieillissement de la population. Les personnes âgées préfèrent vendre leurs maisons ou villas pour déménager dans des appartements, plus aptes à répondre à leurs attentes, notamment celle de rester dans leur environnement habituel.

Toutefois, les statistiques ne permettent pas de rendre compte de la répartition à opérer entre ventes d'appartements neufs et d'appartements d'occasion. Il convient donc d'être très prudent à cet égard.

3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2014 est de 442.208€, il s'agit d'une **baisse de 8,3%** par rapport à la moyenne en 2013. La forte augmentation connue en 2013 (7,5%) s'est donc effacée au cours de l'année écoulée.



Détails pour les communes présentant suffisamment de transactions que pour dégager des tendances :

Communes	Localité	Moyenne 2014	Evol. 2013-2014	Médiane 2014	Evol. 2012-2014
1300	Wavre	394.714,29	3,3%	430.000,00	11,7%
1325	Chaumont-Gistoux	429.375,00	0,4%	435.000,00	1,8%
1380	Lasne	725.846,15	-23,9%	590.000,00	-18,1%
1410	Waterloo	537.205,88	-19,7%	485.000,00	-16,4%

On constate que les communes connues pour le standing de leurs villas enregistrent de plus grands écarts. Ces biens immobiliers présentent aussi de grandes disparités selon la grandeur des propriétés et leur niveau de luxe.

COMMENTAIRE :

Il convient d'être très prudent également dans cette analyse, certaines communes ayant trop peu de villas vendues en 2014, sans compter que le vocable « villa » lui-même fait problème. Les moyennes sont dès lors très difficiles à réaliser.

En tout cas, l'analyse de la Fédération rejoint celle de l'INS qui constatait déjà une **baisse du prix des villas de 2,3 % pour le 1^{er} semestre 2014** ;

Le même INS constatait que cette baisse **s'accroissait**, la diminution étant de **4,4 % au 30 septembre 2014** (voyez en ce sens le tableau ci-dessous).

Les différences de pourcentages entre la Fédération et l'INS s'expliquent aisément, la période analysée n'étant pas la même.

Nous y reviendrons dans les conclusions.

Prix des VILLAS du 1/1/2014 au 30/09/2014,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES INS

(Situation **provisoire** selon l'INS lui-même)

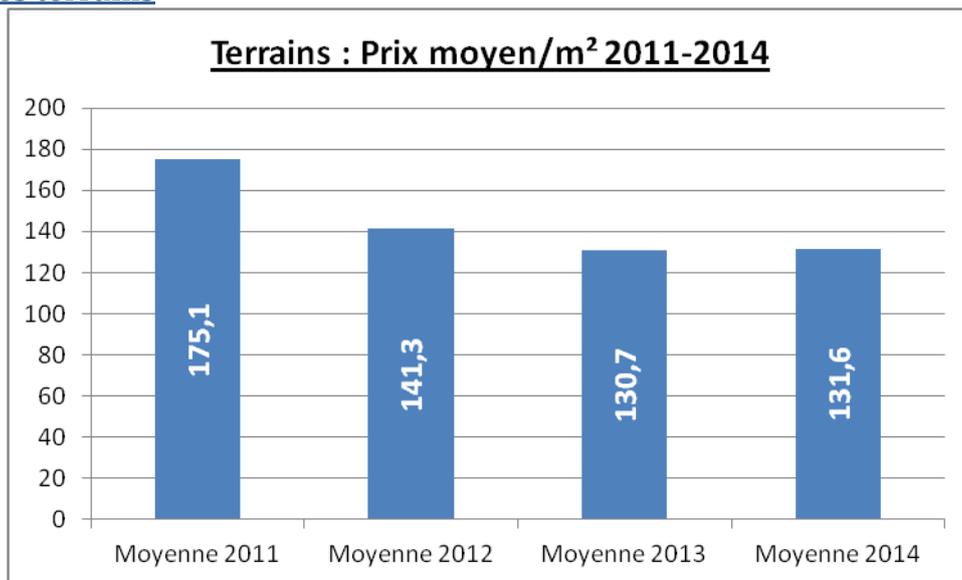
	Localité	2014	2013
1	Nivelles	€ 263.679	€ 346.453
2	Jodoigne	€ 282.626	€ 283.766
3	Tubize	€ 297.625	€ 263.864
4	Rebecq	€ 307.317	€ 286.201
5	Chastre	€ 316.500	€ 304.603
6	Villers-La-Ville	€ 317.130	€ 363.962
7	Court-Saint-Etienne	€ 318.643	€ 321.429
8	Perwez	€ 325.396	€ 316.267
9	Braine-le-Château	€ 352.236	€ 375.267
10	Ottignies-LLN	€ 358.254	€ 359.417
11	Genappe	€ 374.743	€ 350.783
12	Chaumont-Gistoux	€ 384.620	€ 441.750
13	Braine-l'Alleud	€ 389.427	€ 409.629
14	Rixensart	€ 392.254	€ 413.201
15	Wavre	€ 392.295	€ 379.858
16	La Hulpe	€ 409.597	€ 571.045
17	Grez-Doiceau	€ 430.917	€ 429.886
18	Waterloo	€ 456.570	€ 493.941
19	Lasne	€ 638.450	€ 624.196

En rouge : les communes dont les prix ont baissé en 2014.

Selon l'INS, les données provisoires sont insuffisantes pour les communes suivantes : Ittre, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies, Mont-St-Guibert Beauvechain, Walhain et Incourt.

Conclusion provisoire : le marché des villas est à la baisse au 1er octobre 2014 (-4,4 %) : c'est le cas pour 12 communes sur 19.

4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en Province du Brabant wallon est à présent de 131,6€ soit **une progression de 0,7%** par rapport à 2013 où le prix moyen était de 130,7€.

Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'existe que quelques transactions et le prix moyen n'est communiqué qu'à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

CP	Localité	Moyenne 2014	Médiane 2014
1300	Wavre	212,6	214,23
1301	Wavre	83,2	83,18
1310	La Hulpe		
1315	Incourt	92,0	100,52
1320	Beauvechain	123,5	134,38
1325	Chaumont-Gistoux	85,7	78,43
1330	Rixensart	191,9	191,86
1331	Rixensart		
1332	Rixensart	334,1	334,08
1340	Ottignies-Louvain-la-Neuve	43,5	43,50
1341	Ottignies-Louvain-la-Neuve	91,4	91,35
1342	Ottignies-Louvain-la-Neuve	122,1	122,15
1348	Ottignies-Louvain-la-Neuve		
1350	Orp-Jauche	75,3	70,33
1357	Hélécine	32,2	32,23
1360	Perwez	120,2	115,74
1367	Ramillies	54,9	52,88
1370	Jodoigne	75,1	77,76
1380	Lasne	154,6	132,35
1390	Grez-Doiceau	124,7	108,28
1400	Nivelles		
1401	Nivelles		
1410	Waterloo	268,0	251,97
1420	Braine-l'Alleud	217,7	215,92
1421	Braine-l'Alleud	180,2	180,17
1428	Braine-l'Alleud	235,0	235,00
1430	Rebecq	133,1	133,11
1435	Mont-Saint-Guibert	93,4	69,89
1440	Braine-le-Château	144,8	125,00
1450	Chastre	54,1	54,14
1457	Walhain	88,1	58,19
1460	Ittre	141,1	145,91
1461	Ittre		
1470	Genappe	101,5	100,10
1471	Genappe		
1472	Genappe	121,3	121,30
1474	Genappe		
1476	Genappe	100,0	100,00
1480	Tubize	168,7	164,52
1490	Court-Saint-Etienne	130,6	124,57
1495	Villers-la-Ville	122,2	122,16

COMMENTAIRE :

La prudence est également dans de mise pour cette analyse des terrains.

D'une part, ils sont de moins en moins nombreux et parfois de moindre qualité.

D'autre part, il est difficile (mais ... on le fait, et l'INS aussi) de pouvoir comparer pour une même commune des terrains de 5 ares avec des terrains de 10 ares ainsi que des terrains de 20 ares.

Autrement dit, les analystes font un « mélange » des moyennes entre tous ces types de terrains, y compris les terrains à lotir, lesquels sont vendus à la ½ du prix qu'ils ont lorsqu'ils sont équipés. **Les disparités sont donc inévitables.**

Enfin, de très nombreuses communes ont un nombre à ce point réduit de terrains vendus que toute comparaison est impossible.

En tout cas, l'analyse de la Fédération rejoint celle de l'INS qui constatait **une hausse** du prix des terrains **de l'ordre de 3,3 %**, mais situation arrêtée au 30 septembre 2014 (voyez en ce sens le tableau ci-dessous) alors que la Fédération du notariat analyse l'année toute entière.

Les différences de pourcentages entre la Fédération et l'INS s'expliquent aisément, la période analysée n'étant pas la même.

Nous aurons le loisir d'y revenir également en conclusions.

Prix des TERRAINS (au m2) du 1/1/2014 au 30/09/2014,

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES INS

(Situation provisoire selon l'INS lui-même)

	Localité	2014	2013
1	Ramillies	€ 65	€ 76
2	Jodoigne	€ 70	€ 75
3	Perwez	€ 84	€ 105
	Genappe	€ 84	€ 89
4	Chastre	€ 94	€ 116
	Chaumont-Gistoux	€ 94	€ 70
5	Tubize	€ 96	€ 121
6	Nivelles	€ 101	€ 118
	Wavre	€ 101	€ 99
7	Villers-La-Ville	€ 102	€ 78
8	Walhain	€ 125	€ 71
9	Braine-l'Alleud	€ 156	€ 163
10	Waterloo	€ 279	€ 223

En rouge : les communes dont les prix ont baissé en 2014.

Selon l'INS, les données provisoires sont insuffisantes ou inexistantes pour les communes suivantes : Rebecq, Ittre, Braine-le-Château, Lasne, La Hulpe, Court-St-Etienne, Ottignies-LLN, Rixensart, Grez-Doiceau, Hélécinne, Orp-Jauche, Mont-St-Guibert, Beauvechain et Incourt.

Conclusion provisoire : contrairement aux villas et maisons d'habitation, le marché des terrains a été à la hausse en 2014 (+3,3 %, **mais valeur provisoire**).

Cependant ce **pourcentage** est **trompeur** : les prix ont baissé dans la majorité des communes (8 communes sur 13) ; c'est le résultat à la hausse des 5 autres communes qui faussent le résultat final et permettent de constater une augmentation de la moyenne des prix.

CONCLUSIONS 2014
STABILISATION DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE ET LEGERE BAISSSE DES PRIX.

1. Prix

Les statistiques l'établissent de manière indubitable : les prix du marché immobilier en Brabant wallon, après une augmentation constante de 2010 à 2012, ont tendance à se tasser et même à diminuer, depuis 2013.

Ainsi, l'évolution est la suivante **selon l'INS**, depuis 2010 :

- pour les maisons : en 2010 : 224.425 €
en 2011 : 236.338 €
en 2012 : 247.493 €
en 2013 : **243.691 €**
en 2014 : **241.595 €** (1^{er} semestre 2014)

- pour les villas : en 2010 : 374.622 €
en 2011 : 405.153 €
en 2012 : 400.647 €
en 2013 : 402.021 €
en 2014 : **395.000 €** (1^{er} semestre 2014)

- pour les appartements :
en 2010 : 203.120 €
en 2011 : 207.366 €
en 2012 : 214.028 €
en 2013 : 234.011 €
en 2014 : **225.033 €** (1^{er} semestre 2014)

- pour les terrains : en 2010 : 92,9 €/m²
en 2011 : 95,2 €/m²
en 2012 : 92,7 €/m²
en 2013 : 103,8 €/m²
en 2014 : **86,0 €/m²** (1^{er} semestre 2014)

La Fédération des notaires constate la même évolution, sauf pour les terrains, mais les chiffres de l'INS ne sont connus que pour un semestre :

1. Le prix moyen d'une maison a diminué de 2% ;
2. Le prix moyen d'un appartement a diminué de 1,7% en 2014 ;
3. Le prix moyen des villas a diminué de 8,3% ;
4. Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir a augmenté de 0,7.

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** (c'est le cas de l'analyse de la Fédération des notaires) **ou à l'acte** (c'est le cas de l'analyse de l'INS) : il y a donc **plusieurs mois de décalage**.

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.

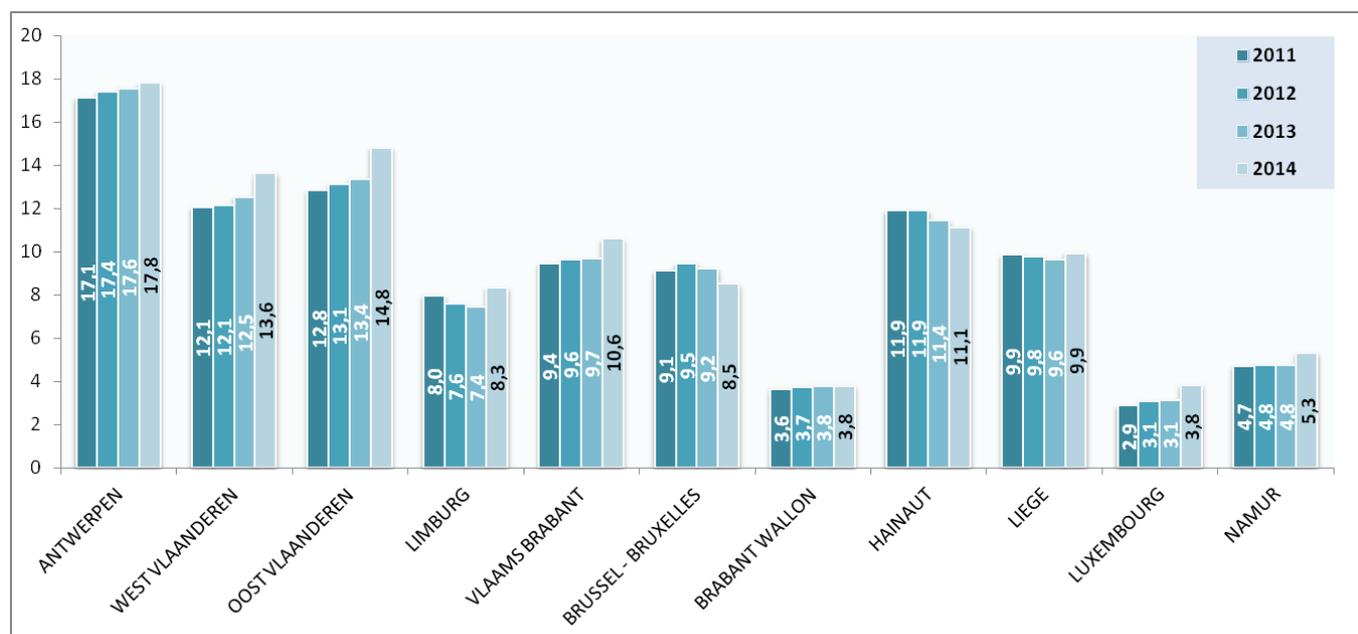
2. Activité

L'activité est restée **stable en 2014**, avec une **légère amélioration de 0,5%**.

Mais les autres provinces du pays connaissent une **augmentation bien plus importante** 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, et 1,4% à Anvers.

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%.

On peut donc véritablement parler d'une **stagnation de l'activité immobilière en Brabant wallon pour 2014**, surtout si l'on prend en compte dans ce pourcentage de 0,50 % une activité accrue en décembre due notamment aux refinancements des crédits hypothécaires, purement ponctuelle.



Tout comme pour les prix, le Brabant wallon paraît donc avoir atteint un palier après avoir vu son indice d'activité augmenter de 14 % depuis 2009.

Divers facteurs peuvent expliquer sans doute cette stabilisation :

- le premier qui vient à l'esprit est évidemment la **crise économique** ;
- le deuxième pourrait être **l'anticipation des effets des mesures gouvernementales** adoptées fin 2014 et qui se feront sentir en 2015 ;

- le troisième, propre au Brabant wallon, est qu'après avoir vu tant l'activité que les prix augmenter de manière exponentielle et ... « insolente » pendant 15 ans, il était **inévitabile de devoir observer un temps d'arrêt**, prolongé ou non : les revenus des candidats acquéreurs ne peuvent suivre sans fin cette progression.

La conclusion semble s'imposer d'elle-même : on peut parler en Brabant wallon, pour 2014, d'une **stabilisation de l'activité immobilière, conjuguée à une légère baisse des prix**.

Perspectives - 2015

On sait que l'évolution de l'activité et des prix immobiliers dépendent de 3 facteurs principaux :

- **Le taux d'intérêt,**
- **L'inflation et**
- **Le pouvoir d'achat.**

- 1- Le **taux d'intérêt** est historiquement le plus bas que l'on ait jamais eu (voir le tableau « d'Immotheke » ci-dessus) et des commentateurs ont écrits que, normalement, ces taux très bas seraient encore en vigueur pour toute l'année 2015. La récente baisse du taux directeur de la BCE va dans ce sens.
- 2- L'**inflation** est tellement maîtrisée qu'on risque une déflation. Les prix à la consommation, de même que le coût du mazout de chauffage ou du diesel routier – grosses dépenses financières s'il en est – sont notamment à la baisse.
- 3- Le **pouvoir d'achat** devrait être amputé de la réduction des déductions fiscales, ce qui devrait entraîner une baisse des prix, comme cela s'est produit au Pays-Bas (un commentateur parlait d'un effet possible à la baisse des prix d'environ 5 %), mais parallèlement à cela, le gouvernement a octroyé d'autres avantages fiscaux et le taux d'intérêt hypothécaire bas pourrait contrebalancer, dans le budget des acquéreurs, l'effet négatif des baisses de déductions fiscales.

En réalité, trois éléments pourraient encore entraîner une légère baisse de prix en 2015:

- En tout état de cause (et il faut s'en féliciter, quoi que l'on en pense), les banquiers continueront à **ne plus prêter à « 120% » de la valeur du bien**, évitant ainsi de créer de la « bulle immobilière » ;
- l'apparition d'**autres mesures de restrictions budgétaires** ;
- un palier atteint au niveau des prix en Brabant wallon.

Février 2015

Compagnie des Notaires de la Province du Brabant wallon
Cellule de Communication