



LE MARCHÉ IMMOBILIER
EN
BRABANT WALLON

POUR L'ANNEE 2008

CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

Notaires et notaires associés en BRABANT WALLON :

BARBIER Luc	1420 BRAINE L'ALLEUD	02/384.20.00
BOMBEECK Marc	1457 WALHAIN-ST-PAUL	010/65.45.45
BOTERMANS Jean	1420 BRAINE L'ALLEUD	02/384.87.65
CAYPHAS Jean-François	1350 JAUCHE	019/63.30.19
COLMANT Benoît	1390 GREZ-DOICEAU	010/84.40.51
CRUNELLE Thierry	1400 NIVELLES	067/21.22.24
DANDOY Kathleen	1360 PERWEZ	081/65.59.14
de BURLET Luc	1457 NIL-ST-VINCENT	010/65.51.35
de STREEL Gaétan	1320 BEAUVECHAIN	010/86.60.17
DELACROIX Béatrice	1360 PERWEZ	081/65.59.14
DELATTRE Jean-François	1420 BRAINE L'ALLEUD	071/87.70.92
DELVAUX Eric	1470 GENAPPE	067/77.20.05
DERYCKE Etienne	1480 TUBIZE	02/390.02.18
DHANIS Valérie	1420 BRAINE-L'ALLEUD	02/384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470 GENAPPE	064/77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350 ORP-JAUCHE	019/63.32.13
HEUNINCKX Réginald	1470 GENAPPE	067/78.01.99
HOUET Bernard	1300 WAVRE	010/22.21.33
JAMAR Olivier	1325 CHAUMONT GISTOUX	010/68.84.35
JENTGES Frédéric	1300 WAVRE	02/384.22.00
KUMPS François	1310 LA HULPE	02/654.00.02
LACONTE Bernard	1495 MARBAIS	071/87.70.92
LAMBERT Nicolas	1440 BRAINE-LE-CHATEAU	0488/140.940
LAUDERT Stéphanie	1310 LA HULPE	02/654.00.02
le MAIRE Benoît	1380 LASNES	02/633.51.97
MASSON Valérie	1340 OTTIGNIES LOUVAIN LA NEUVE	010/81.35.61
MEULDERS Laurent	1341 CEROUX – MOUSTY	010/41.50.27
MICHAUX Bernard	1320 BEAUVECHAIN	010/86.60.17
MIGNON Jean-paul	1460 ITTRE	067/64.84.19
MONTFORT Françoise	1330 RIXENSART	02/653.34.12
NASSEAUX Guy	1410 WATERLOO	02/354.75.64
NICAISE Pierre	1390 GREZ DOICEAU	010/84.40.51
NOE François	1400 NIVELLES	067/41.15.80
PAULUS de CHATELET Pierre	1330 RIXENSART	02/653.34.12
PONCELET Catherine	1430 REBECQ	067/33.30.09
ROULEZ Dominique	1410 WATERLOO	02/354.76.96
SOMVILLE Yves	1490 COURT SAINT ETIENNE	010/61.22.40
STAS de RICHELLE	1410 WATERLOO	02/354.76.96
STERCKMANS Pierre	1480 TUBIZE	02/355.94.99
STOEFS Paul	1370 JODOIGNE	010/81.35.02
VANDENBORRE Bénédicte	1480 TUBIZE	02/390.02.18
Van der ELST Géry	1360 PERWEZ	081/65.53.84
Van DOORSLAER de TEN RYEN Thierry	1370 JODOIGNE	010/81.35.08
VANPEE Thierry	1400 NIVELLES	067/21.20.92
VINEL Dominique	1332 GENVAL	02/653.65.04
WATERKEYN Olivier	1410 WATERLOO	02/354.75.64
WATHELET Jacques	1300 WAVRE	010/22.21.55



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON EN 2008

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EN BRABANT WALLON :

A- LES PARTICULARITÉS DU BRABANT WALLON :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

On y constate :

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

9°. Un NOMBRE INSUFFISANT DE LOGEMENTS SOCIAUX :

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

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

On a ainsi vu apparaître les familles dites « mono- parentales » ; ces familles sont en augmentation de plus de 56 % depuis 20 ans (selon les ECHOS DU LOGEMENT, n°5, décembre 2004, p.202) ; or, ces personnes, qui n'ont souvent qu'un seul revenu mensuel, sont souvent incapables de régler un loyer au niveau où ils sont aujourd'hui dans notre province, et, à fortiori, une mensualité de crédit hypothécaire.

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

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

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

En 2006, la chambre des notaires avait demandé aux Communes de bien vouloir lui faire part du nombre de logements sociaux existant chez chacune d'elle et les perspectives pour l'avenir ; toutes se sont manifestées et la Chambre des notaires a publié le résultat de cette étude dans la Presse.

Depuis lors, la Région wallonne a entrepris **un plan ambitieux** de création de milliers de nouveaux logements sociaux, à partir de quotas imposés à chaque commune avec, à terme, l'objectif d'atteindre 5 % de logements sociaux par entité communale.

A cet égard, le Journal « LE SOIR », dans son édition du 9 décembre 2008, a publié **un tableau très intéressant** du nombre de logements sociaux dans notre Province, commune par commune, avec le programme de constructions ou d'aménagement pour 2007-2008 et pour 2009-2010 : on y voit nettement que la dynamique est lancée. L'idée étant de créer dans chaque commune un parc immobilier social représentant au moins 5 % de l'ensemble des immeubles.

B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER :

Quant on veut essayer de comprendre l'évolution du marché immobilier dans notre Province, il est indispensable de chercher des **sources d'analyses**.

Quelles sont ces sources ?

Il y a essentiellement :

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

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

2- La publication, par le Ministère des Finances, sur son site internet, de mois en mois, **des recettes fiscales, dont les DROITS d'ENREGISTREMENT**, c'est-à-dire des taxes perçues par l'Etat à l'occasion des actes notariés de mutations immobilières ;

3- **L'INDICE NOTARIAL NATIONAL MENSUEL de l'ACTIVITE IMMOBILIERE** : il existe, au sein de la Fédération des notaires, un instrument statistique qui mesure **l'évolution du nombre de recherches administratives** effectuées par l'ensemble des notaires du pays, et qui leur sont imposées en matière de passation d'actes immobiliers ; cet instrument statistique permet de se faire une idée précise de la variation de l'activité immobilière.

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

5- **L'analyse du marché** immobilier par **LA SOCIETE STADIM**, bien connue des professionnels de l'immobilier, parce qu'elle analyse les chiffres bruts publiés par l'INS. L'inconvénient de leur analyse est qu'elle vient très tard dans l'année, souvent en avril-mai, mais leur analyse est très pointue. Leur très gros avantage est la possibilité pour tout un chacun d'avoir une idée immédiate –donc en temps réel- de la valeur vénale approximative de son bien, dans l'état d'origine, en consultant leur site internet « stadim.be ».

C- QUID du MARCHE IMMOBILIER de 2000 à 2007 ?

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

1) **Une activité immobilière en hausse constante de 2000 à 2006 :**

a)- Selon le **rapport annuel 2007 de la Fédération Royale du Notariat belge**, le nombre d'actes authentiques passé par les notaires a considérablement évolué durant cette période :

- Il était en 2000 de : 699.760 actes;
- et en 2006 de : 904.101 actes;

SOIT une augmentation d'activité de 29 % en 7 ans, ou environ 4,14 % d'augmentation par an.

Ce pourcentage doit être tempéré par le fait que les actes des notaires ne comprennent pas que les actes immobiliers.

Ces années se caractérisent par une forte demande immobilière, et une insuffisance de l'offre de biens en vente.

A signaler que, dans le même temps, ***l'emploi dans le notariat*** à augmenté de 35 %, ce dont nous sommes particulièrement fiers : il y avait, en 2007, 6.775 collaborateurs notariaux dans les études.

- b)- **Selon STADIM** précité, il y a eu :
- 78.027 actes de ventes immobilières en 2000 et
 - 87.557 actes de « « en 2006, **soit 13 % d'augmentation du nombre des ventes** immobilières en 7 ans, au niveau national.

2) **Une augmentation constante des valeurs immobilières de 2000 à 2007 :**

Les statistiques publiées par le Ministère des Finances **pour les droits d'enregistrement** versés par les acheteurs lors de leur passage chez le notaire notamment à l'occasion de l'achat d'un immeuble, le démontrent : de 2.026.621.000 € en 2000, les droits perçus se sont élevés à 3.675.615.000 € en 2007 inclus, soit une augmentation de **81 % en 8 ans, ou plus de 10 % l'an.**

L'analyse statistique des prix dans l'immobilier, publiée chaque année par l'INS, et reprise par STADIM, aboutit au même résultat : de 2000 à 2007 inclus, les valeurs ont augmenté de **97 % en 8 ans, soit une moyenne de plus de 12 % l'an.**

3) **Comment expliquer de telles hausses de prix, constantes durant 8 ans :**

CELA S'EXPLIQUE par les 4 éléments traditionnels suivants, qui influencent le marché immobilier, aux dires des experts :

- **Le taux d'intérêt hypothécaire** : il a été exceptionnellement bas durant toute cette période, avec, à certains moments, des minima de ...3,50 %

- **Le taux d'inflation** : il a été maîtrisé pendant ces 8 ans, de 1% à 3,2 % en 2007 ;

- **Le pouvoir d'achat** : il a considérablement augmenté durant ces années ; on parlait encore d'une augmentation du pouvoir d'achat de 5 % en 2007 ;

- **la confiance des acheteurs dans la situation économique du pays** : l'activité de notre pays était en hausse, avec une résorption partielle du chômage, un PIB en constante augmentation, une dette fédérale en diminution constante, avec un optimisme global tant de la part des acteurs économiques que des citoyens de notre pays ;

- **le volume des transactions** : la demande en biens immobiliers a été supérieure à l'offre en vente, pendant une dizaine d'années ;

D- QUID DE LA SITUATION EN 2008 ?

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

Le pic d'activité est atteint en 2007.

a)- Selon le rapport annuel 2007 de la Fédération Royale du Notariat belge, le nombre d'actes authentiques passé par les notaires a chuté de 5 %, passant de 904.101 en 2006 à 863.358 en 2007.

b)- Selon STADIM précité, il y a eu :

- 87.557 actes de vente immobilières en 2006 et

- 86.578 actes de ventes immobilières en 2007, **soit une**

diminution de 1,10 % du nombre des ventes immobilières.

c)- Selon la Fédération Royale du Notariat belge, **l'évolution de l'indice notarial national du nombre de recherches administratives** effectuées par l'ensemble des notaires du pays, et qui sont imposées à ceux-ci en matière de passation d'actes immobiliers est négative : la situation au mois d'août laisse apparaître une baisse de ces démarches d'environ 4 % ; elle est de 13 % pour le mois d'octobre 2008 par rapport à octobre 2007, et de 10 % pour chacun des mois de novembre et décembre 2008. **Sur les six derniers mois de l'année 2008 par**

rapport au six dernier mois de l'année 2007, le volume de transactions immobilières a baissé de 8,95%.

CONSEQUENCE : le marché immobilier était caractérisé, de 2000 à 2006 inclus, par une forte demande d'achat d'immeubles ; mais depuis 2007, la tendance s'inverse, de manière nette et progressive : il y a plus de vendeurs que d'acheteurs **et l'activité immobilière diminue incontestablement depuis début octobre 2008.**

2) Quid des « VALEURS IMMOBILIERES » en 2008 :

Le pic d'augmentation des prix est atteint depuis mi 2008, avec un tassement des valeurs pour l'ensemble de l'année, selon les instruments de statistiques en notre possession:

Quels sont ces instruments d'analyse ?

a- **LES DROITS d' ENREGISTREMENT:**

selon le SPF Finances, les **droits d'enregistrement** versés en 2008, en milliers d'euros, sont les suivants, **de janvier à novembre inclus**, par rapport aux mêmes mois en 2007 :

Soit un total de 3.266.399.000 € (en 2008) contre 3.339.058.000 € (en 2007) sur la même période correspondante;

C'est- à- dire **une diminution limitée à 2%** des droits d'enregistrement sur les 11 premiers mois de 2008.

On peut considérer que les prix ont diminué d'au moins le même pourcentage sur cette période, dès lors que les droits d'enregistrement sont essentiellement alimentés par les droits perçus sur les mutations immobilières.

b- **L'INS qui a publié** une situation du marché immobilier du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008, en la comparant à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2007 ;

De manière étonnante, les résultats de cette analyse montrent que les prix auraient augmenté, durant cette période de 8 % en moyenne.

Mais si on observe les chiffres en comparants les moyennes obtenues pour toutes l'année 2007 et le résultat obtenu du 1^{er} janvier au 30 juin 2008, on obtient les résultats suivants :

- Pour **Bruxelles** :

- i. les maisons : prix moyen 2007 + 3 % ;
- ii. les villas : prix moyen 2007 + 13 % ;

- iii. les appartements : prix moyen 2007 + 3 % ;
- iv. les terrains à bâtir : prix moyen 2007 + 12 %

- Pour le **Brabant wallon** :

- v. les maisons : prix moyen 2007 + 3 % ;
- vi. les villas : prix moyen 2007 - 3 % ;
- vii. les appartements : = prix moyen 2007;
- viii. les terrains à bâtir : prix moyen 2007 + 8 %

c- **LA BANQUE de DONNEES NOTARIALES** commune aux notaires de Bruxelles, du Brabant wallon et du Brabant flamand, **confirme**, selon situation analysée au 31 décembre 2008, **le tassement** des prix exprimé dans les chiffres du SPF Finances pour les droits d'enregistrement, mais ce tassement est tout relatif : il ne vaut en effet **que pour les maisons d'habitations** :

Ces chiffres sont les suivants :

- Les prix des **maisons et villas** (prix confondus) en Brabant wallon n'ont augmenté en 2008, que de **0,6 %** pour cette année, contre **10 %** en 2007.

- Quant aux **villas seules**: on note une diminution des prix de **5 %**.

- **Les terrains à bâtir** subissent encore une forte hausse, en tout cas pour les terrains de 2 à 10 a., celle-ci étant de **13 %** en 2008 et 11,50 % en 2007.

- **Les appartements** voient leurs prix augmenter également : celle-ci est de **9%** en 2008 contre 6 % en 2007.

Le tableau ci-dessous donne une idée plus précise de l'évolution de ces valeurs en Brabant wallon, de 2004 à 2008.

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

Remarques sur les prix :

A- pour les **MAISONS avec VILLAS** :

- Il n'y a ***qu'une hausse des prix symbolique*** pour les immeubles d'habitations et les villas en 2008 : il s'agit d'un **tassement incontestable**.
Il y avait :
 - 16,4 % d'augmentation en 2004,
 - 13 % « en 2005,
 - 11 % « en 2006,
 - 10 % « en 2007,
 - **0,6 % d'augmentation en 2008.**
- **Pour la première fois depuis 10 ans, 13 communes sur 27 voient leur prix baisser**, mais la chute n'est pas spectaculaire : Lasne, La Hulpe, Rixensart, Braine-l'Alleud, Wavre ;
- A l'inverse, **14 communes sur 27 voient leur prix augmenter** : il s'agit notamment des communes de Tubize, Rebecq, Nivelles, Court-St-Etienne, Walhain, Chastre etc...
- Les prix ***les moins chers*** continuent, d'année en année, à se situer à l'extrême OUEST, à l'extrême EST et au CENTRE-SUD de la Province (Rebecq, Tubize pour l'OUEST; Orp-Jauche, Hélécinne, Ramillies, Perwez pour l'EST; Nivelles et Villers-la-Ville pour le CENTRE-SUD) ;
- Les prix ***les plus chers*** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Rixensart, Waterloo, Grez-Doiceau, Chaumont Gistoux) ;
- ***L'écart de prix*** entre la commune la moins chère et la plus chère est important : le prix d'une maison située dans la commune la moins chère est environ **2,8 fois moins élevé** que celui d'une maison située dans la commune la plus chère : 158.591 € pour Hélécinne, contre 454.979 € pour Lasne ;

B- pour les **VILLAS** :

- Le prix des villas a **diminué de 5 %** en 2008 par rapport à 2007 ;
- Le ***prix moyen*** d'une villa en Brabant wallon est de **341.445 €** pour 2008 ; il était de **346.376 €** pour 2007;
- Les prix ***les moins chers*** se situent, comme l'année dernière, à l'extrême OUEST et à l'extrême Est de la Province (Tubize, pour l'OUEST; Orp-Jauche, Ramillies, Chastre pour l'EST) ;

- Les prix **les plus chers** se situent dans les communes les plus proches de Bruxelles, au CENTRE-NORD de la Province (Lasne, La Hulpe, Waterloo, Grez-Doiceau, Chaumont Gistoux) ;
- **L'écart de prix** entre la commune la moins chère et la plus chère est énorme: le prix d'une villa située dans la commune la moins chère (236.333 € à Ramillies) est **2,2 fois plus élevé** que celui d'une villa située dans la commune la plus chère : 236.333 € pour Ramillies, contre 523.279 € pour Lasne.

C- pour les **APPARTEMENTS** :

Il n'y a **pas de marché** – ou celui-ci est trop peu indicatif – pour les communes suivantes : Beauvechain, Genappe, Hélécinne, Incourt, La Hulpe, Lasne, Orp-Jauche, Ramillies, Villers-La-Ville, Walhain, **soit 10 communes sur 27.**

Par ailleurs, bien qu'il y ait un **début de marché des appartements** dans les communes de Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Court-St-Etienne, Rebecq, Jodoigne, Ittre, Perwez, Grez Doiceau, Chaumont Gistoux, Mont-St-Guibert, Ottignies Louvain-La Neuve, ils s'agit souvent d'appartements neufs pour lesquels il n'existe pas vraiment de comparaison possibles avec les années antérieures ; en outre, le nombre de points de comparaison reste insuffisant. Nous les avons dès lors écartées de notre analyse.

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

Tubize, Nivelles, Wavre, Braine-l'Alleud, Rixensart et Waterloo
--

Sur base **des 6 communes** retenues (reprises en rouge- souligné au tableau), le prix moyen a augmenté de **9 % en 2008**, passant de 186.781 € à **203.073 €.**

Il faut cependant relativiser ces augmentations : elles résultent souvent de vente **d'appartements neufs**, ce type de construction continuant à se développer en Brabant Wallon.

D- pour les **TERRAINS à BATIR, toutes surfaces confondues** :

En réalité, les prix ont augmenté en moyenne de 6,5 % en 2006, de 11,50 % en 2007 et de 13 % en 2008.

Ainsi, il a fallu payer en 2008 un prix moyen de 146.603 € pour acquérir un terrain à bâtir, contre un montant de 138.204 € en 2007.

Une autre particularité constatée est l'augmentation des surfaces vendues : celles-ci ont augmenté de 13 % en 2008 par rapport à 2007; il en est ainsi des terrains vendus dans 15 communes sur 27;

Il n'en reste pas moins que si l'on divise le total des prix obtenus par le total des superficies vendues, on obtient un prix moyen de 102.06 €/m² pour 2008 et 101,40 €/m² pour 2007, soit une stabilisation des prix au m² : en effet, l'augmentation des prix n'a été provoquée que par l'augmentation corrélative des surfaces acquises.

E- pour les TERRAINS à BATIR, entre 5 et 10 a. :

de : Le prix moyen au m² en Brabant wallon, pour des terrains entre 5 et 10 a est

130 €/m² pour 2007 et 146 €/m² pour 2008.
--

Le prix moyen pour ce type de terrain a ainsi augmenté en Brabant wallon de 13 % en 2008, par rapport à 2007.

3) Comment expliquer ce tassement du NOMBRE de transactions immobilières en 2008, de même que de certains prix ? :

Si on reprend les 5 éléments traditionnels suivants, qui influencent le marché immobilier, aux dires des experts :

1- Le taux d'intérêt hypothécaire : il a augmenté cette année jusqu'en octobre 2008, de 0,50 % à 1 % l'an ;

2- Le taux d'inflation : il est passé de 1,8 % en 2007 à 4,10 % sur base annuelle en octobre 2008 ;

3- Le pouvoir d'achat : il a baissé en 2008, en tout cas jusqu'au 30 septembre 2008: voir le coût du mazout et des denrées alimentaires jusqu'en septembre 2008 ; l'INS indique ainsi qu'en 2008, l'indice de la consommation des ménages sera en augmentation de 0,8 % au lieu de 2 % en 2007 ; par ailleurs,

toujours selon l'INS, la croissance du PIB belge en 2008 sera vraisemblablement de 1,2 % au lieu de 3,1 % en 2007 ;

4- La confiance des acheteurs dans la situation économique du pays : suite aux problèmes bancaires et leurs conséquences, attentisme et méfiance sont de rigueur; budget de l'état calculé sur un PIB en augmentation de 1,2 % alors que le FMI table sur 0,2 % d'augmentation pour 2009 pour la Belgique, ce que confirme début décembre la Banque nationale de Belgique ; dégradation de la situation économique et « entrée en récession » ; annonce de nombreuses restructuration et augmentation du chômage...

La banque nationale essaye de déterminer mensuellement cet indice de confiance des consommateurs : celui-ci est passé d'un indice « -4 » en décembre 2007 à un indice « -22 » en novembre 2008 ; l'indice qui mesure la confiance des entrepreneurs est également en chute libre.

4) Et pour 2009 ?

Il est impossible de se prononcer avec certitudes :

En effet, on constate des éléments favorables au marché immobilier, depuis début décembre 2008 :

- a- Des **taux d'intérêt hypothécaires** à nouveau en baisse, suite aux diminutions successives des taux bancaires de la BCE ;
- b- Un **taux d'inflation en baisse** suite à la diminution du coût des denrées alimentaires et du cours du pétrole (passé de 145 dollars le baril en juin 2008 à ...45 dollars le baril début décembre 2008); le taux d'inflation annuel passerait ainsi de 4,10 % à 1,90 % en 2009, selon la Banque Nationale ;
- c- Un **pouvoir d'achat moins érodé qu'il n'y paraît** : la période des soldes en janvier 2009 s'est révélée excellentes pour la majorité des commerçants ; de même l'affluence au salon de l'automobile le même mois égalait le record d'entrées en 2007 et les concessionnaires se sont déclarés très satisfaits des commandes enregistrées ; par ailleurs, selon l'analyse de SD WORX, un bureau spécialiste en ressources humaines, les salaires bruts ont augmenté de 18 % depuis 2005, dont près de 7,5 % en 2008 (voir la LIBRE Belgique du 22 janvier 2009)
- d- Il pourrait y avoir un « **retour** » **éventuel des investisseurs** vers l'immobilier, suite aux désastres des valeurs financières;
- e- **Tous les pouvoirs publics**, tant fédéraux que régionaux, **prennent des mesures nombreuses**, depuis le 10 décembre tant pour maintenir le pouvoir d'achat que pour résorber le chômage ou relancer l'économie ; dans l'immobilier, il y a notamment, au niveau fédéral, la réduction de la TVA pour relancer la construction ou les transformations ; en région wallonne, le prêt « tremplin » etc... ;

- f- **Un tassement raisonnable des prix immobiliers** susceptibles de décider un certain nombre d'acquéreurs, qui pratiquent jusqu'ici une politique d'attentisme, à investir dans un achat.
- g- **Un « rétablissement partiel de la confiance des consommateurs et des chefs d'entreprises » depuis janvier 2009**, selon la Banque nationale de Belgique (communiqué de presse de janvier 2009) : il s'agit cependant d'un facteur pour partie totalement irrationnel dont nul ne peut prédire l'évolution ;
- h- **Une augmentation de l'épargne** : selon l'institut des comptes nationaux, le taux d'épargne va gagner en 2009 2,6% par rapport à 2008, pour atteindre 15,7% (voir LE SOIR du 29/1/2009).

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

- a- la **baisse du nombre d'acquéreurs potentiels** (environ 15 à 20 %) qui n'obtiendraient plus de crédit hypothécaire, essentiellement ceux qui empruntaient 120 % de la valeur du bien, suite au resserrement des conditions du crédit hypothécaire ;
- b- **Une éventuelle continuation de la contraction de l'activité immobilière** (cfr. l'indice notarial national de l'activité immobilière pour l'année 2008), sans que l'on puisse déterminer son importance éventuelle;
- c- **Un nombre de chômeurs en hausse** :
Selon L'Institut des comptes nationaux, 22.400 emplois devraient être perdus en 2009 ; il faut cependant mettre cet élément en regard des 58.000 et 71.000 nouveaux postes de travail créés respectivement en 2006 et 2008 (voir LE SOIR du 29 janvier 2009).
De toute façon, si c'était le cas, il faudrait craindre des ventes sur saisies- exécutions immobilières, qui outre leurs conséquences catastrophiques pour les débiteurs saisis, provoquerait une baisse relative des prix;
- d- **La disparition d'investisseurs privés**, qui, suite aux pertes boursières subies, notamment en ce qui concerne les valeurs bancaires, diffèrent leur achat ou y renoncent, sans compter ceux qui voulaient donner un capital à un enfant pour acquérir un bien, et qui ne peuvent plus le faire à raison des pertes subies ;
- e- **Des mesures gouvernementales** pour endiguer le dérapage budgétaires, suite à un recul prévu de 1,7 % du P.I.B. en 2009.

Tout cela pourrait indiquer un marché immobilier soit stationnaire soit en baisse raisonnable pour 2009, tant au niveau de l'activité que des prix, sans pouvoir dire plus actuellement.

Notaire MIGNON
Membre de la Commission « Presse » des
Notaires du Brabant wallon
9 février 2009

2008				
BRABANT WALLON	Maisons	Villas	Appartements	Terrains à bâtir, surfaces entre 5 et 10 a.
	BEAUVECHAIN	262.280	DI / PM	DI / PM
BRAINE-L'ALLEUD	266.990	375.800	190.298	219 €/m ²
BRAINE-LE CHATEAU	254.377	324.286	177.813	141 €/m ²
CHASTRE	275.519	278.304	140.000	116 €/m ²
CHAUMONT-GISTOUX	350.819	405.346	244.140	145 €/m ²
COURT-ST-ETIENNE	265.103	317.538	206.000	173 €/m ²
GENAPPE	229.913	347.720	DI / PM	135 €/m ²
GREZ-DOICEAU	300.986	430.923	192.200	162 €/m ²
HELECINE	158.591	DI / PM	DI / PM	DI / PM
INCOURT	242.135	DI / PM	DI / PM	153 €/m ²
ITTRE	234.193	372.500	138.961	149 €/m ²
JODOIGNE	234.200	325.000	129.906	86 €/m ²
LA HULPE	316.194	383.571	DI / PM	DI / PM
LASNE	454.979	523.279	DI / PM	155 €/m ²
MONT-ST-GUIBERT	246.046	DI / PM	182.000	115 €/m ²
NIVELLES	213.404	278.200	161.775	199 €/m ²
ORP-JAUCHE	196.056	237.483	DI / PM	91 €/m ²
OTTIGNIES- LLN	273.729	DI / PM	241.351	185 €/m ²
PERWEZ	193.101	DI / PM	173.454	106 €/m ²
RAMILLIES	209.150	236.333	DI / PM	110 €/m ²
REBECQ	201.353	305.727	111.802	133 €/m ²
RIXENSART	320.313	326.775	236.307	172 €/m ²
TUBIZE	196.672	261.130	152.942	160 €/m ²
VILLERS-LA-VILLE	219.051	311.000	DI / PM	91 €/m ²
WALHAIN	260.534	375.313	DI / PM	117 €/m ²
WATERLOO	394.639	446.387	289.139	270 €/m ²
WAVRE	262.432	307.744	175.205	190 €/m ²

DI : données insuffisantes
 PM : pas de marché

févr-09