



CHAMBRE DES NOTAIRES
DE LA PROVINCE
DU BRABANT WALLON

LE MARCHÉ IMMOBILIER
EN
BRABANT WALLON

POUR L'ANNEE 2012

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
DELATRE Jean-François	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.22.00
DELVAUX Eric	1470	Genappe	(067) 77.20.05
DELVAUX Gaetan	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
de PIERPONT Enguerrand	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
DERYCKE Etienne	1480	Tubize	(02) 390.02.18
DHANIS Valérie	1420	Braine-l'Alleud	(02) 384.20.00
ESTIENNE Emmanuel	1470	Genappe	(067) 77.20.38
HAYEZ Laetitia	1350	Jauche	(019) 63.32.13
HOUET Bernard	1300	Wavre	(010) 22.21.33
JAMAR Olivier	1325	Chaumont-Gistoux	(010) 68.84.35
JENTGES Frédéric	1300	Wavre	(010) 22.23.54
KUMPS François	1310	La Hulpe	(02) 655.10.40
LACONTE Bernard	1330	Rixensart	(02) 653.65.04
LAMBERT Nicolas	1440	Braine-le-Château	(02) 366.45.27
le MAIRE Benoît	1380	Lasne	(02) 633.51.97
LECLERCQ Hervé	1495	Villers-la-Ville	(071) 87.70.92
LIGOT Sophie	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
MASSON Valérie	1348	Louvain-la-Neuve	(010) 81.35.61
MEULDERS Laurent	1341	Céroux-Mousty	(010) 41.50.27
MICHAUX Grégoire	1320	Beauvechain	(010) 86.60.17
MIGNON Jean-Paul	1460	Ittre	(067) 64.84.19
MONTFORT Françoise	1330	Rixensart	(02) 653.34.12
NICAISE Pierre	1390	Grez-Doiceau	(010) 84.81.50
NOE François	1400	Nivelles	(067) 41.15.80
PONCELET Catherine	1430	Rebecq	(067) 33.30.09
ROULEZ Dominique	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
SOMVILLE Yves	1490	Court-Saint-Etienne	(010) 61.22.40
STAS de RICHELLE Geoffroy	1410	Waterloo	(02) 354.76.96
STERCKMANS Pierre	1480	Tubize	(02) 355.94.99
STOEFES Paul	1370	Jodoigne	(010) 81.35.02
van der ELST Gery	1360	Perwez	(081) 65.44.30
van DOORSLAER de ten RYEN Thibaut	1370	Jodoigne	(010) 81.35.08
VAN MOLLE Matthieu	1460	Ittre	(067) 64.84.19
VANDENBORRE Bénédicte	1480	Tubize	(02) 390.02.18
VANPEE Thierry	1400	Nivelles	(067) 21.20.92
VIGNERON Jean-Frédéric	1300	Wavre	(010) 84.44.54
VIGNERON Laurent	1300	Wavre	(010) 84.44.54
WATERKEYN Olivier	1410	Waterloo	(02) 354.75.64
WATHELET Jacques	1300	Wavre	(010) 22.21.55



LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU BRABANT WALLON EN 2012

A- LES PARTICULARITES DU BRABANT WALLON :

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

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

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

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

Au 21 janvier 2012, la Province comptait 386.785 habitants selon l'INS, soit une augmentation de **0.90 %** en un an.

3° **Le PIB par habitant est le plus élevé du pays après le Brabant Flamand.** 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). Ainsi, selon les statistiques annuelles du Ministère de l'Economie, le revenu moyen par habitant est de 17.512 € en Brabant wallon, soit la Province la plus riche de Wallonie et ...la seconde du Pays après le Brabant flamand (17.954 €).

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

Mr. Jean-Philippe DE VOGELAERE note ainsi (voir « Le SOIR » du 11 février 2011) : « ... *Lasne se situe toujours en tête tant en ce qui concerne les revenus moyens par habitant que els revenus médians (qui gomment les extrêmes). En bas de classement, c'est Tubize où la moyenne des revenus a*

été la plus basse. Par contre, pour les revenus médians, c'est Jodoigne où la majorité de la population a gagné le moins... »

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

« ...Nous sommes sur un territoire où le clivage social s'accroît avec la crise actuelle, renforçant le phénomène de marginalisation et d'inégalité sociale. Et les écarts de revenus et de pouvoir d'achat, de reconnaissance sociale et de niveau de formation vont encore s'accroître.

« Avec la crise, nous assistons à une diminution de la croissance du Brabant wallon, avec un taux de faillite des PME très important et un chômage qui frappe surtout les personnes à faible niveau de formation, les jeunes et les femmes vivant seules avec leurs enfants.

« Les prix du logement sont devenus quasi inaccessibles, ce qui pose des problèmes avec le phénomène sociologique de l'éclatement familial.

« Sans oublier un taux de longévité qui pèsera sur le devenir des populations qui ont un logement locatif ».

4°. 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.

5°. **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).

6°. **L'absence de friches industrielles** : à l'inverse des Provinces du Hainaut et de Liège, le Brabant wallon connaît peu de friches industrielles et les sites économiques désaffectés sont tous en cours de réhabilitation : celui de Fabelta, et des Forges de Clabecq à Tubize, celui des anciennes papeteries de Mont-Saint-Guibert, celui des Sucreries de Genappe, celui de l'usine Henricot à Court-St-Etienne etc....

7°. **Le dynamisme** de certains opérateurs publics comme l'IBW (Intercommunale du Brabant wallon), la SARSI (Société d'Assainissement et de Rénovation des Sites Industriels du Brabant wallon) et la Province du Brabant Wallon : ces pouvoirs publics sont un facteur non négligeable de développement de la Province.

Les notaires en veulent pour preuve notamment le financement et la création par l'IBW, depuis plusieurs années, de nouveaux zonings industriels ; ainsi,

celui de Saintes, à proximité de Tubize, a permis à cette dernière commune d'enrayer son déclin et de remonter la pente : le zoning de Saintes affiche complet aujourd'hui.

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

La Province du BW (plus précisément sa Régie foncière) a également plusieurs projets de créations de nombreux logements en cours, projets dont le but est de faciliter l'accès au logement en influant sur les conditions du marché (notamment Chastre, Grez-Doiceau, Jodoigne, Louvain-la-Neuve, Wavre).

8°. **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.

9°. **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) ;

10°. **Un NOMBRE INSUFFISANT DE LOGEMENTS SOCIAUX :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selon « Le VIF l'EXPRESS du 14 octobre 2011 », « la Wallonie devrait compter **un million d'habitants de plus** en 2050 selon le Bureau du Plan. ... La CCW (Confédération construction wallonne) estime qu'il faudra créer **200.000 logements** dans les dix prochaines années, dont une bonne part à charge des pouvoirs publics, au vu de la situation économique. Déjà actuellement, la Wallonie, qui compte 220.000 locataires dans ses quelque 100.000 logements sociaux, enregistre **32.600 ménages demandeurs**, la plupart en situation difficile. Et la Région wallonne ne peut financer, sur la période 2010-2014, que 7.000 nouveaux logements publics, entre autres parce qu'elle doit investir dans la nécessaire rénovation du parc existant. Dans l'isolation principalement, pour faire baisser le poids des charges locatives, qui se montent à deux tiers du loyer en moyenne.

Le défi est donc énorme...

B- SOURCES D'ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

Comprendre l'évolution du marché immobilier dans notre Province implique la recherche de **sources d'analyses fiables**.

Quelles sont ces sources principales?

1- **l'analyse du marché immobilier publiée quatre fois par an par l'INSTITUT NATIONAL des STATISTIQUES (INS)**, grosso modo en mars – juin - septembre et février (pour la situation annuelle de l'année précédente).

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

- **Avantages de ces études** : c'est un outil hautement appréciable, puisque basé sur l'ensemble des actes immobiliers passés par les notaires du Royaume pendant la période analysée, province par province, type de bien par type de bien.

- Mais **leur inconvénient** est le décalage important :

* D'une part, de leur publication par rapport à la période analysée et

* D'autre part entre la signature d'un compromis de vente et celle de l'acte authentique notarié (3 à 4 mois) : les statistiques de l'INS connaissent donc un décalage de 3 à 4 mois sur l'évolution du marché.

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

- **Avantages de ces publications** : on mesure, avec un retard de 2 à 3 mois, l'évolution des recettes en cette matière ;

- Mais **leur inconvénient** est qu'il est à peu près impossible de faire la différence, à l'intérieur de ces statistiques, entre l'évolution des prix et celle de l'activité immobilière.

3- **LE BAROMETRE DES NOTAIRES** qui mesure tous les mois ***l'activité immobilière notariale et l'évolution des prix*** : il existe, au sein de la Fédération des notaires, un instrument statistique qui mesure **l'évolution du nombre de recherches administratives** effectuées par l'ensemble des notaires du pays, et qui leur sont imposées en matière de passation d'actes immobiliers ; cet instrument statistique permet de se faire une idée précise de la variation de l'activité immobilière.

Depuis le 3^{ème} trimestre 2009, la Fédération des notaires a instauré également un système **d'analyse des « prix obtenus » en temps réel**, par l'encodage des points de comparaison par chaque notaire, ***dès la signature du compromis de vente***, sur base volontaire.

La Fédération des notaires a été en mesure, dans le courant du mois de janvier 2010, de publier son « baromètre notarial » incluant, pour la première fois, une analyse de l'activité immobilière et des prix pour 2009. Elle vient de publier son Baromètre N°15 analysant l'activité immobilière pour toute l'année 2012.

4- **L'ANALYSE NOTARIALE du MARCHE IMMOBILIER** publiée en février de chaque année, notamment par **les notaires du Brabant Wallon**, au moyen de l'instrument d'analyse statistique contenue dans la banque de données de points de comparaison de la Fédération des notaires: ceux-ci provenant de l'établissement de fiches informatiques, à l'occasion de chaque vente, dressées par les notaires des différentes provinces et regroupées précisément à la Fédération des notaires. En effet, depuis janvier 2012, la Fédération des notaires centralise en son sein l'ensemble des banques de données provinciales.

C- QUID DE LA SITUATION EN 2012 ?

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

a- LES DROITS d' ENREGISTREMENT AU NIVEAU NATIONAL:

Selon le SPF Finances (voir le site www.docufin.fgov.be, sous-titre « Statistiques »), les droits d'enregistrement versés par les notaires (alimentés principalement par les mutations immobilières), **du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 inclus**, par rapport aux mêmes mois correspondant de 2011, accusent tous une **augmentation constante et importante**.

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

De 2011 à 2012 (sur la période de janvier à novembre pour chacune de ces années), l'augmentation est de 2,04%.

MONTANTS DES DROITS D'ENREGISTREMENT VERSES AU TRESOR

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

N.B. :

- en gras et italique, les mois au cours desquels les droits versés sont les plus importants depuis 2007. On peut constater qu'en 2011, on a battu tous les records puisque ce fut le cas ***pour 7 mois sur 12 ...***
- Mais... ***en janvier, février, avril, mai, août et novembre 2012***, les droits d'enregistrement perçus ont été les plus élevés depuis 2007...

- En outre, de janvier à novembre 2012 par rapport à la même période en 2011, on assiste à une augmentation des droits d'enregistrement perçus de 2,04%.

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

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

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

1- ACTIVITE IMMOBILIERE NATIONALE

La 15^{me} édition de ce Baromètre vient d'être publiée en début d'année 2013. Ses conclusions, pour l'année 2012, sont les suivantes :

« Pour l'ensemble de l'année 2012, l'indice d'activité est de 102,6, soit 1,1 % de plus qu'en 2011 où l'indice était de 101,5. Seul le 4^{ème} trimestre 2012 enregistre un nombre de transactions inférieur à 2011.

Lorsque l'on analyse l'évolution de l'indice moyen annuel, on constate qu'il progresse en continu depuis 2009. Mais alors que l'immobilier belge résiste, les autres indicateurs tendent à se dégrader chaque mois.

Pour 2012, l'augmentation de l'activité de 1,1% est commune aux trois régions du pays avec +0,8 % en Flandre et en Wallonie et +3,8 % à Bruxelles.

FEDERATION DES NOTAIRES -BAROMETRE IMMOBILIER

(INDICE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE)

ACTIVITE IMMOBILIERE NATIONALE

3 ^e trimestre 2007 :	100	
4 ^e trimestre 2007 :	94,3	
1 ^{er} trimestre 2008 :	101,1	
2 ^e trimestre 2008 :	108,2	
3 ^e trimestre 2008 :	94,4	
4 ^e trimestre 2008 :	86,3	Moyenne pour 2008 : 97,5
1 ^{er} trimestre 2009 :	87,7	
2 ^e trimestre 2009 :	101,6	
3 ^e trimestre 2009 :	99,2	
4 ^e trimestre 2009 :	100,0	Moyenne pour 2009 : 97,1
1 ^{er} trimestre 2010 :	99,7	
2 ^e trimestre 2010 :	99,8	
3 ^e trimestre 2010 :	94,1	
4 ^e trimestre 2010 :	101,0	Moyenne pour 2010 : 98,6
1 ^{er} trimestre 2011 :	102,1	
2 ^e trimestre 2011 :	102,6	
3 ^e trimestre 2011 :	94,9	
4 ^e trimestre 2011 :	106,4	Moyenne pour 2011 : 101,5
1 ^{er} trimestre 2012 :	106,8	
2 ^e trimestre 2012 :	102,8	
3 ^e trimestre 2012 :	98,9	
4 ^e trimestre 2012 :	101,7	Moyenne pour 2012 : 102,55

Soit une **augmentation de 1,1%** par rapport à 2011.

2- ACTIVITE IMMOBILIERE en BRABANT WALLON en 2012 (en la comparant à l'indice national de l'activité)

Plus particulièrement pour le Brabant wallon, on peut observer que l'activité immobilière a augmenté d'environ **3%** par rapport à 2011.

ACTIVITE IMMOBILIERE EN BRABANT WALLON

1er trimestre 2009 : 2,6
2è trimestre 2009 : 3,4
3è trimestre 2009 : 3,5 (+ 1,40 %)
4è trimestre 2009 : 3,5 (+ 1,40 %)
Moyenne pour **2009** : 3,25

1er trimestre 2010 : 3,5 (- 2,30 %)
2è trimestre 2010 : 3,6 (+ 3,40 %)
3è trimestre 2010 : 3,5 (- 0,90 %)
4è trimestre 2010 : 3,6 (+ 2,50 %)
Moyenne pour **2010** : 3,55

1er trimestre 2011 : 3,5 (- 2,30 %)
2è trimestre 2011 : 3,7 (+ 3,80 %)
3è trimestre 2011 : 3,6 (- 2,20 %)
4è trimestre 2011 : 3,7 (+ 3,50 %)
Moyenne pour **2011** : 3,62

1^{er} trimestre 2012 : 3,7 (- 1,28 %)
2è trimestre 2012 : 3,8 (+ 4,09 %)
3è trimestre 2012 : 3,8 (- 0,90 %)
4è trimestre 2012 : 3,6 (- 4,20 %)
Moyenne pour **2012** : 3,73

Soit une **augmentation de 3%** par rapport à 2011.

c- Le NOMBRE D'ACTES passés et les DROITS D'ENREGISTREMENT versés par les notaires du Brabant wallon de 2009 à 2012:

- **Pour l'année 2009** : Les 48 notaires et notaires associés du Brabant wallon avaient passé, en 2009, **10,50 % d'actes en moins**, par rapport à 2008 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **13 % de droits d'enregistrement en moins** par rapport à 2008.
- **Pour l'année 2010** : la situation s'inverse : les notaires et notaires associés du Brabant wallon ont passé **8,50 % d'actes en plus**, par rapport à 2009 ; ils avaient versé au Trésor fédéral **12,50 % de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2009.
- **Pour l'année 2011** : il y a augmentation tant du nombre d'actes passés que des droits d'enregistrement versés : **7,1 % pour les actes**, et **10,1 % de droits d'enregistrement en plus** par rapport à 2010.
- **Pour l'année 2012** : il y a **diminution** tant du nombre d'actes passés que des droits d'enregistrement versés : **-7,3 % pour les actes**, et **-3,5 % de droits d'enregistrement** par rapport à 2011.

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

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

Leur dernier bulletin est paru en novembre 2012.

Selon FEBELFIN :

« Après deux années à un niveau élevé, le marché hypothécaire belge dépasse toujours celui de 2009 :

Au cours du troisième trimestre de 2012, l'octroi de crédit hypothécaire **s'est contracté** par rapport au trimestre correspondant de 2011.

Au troisième trimestre de cette année, le niveau de l'octroi de crédit hypothécaire demeure néanmoins - comme au cours des deux premiers trimestres de 2012 - **à un niveau supérieur à celui de 2009**. Tant 2010 que 2011 ont en effet été des années exceptionnelles pour le marché belge du crédit hypothécaire.

Le nombre des **demandes de crédit (-25,5%)**, de même que le nombre de **crédits octroyés (-26,7%)**, ont diminué d'environ un quart durant le troisième trimestre de cette année par rapport au troisième trimestre de 2011.

...La forte baisse du nombre de crédits demandés et octroyés reste dans une large mesure **imputable à la suppression**, depuis l'année dernière, **d'une série d'incitants** pour le marché de la rénovation, comme la déduction pour un grand nombre d'investissements économiseurs d'énergie, et à l'arrivée à son terme de la mesure relative au crédit vert avec bonification d'intérêt.

Le contexte socio-économique incertain et la détérioration de la confiance des consommateurs ont certainement aussi joué un rôle dans cette évolution.

Les principaux constats pour le troisième trimestre de 2012, par rapport au troisième trimestre de 2011, sont les suivants :

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 26,7% et de 5,3%. Près de 51.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de près de 6 milliards EUR. [2]
- Le nombre de **demandes de crédit** a diminué de 25,5%. Les montants sous-jacents des crédits demandés ont également baissé de 7%.
- Le nombre de **crédits à la rénovation** (± 14.200) a chuté de plus de moitié.
- Le nombre de **crédits à la construction** (± 5.600) a enregistré un recul de 22%.
- Le nombre de **crédits pour l'achat** d'un logement (± 25.600) a reculé d'un peu plus de 5%, ce qui dénote une relative stabilité du marché immobilier.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement a augmenté jusqu'à près de 140.000 EUR.
- Les emprunteurs optent toujours massivement pour un **taux fixe**. »

a- les « demandes de crédit » en 2011 et 2012 (selon FEBELFIN)

Le **montant** total des crédits demandés a **diminué** de près de **7%** par rapport à l'année dernière.

Le **nombre** des demandes de crédit baisse de 25% au 3^{ème} trimestre 2012.

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%
Q 4 2011	+9,19%	-2,80%
Q 1 2012	-19,39%	-4,89%
Q 2 2012	-17,42%	+2,81%
Q 3 2012	-25,53%	-6,93%

b- **le « nombre de crédits octroyés » en 2011 et 2012 (selon FEBELFIN)**

« Le **nombre** de crédits octroyés diminue également d'un quart au 3^{ème} trimestre 2012 ...par rapport au troisième trimestre de 2011, pour un **montant** total de plus de **5%** de **moins**. »

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

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

La Fédération des notaires a pu procéder en 2012 à une analyse complète des prix pour l'ensemble du pays, grâce à l'instauration d'un nouvel instrument d'encodage et d'analyse.

Le résultat de l'analyse est le suivant, pour le Brabant Wallon :

1-MAISONS EN BRABANT WALLON (moyenne des prix)

4 ^e trimestre 2009 :	192.507
1 ^{er} trimestre 2010 :	198.114
2 ^e trimestre 2010 :	254.445
3 ^e trimestre 2010 :	222.706 (Moyenne sur 3 trimestres = 225.088 €)
4 ^e trimestre 2010 :	240.733
	Moyenne pour 2010 : 228.999
1 ^{er} trimestre 2011 :	264.783
2 ^e trimestre 2011 :	276.568
3 ^e trimestre 2011 :	288.592 (Moyenne sur 3 trimestres = 276.647 €)
4 ^e trimestre 2011 :	289.092
	Moyenne pour 2011 : 279.758
1 ^{er} trimestre 2012 :	294.734
2 ^e trimestre 2012 :	304.599
3 ^e trimestre 2012 :	286.512 (Moyenne sur 3 trimestres = 295.833)
4 ^e trimestre 2012 :	295.070
	Moyenne pour 2012 : 291.581

Soit **une augmentation de 4%** en 2012 par rapport à 2011

2-APPARTEMENTS EN BRABANT WALLON

4 ^e trimestre 2009 :	185.304
1 ^{er} trimestre 2010 :	182.520
2 ^e trimestre 2010 :	193.504
3 ^e trimestre 2010 :	216.122 (Moyenne sur 3 trimestres = 197.382)
4 ^e trimestre 2010 :	182.609
	Moyenne pour 2010 : 193.688
1 ^{er} trimestre 2011 :	201.913
2 ^e trimestre 2011 :	212.128
3 ^e trimestre 2011 :	199.556 (Moyenne sur 3 trimestres = 204.532)
4 ^e trimestre 2011 :	196.226
	Moyenne pour 2011 : 202.455
1 ^{er} trimestre 2012 :	200.165
2 ^e trimestre 2012 :	211.999
3 ^e trimestre 2012 :	207.744 (Moyenne sur 3 trimestres = 207.393)
4 ^e trimestre 2012 :	202.649
	Moyenne pour 2012 : 206.473

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

f- Les PRIX en Brabant Wallon, selon l'INS :

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

Toutefois, à ce jour, nous ne connaissons pas encore les statistiques pour le mois de décembre 2012 ; nous avons donc tenu compte des moyennes de **janvier à novembre** inclus pour 2011 et 2012.

Pour les maisons (de janvier à novembre):

- **En 2011** : moyenne de 234.245 €
 - **En 2012** : moyenne de 243.191 €
- Soit une **augmentation** de prix de **4 %**

Pour les appartements (de janvier à novembre):

- **En 2011** : moyenne de 201.498 €
 - **En 2012** : moyenne de 213.936 €
- Soit une **augmentation** de prix de **6,2 %**

Pour les villas(de janvier à novembre):

- **En 2011** : moyenne de 405.807 €
 - **En 2012** : moyenne de 396.445 €
- Soit une **diminution** de prix de **2,3 %**

Pour les terrains(de janvier à novembre):

- **En 2011** : moyenne de 97 €/m²
 - **En 2012** : moyenne de 95 €/m²
- Soit une **diminution** de prix de **2,1 %**

g- CONCLUSIONS GENERALES :

N.B. : remarque préalable :

Le marché immobilier belge se caractérise par un fort pourcentage de propriétaires immobiliers privés. Ainsi, il est communément admis qu'en dix ans, 78 % de belges sont devenus propriétaires de leur immeuble d'habitation, contre 68 % auparavant.

Le marché immobilier est donc largement aux mains des particuliers.

Par ailleurs, il y a peu de spéculation : en effet, les frais d'achat (souvent de 10 à 16,50 %, essentiellement constitués de droits d'enregistrement) et la longueur des crédits hypothécaires (de 20 à 30 ans) empêchent en général la revente à court terme, et donc la spéculation. En ce sens, le marché est nettement plus « sain » que dans d'autres pays européens.

Pour 2012

Les conclusions suivantes paraissent pouvoir être tirées de cette étude :

Le marché immobilier a été soutenu en 2012, tant en termes d'activité qu'au niveau des prix, même si les notaires de la Province du Brabant wallon notent, par rapport à 2011 :

- Une **baisse** des droits d'enregistrement perçus, de **3,5 %**
- Et une **baisse** du nombre d'actes de **7,5 %**.

Mais l'année 2011, elle, a été exceptionnelle et les résultats de 2012 sont les meilleurs depuis 2007, à l'exception de 2011.

Plusieurs facteurs paraissent pouvoir être mis en exergue :

1- **Le taux d'intérêt**, qui a été un des plus bas jamais rencontré ;

Ainsi, selon le baromètre des taux publié par IMMOTHEKER, un taux moyen de 3,79 % peut être obtenu aujourd'hui pour un crédit hypothécaire en 20 ans, à taux fixe, pour autant que le montant emprunté ne dépasse pas la quotité de 80 % de la valeur totale expertisée du bien.

A titre de comparaison, le taux était de 4,17 % dans les mêmes conditions en 2011.

Le tableau ci-dessous, publié par la même société, indique effectivement que l'année 2012 a été particulièrement favorable aux emprunteurs, et cela même si le tableau est arrêté au mois d'août 2012.



2- Un pouvoir d'achat globalement maintenu, malgré l'inflation :

Le taux d'inflation moyen s'est établi à **3,5 % pour 2011** (supérieur à la moyenne européenne qui était de 2,8 %). Le taux d'inflation pour 2012 a été de **2,6 %**. Le pouvoir d'achat des candidats- acquéreurs s'est donc globalement maintenu. Il est au surplus « protégé » dans une certaine mesure par « l'indexation automatique des salaires ».

Selon la Banque Nationale de Belgique, l'**encourt de l'épargne** déposée en banque par nos concitoyens était de 221 milliards d'euros à la fin du troisième trimestre 2011, établissant un nouveau record. Cette épargne est en constante augmentation depuis la fin 2008. Il était de 214 milliards d'euros fin décembre 2010.

Le Journal « l'ECHO » du 16 janvier 2012 (sous la plume de Sophie Leroy) a ainsi écrit que « ...**Le taux d'épargne des ménages a atteint son niveau le plus élevé depuis le début de 2010. Et la capacité de financement des ménages s'est légèrement améliorée.**

*Au cours du troisième trimestre de 2011, **le taux d'épargne brut des ménages s'est établi à 17,2 %, niveau le plus élevé qui ait été enregistré depuis le début de 2010.***

*Au troisième trimestre de 2011, le revenu disponible brut des ménages s'est accru de 2 %, principalement sous l'impulsion de la hausse des rémunérations dont la contribution à la croissance du revenu s'est chiffrée à 1,5 point de pourcentage. L'augmentation du revenu disponible brut a **largement surpassé la hausse des dépenses** de consommation finale des ménages, qui s'est inscrite en nette décélération, se chiffrant à 0,3 % au troisième trimestre de 2011, contre 1,3 % au deuxième trimestre. »*

Et Mme LEROY d'ajouter : « ... Les **dépenses d'investissement** des ménages couvrent principalement **la construction et la rénovation** de logements. Le taux d'investissement mesure la part de leur revenu disponible brut que les ménages consacrent à ce type de dépenses. Ce taux **s'est réduit de 0,2 point** de pourcentage au troisième trimestre de 2011, pour s'établir à 9,5 %. **Il s'agit de la deuxième baisse consécutive.** Par rapport au trimestre précédent, **les ménages ont réduit leurs dépenses d'investissement de 0,8 %, alors que leur revenu disponible augmentait de 2 %.**

L'encourt des belges sur carnet de dépôts en décembre 2012 était de **230 milliards d'euros...**

3- L'immobilier, valeur refuge en cas de crise :

En cas de crise, la méfiance est de mise et les valeurs « sûres » sont préférées aux « produits à risque ».

Il en est ainsi de l'immobilier. Les notaires ont pu constater à cet égard qu'un certain nombre de leurs clients ont investi, essentiellement en appartements à but locatif, pour diversifier leurs placements.

4- L'instauration de la TVA sur les honoraires et certains frais des actes notariés :

L'instauration de la TVA en 2012 sur les honoraires et certains frais des actes notariés ne semble pas avoir eu, d'influence notable sur les prix et l'activité immobilière.

5- La contradiction entre la baisse du nombre d'actes en Brabant wallon en 2012 malgré une hausse de l'activité immobilière relevée par la Fédération des notaires, n'est qu'apparente :

En effet, la Fédération ne traite, au niveau des actes notariés, que ceux relatifs à « l'activité immobilière », en dehors des autres.

Or, en 2011, les notaires se sont efforcés, en fin d'année, de passer un maximum d'actes pour éviter à leurs clients la TVA due à partir du 1^{er} janvier 2012.

Ces actes représentaient un fort pourcentage d'actes non immobiliers, comme les mainlevées, lesquels ont faussé les statistiques en matière d'augmentation ou de diminution du nombre d'actes.

Quant à l'évolution des prix en 2012 :

Pour la première fois depuis très longtemps on peut observer :

- une baisse** des prix pour les **villas**, et
- une baisse** des prix pour les **terrains**.

Indépendamment du fait que les prix ont évolué beaucoup plus vite que les revenus des acquéreurs potentiels, d'autres explications peuvent être émises à ce propos :

- des restrictions plus sévères mises par les banques à l'octroi des crédits hypothécaires ;
- un pessimisme ambiant rendant les candidats acquéreurs beaucoup plus prudents quant à leur situation professionnelle et économique en général.

Pour 2013

Des facteurs négatifs vont probablement influencer sur les décisions des acquéreurs et donc sur les prix :

- **D'autres mesures gouvernementales inévitables** pour lutter contre le déficit budgétaire ;
- **Une baisse de confiance** des acheteurs potentiels face à la situation économique ;
- **Une baisse de confiance** des chefs d'entreprises

Par contre, si le **taux d'intérêt hypothécaire** reste bas, si **l'inflation** reste stationnaire ou n'augmente que très légèrement, et si **le pouvoir d'achat** peut être maintenu (grâce au taux d'épargne record des ménages en 2012), l'impact des éléments négatifs sera modéré sur le marché immobilier, sans que l'on puisse en dire plus aujourd'hui.

Commission « Immobilier » et
Commission « Presse »
des Notaires du Brabant wallon
4 février 2013

=====



PRIX des MAISONS D'HABITATION du 1/1/2012 au 31/12/2012, à l'exclusion des villas, en regard des prix pour l'année 2011.

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES et de l'INS

**Du 1/1/11 Du 1/01/2012
Au 31/12/11 Au 31/12/2012**

01	HELECINE	199.000 €	165.000 €
02	REBECQ	195.000 €	210.000 €
03	PERWEZ	258.788 €	211.404 €
04	TUBIZE	211.077 €	212.247 €
05	ORP-JAUCHE	207.745 €	215.893 €
06	JODOIGNE	210.000 €	220.000 €
07	NIVELLES	215.000 €	224.850 €
08	VILLERS-LA-VILLE	215.000 €	225.000 €
09	RAMILLIES	197.500 €	238.000 €
10	BEAUVECHAIN	230.000 €	240.000 €
11	BRAINE-LE-CHATEAU	270.000 €	249.000 €
12	GENAPPE	225.000 €	250.000 €
13	INCOURT	250.000 €	250.000 €
14	ITTRE	236.666 €	253.826 €
15	WALHAIN	262.500 €	262.500 €
16	BRAINE-L'ALLEUD	249.250 €	267.250 €
17	MONT-SAINT-GUIBERT	251.263 €	268.800 €
18	WAVRE	270.000 €	270.000 €
19	OTTIGNIES- LLN-NEUVE	254.000 €	275.000 €
20	COURT-SAINT-ETIENNE	240.000 €	275.000 €
21	WALHAIN	265.565 €	289.911 €
22	CHASTRE	282.414 €	290.520 €
23	GREZ-DOICEAU	277.746 €	293.843 €
24	ROSIERES	315.000 €	315.000 €
25	LA HULPE	322.500 €	321.500 €
26	GENVAL	300.000 €	325.000 €
27	WATERLOO	354.500 €	360.000 €
28	RIXENSART	350.176 €	370.935 €
29	CHAUMONT-GISTOUX	337.596 €	375.263 €
30	LASNE	485.000 €	485.000 €



PRIX des APPARTEMENTS du 1/1/2012 au 31/12/2012

(En regard des prix pour l'année 2011)

TABLEAU COMPARATIF SUR BASE DES DONNEES DE LA FEDERATION DES NOTAIRES
et de l'INS.

	<u>Du 1/1/11</u> <u>Au 31/12/11</u>	<u>Du 1/01/2012</u> <u>Au 31/12/2012</u>
1)- <u>TUBIZE</u> :	165.000 €	160.000 €
2)- <u>NIVELLES</u> :	170.937,94 €	180.978,26 €
3)- <u>WAVRE</u> :	175.000 €	200.000 €
4)- <u>BRAINE-L'ALLEUD</u> :	225.796,92 €	213.211,80 €
5)- <u>OTTIGNIES-LLN</u> :	178.063 ,72 €	216.692,99 €
6)- <u>BRAINE-LE-CHATEAU</u> :	225.666,67 €	226.928,57 €
7)- <u>MONT-SAINT-GUIBERT</u> :	189.571,43 €	260.108,75 €
8)- <u>WATERLOO</u> :	295.000 €	282.500 €

=====

Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2012	Médiane 2012	Moyenne 2012	Médiane 2012
Wavre	126.375	129.000	207.900	200.000	248.935	254.000
Ottignies -Louvain- La-Neuve	156.587	165.000	291.890	325.000	340.000	360.000
Nivelles	148.100	130.000	182.162	183.000	226.250	202.500
Waterloo	253.300	265.000	259.966	247.500	438.312	357.500
Braine- l'Alleud	164.928	147.500	213.055	210.000	243.927	251.057
Tubize	131.500	135.000	170.573	163.750	157.500	157.500