

jeudi 09 décembre 2010 à 12h40

Immobilier à Bruxelles : profitez de la baisse des prix !

Après avoir été remise en selle au deuxième trimestre, l'activité immobilière a rechuté cet été. Les notaires soufflent un froid relatif. Les agents, eux, sont plus optimistes sur base de repères annuels. Méthode Coué ou indices solides d'une bonne santé du marché ?



Retrouvez tous les chiffres de l'immobilier à Bruxelles analysés commune par commune dans le n° 49 de Trends-Tendances, dès aujourd'hui chez votre marchand de journaux et [ici](#) pour les abonnés.



Le projet de tour UP-site (Atenor), face au site de Tour & Taxis. © A2RC

Le mouvement haussier du printemps s'est donc révélé temporaire. Et comme pressenti dès l'été, les notaires ont constaté une baisse de quasi 6 % du nombre de transactions immobilières au troisième trimestre (par rapport au trimestre précédent).

Si c'est habituellement le cas en raison de l'effet cyclique engendré par les vacances annuelles, la rentrée de septembre n'a pas relancé la machine : les prix étaient partout en berne au baromètre d'automne. Et tout particulièrement à Bruxelles, où la baisse dépasse 8 % sur base trimestrielle.

Un refroidissement attribué à une hausse locale des prix mal digérée par les acheteurs, selon la Fédération belge des notaires : «L'année passée, le troisième trimestre avait confirmé la reprise déjà entamée avant l'été 2009, précise Bart van Opstal, président actuel de la fédération. La baisse cyclique des vacances ne s'est alors pas produite. Pour 2010, ce n'est pas le cas. Particulièrement pour juillet : la baisse d'activités a atteint près de 20 % par rapport à juin et a plombé l'ensemble du trimestre.»

Sur le front de l'activité immobilière nationale (nombre de ventes enregistrées), toutes les provinces affichent une diminution. Le Brabant wallon connaît un recul très modéré (- 1 %) par rapport à d'autres parties du pays, davantage boudées par les acheteurs. La Flandre-Orientale accuse, elle, un ressac de près de 9 % sur base trimestrielle. Quelque 10 % d'activité en moins sur un marché déjà sévèrement touché par la crise depuis deux ans, cela peut faire très mal aux professionnels sur le terrain, en termes de chiffre d'affaires et d'emploi.

Maisons : razzia sur la capitale et baisse des prix en Brabant wallon

Sur le segment des maisons individuelles, Bruxelles connaît une diminution de 6,4 % du prix moyen des maisons. Ce dernier passe de 352.705 euros à 329.996 euros, selon les notaires. «Ces maisons bruxelloises restent toutefois en hausse de plus de 15 % par rapport au prix moyen du premier trimestre de 2010», nuance-t-on à la Fédération.

De fait, en chiffres absolus, lorsqu'on examine le Top 20 des maisons les plus chères à l'échelle du pays (prix de référence, cette fois), Bruxelles-Capitale rafle les sept premières marches et place huit communes dans le Top 10. Seules Lasne et Lathem-Saint-Martin s'intercalent dans cette «razzia capitale».

Top 20 belge des maisons les plus chères

SOURCE : SPF ÉCONOMIE 08/2010

Localité	Prix Q75 en 2004	Nombre ventes à la mi-2010	Prix Q75 en 2010	Évolutions sur 5 ans (en %)
Ixelles	178.940 €	112	595.000 €	191
Woluwe-Saint-Pierre	187.500 €	88	550.000 €	172
Etterbeek	178.500 €	89	545.000 €	161
Uccle	190.000 €	149	530.000 €	137
Woluwe-Saint-Lambert	202.500 €	82	502.000 €	137
Watermael-Boitsfort	192.500 €	42	500.000 €	130
Auderghem	186.000 €	85	450.000 €	120
Sint-Martens-Latem	166.000 €	12	445.000 €	117
Lasne	180.451 €	13	435.000 €	94
Saint-Gilles	173.500 €	71	415.000 €	110
Linkebeek	185.900 €	16	382.500 €	69
Wezembeek-Oppeem	182.500 €	24	382.500 €	85
Kraainem	191.000 €	37	379.000 €	91
Daversdisse	106.594 €	7	370.000 €	97
Tervuren	185.000 €	33	370.000 €	65
Schaerbeek	175.000 €	179	365.000 €	97
Forest	175.000 €	73	360.000 €	102
Lubbeek	173.000 €	26	350.000 €	55
Bruxelles	167.949 €	203	350.000 €	105
La Hulpe	185.000 €	11	350.000 €	100

A ce petit jeu de la maison la plus chère du moment, c'est Ixelles qui, avec un prix de référence qui flirte avec les 600.000 euros et un tissu résidentiel unique dans la capitale, remporte largement la

palme.

L'analyse des provinces périphériques indique que c'est le Brabant wallon qui connaît, toujours selon les notaires, la plus forte diminution des prix (- 12,5 %) sur ce segment provincial phare. «Il s'agit là d'une correction attendue car la province avait enregistré, au trimestre précédent, la plus forte augmentation de prix du pays (+ 32,4 %)», relativise-t-on à la rue de la Montagne.

Appartements : Waterloo, La Hulpe et Knokke dans un mouchoir de poche

Le constat de baisse des prix vaut d'ailleurs également pour les appartements, traditionnellement plus stables que ceux des maisons. Et si la Wallonie s'en sort plutôt bien, c'est grâce au Brabant wallon (+ 11,7 %), dans le vert cette fois et qui, à lui seul, compense les légères baisses enregistrées ailleurs. Comme quoi, toute évaluation sérieuse de la brique passe par la pondération.

Nombre d'appartements échangés dans les 19 communes bruxelloises

SOURCE : SPF ÉCONOMIE 08/2010

Commune	Nombre de ventes en 2009	Nombre ventes à la mi-2010	Prix Q75 en 2010	Evolutions sur 5 ans (en %)
Bruxelles	1.002	515	249.318 €	37
Ixelles	665	369	304.700€	47
Uccle	652	337	320.000 €	38
Schaerbeek	574	465	265.000 €	25
Moienbeek-Saint-Jean	519	255	172.000 €	41
Anderlecht	472	291	165.000 €	42
Jette	434	200	175.000 €	48
Woluwe-Saint-Lambert	414	241	270.000 €	37
Forest	364	217	200.000 €	26
Saint-Gilles	340	170	222.500 €	29
Etterbeek	335	232	249.000 €	52
Evere	271	174	233.000 €	13
Woluwe-Saint-Pierre	215	117	370.000 €	32
Ganshoren	210	116	165.000 €	10
Auderghem	198	133	265.000 €	44
Koekeberg	174	88	175.000 €	34
Berchem-Sainte-Agathe	131	64	178.750 €	28
Saint-Josse-ten-Noode	105	69	160.000 €	47
Watermael-Boitsfort	94	58	225.000 €	26
TOTAL VENTES	7.169	4.111		

A y regarder de plus près côté prix, le classement à mi-exercice 2010 des appartements les plus chers du pays fait ainsi apparaître, derrière Knokke-Le-Zoute (hors catégorie), Waterloo, La Hulpe et Woluwe-Saint-Pierre dans un mouchoir de poche, avec des prix de référence quasi identiques, autour des 380.000 euros.

On retrouve également dans le Top 20 quatre autres communes bruxelloises dont les valeurs de référence sont appelées à bonifier dans les prochaines années. Il s'agit d'Ixelles (300.000 euros) et, loin derrière, Woluwe-Saint-Lambert, Auderghem et Schaerbeek. C'est de toute évidence là que les investisseurs «brique» doivent concentrer leur attention pour l'instant, en regardant de près les biens à vendre dont les charges communes n'exploient pas.

Philippe Coulée