



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER **RÉSIDENTIEL EN 2017**

*Commission du Marché Immobilier de l'Union des
Géomètres-Experts de Bruxelles*

UGEB – ULEB

**Société Royale de Géomètres-Experts
Rue du Nord 76
1000 Bruxelles**

Tél. : 02/217 39 72

<http://www.ugeb-uleb.be>

Les indices UGEB-ULEB de l'évolution du marché immobilier en région bruxelloise

INTRODUCTION

« Nul bien bâti ne peut être valablement estimé s'il n'a été visité par un professionnel dignement rémunéré »

La Commission du Marché Immobilier de Bruxelles s'est donnée pour mission de suivre l'évolution des valeurs des immeubles formant la majeure partie du parc immobilier de la région bruxelloise, à savoir, les maisons unifamiliales, les immeubles de rapport et les appartements.

Cette évolution est constatée par une méthode basée sur la comparaison des résultats de ventes d'immeubles visités et analysés par les membres de la commission. Un système de points permet de « quantifier » chaque bien, en fonction de sa surface mais également de ses équipements.

Au lieu de comparer les biens en se basant uniquement sur leur surface (éventuellement pondérée), cette méthode permet d'attribuer à chaque bien un nombre de points pour la surface de sa construction (qui varie en fonction de la qualité des finitions, de la hauteur sous plafond, etc.) mais également pour chacun des équipements dont dispose le bien (chauffage, équipements sanitaires, cuisine, ...).

En multipliant ce nombre de points par l'indice ABEX, on obtient la valeur de reconstruction (qui peut être vérifiée par d'autres méthodes, comme le calcul par m³ généralement utilisé pour l'estimation des valeurs assurables).

Ce nombre de points est donc une expression de la valeur intrinsèque de la construction.

Un certain nombre de points est également attribué au terrain, en fonction de sa surface.

Le nombre de points total (construction + terrain) permet de quantifier le bien de manière précise.

C'est en divisant le prix de vente des biens vendus par le nombre de points que l'on obtient le coefficient (appelé coefficient CMI dans notre jargon d'Expert) qui va dépendre principalement du type de bien, de sa situation et de son état d'entretien.

Les membres de la Commission du Marché Immobilier établissent une fiche détaillée pour chaque point de comparaison qui reprend tous les éléments nécessaires au calcul des points permettant de déterminer le coefficient mais également de nombreux autres renseignements permettant à l'Expert de tenir compte de tous les paramètres : type de vente, revenu cadastral, situation, qualité de construction et d'entretien, performances énergétiques, année de construction, rapport, ...

Ces fiches détaillées conduisent à une analyse fine des points de comparaison qui sont quantifiés de manière précise et permettent de déterminer un coefficient CMI pour chaque bien.

L'analyse de ces coefficients permet de suivre l'évolution des valeurs du marché immobilier de manière qualitative.

L'indice UGEB n'est pas une simple moyenne arithmétique ou une valeur médiane des prix de vente observés sur une année : il détermine année après année le rapport qualité/prix des immeubles observés et permet donc d'en déduire la **réelle évolution du marché**.

Notre analyse du marché immobilier ne reprend pas les biens commerciaux ni les biens neufs (ou, à l'opposé, en ruine).

*

*

*

EXEMPLE DE FICHE CMI

1030	Schaerbeek	Rue Léon Mignon	16	Catégorie: MH				
				Désign. Niveau				
Vente publique	Date 29/11/2017	Prix 214 000 €	Rapp.% : ,%	Aut.fiche : Er De				
Sup. parcelle : 00ha 00a 80ca	Fac 5,50 m	Occ. Libre	R.C. : 751€	S: 3,5 C: 3 E: 4				
Terrain :	80 m ² x 570	45 600	Châssis en PVC à simples vitrages. Toit à remplacer. Fronton hors-plomb. Grenier accessible par escalier hélicoïdal léger. Pas chauffage au 2ème. Chaudière de 1989.					
	m ² x	0						
	m ² x	0						
Total :		45 600						
Points terrain :	45 600	750 x 40,3399	2 453					
composition par niveau		Nbre étag. Imm. 2	SEM	Pts/m ²	Pts.	An.Co. 1920	loyer/ M	
Caves			51	25	1 265	SEM : 220 m ²	PEB G	
Rez			52	60	3 108	S.Pnd. 178,6 m ²		
Entresol			7,6	50	380	SIM	123 CO2	
1er			51	55	2 783	Quotités :	/	
2ème sous toit et grenier habitable			53	55	2 937	Est. Gar. / Park. :		
Réduit fond cour (Toit ondulé)			5,6	30	168	Est. Mans. / Ch. de b. :		
Balcon/Terrasse/Toiture plate			7,6	10	76	Estimation Cave(s) :		
Cuisine :					600	Estimation Divers :		
Sanitaires :					250	Total à déduire :	0 €	
Chauffage :		Centr. individuel gaz			280	Prix avec déduction :	214 000,00 €	
Autre : Adoucisseur					150	Prix / m ² / pond.	1 198 €/m²	
Points constructions :					11 997	Coefficient en euro		14,81
Total points terrain + constructions :					14 450	Coefficient :		597



FACTEURS MACROECONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 1,6 % en 2017 : il est passé de 104,65 en janvier 2016 à 106,37 en janvier 2017.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 104,28 à 106,06 soit une augmentation de 1,7 %.

L'inflation sur base annuelle a varié autour des 2 % en 2017 : de + 2,65 % en janvier à + 2,13 % en décembre. Sa valeur minimale a été de + 1,6 % en juin et la valeur la plus élevée de + 2,97 % en février.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique a augmenté en 2017 : 1,7 % contre 1,5 % en 2016.

L'indice ABEX a augmenté de 1,7 % : 754 en novembre 2016 et 767 en novembre 2017.

Les taux d'intérêts hypothécaires sont restés très bas en 2017 : la moyenne des 10 meilleurs taux officiels fixes à 20 ans s'est établie à 2,38 % (contre 2,41 % en 2016) suivant le site guide-épargne.be.

Ces taux très bas ont favorisé l'activité immobilière : d'après le baromètre des Notaires, le nombre de transactions pour l'ensemble du pays a encore augmenté de 0,8 % par rapport à 2016, qui était déjà une très bonne année. A Bruxelles, le nombre de ventes est resté stable, avec une diminution de 0,2 %.

Sur l'ensemble de l'année, l'indice boursier BEL-20 a augmenté de près de 10 % : il est passé de 3630 points le 02/01/2017 à 3979 points le 02/01/2018.

Les taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) a varié en 2017 entre 0,56 % (le 2/1 et le 1/12) et 0,96 % le 30/1. La moyenne sur l'année s'établit à 0,7 %, contre 0,4 % en 2016.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale a encore baissé en 2017, passant de 17,6 % en décembre 2016 à 16,4 % en décembre 2017. C'est le taux de chômage le plus bas depuis décembre 2000.

*

*

*

LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente publique, l'indice moyen passe de 665 en 2016 à **692 en 2017**, soit une hausse de 4 %. Depuis 2006, on observe des oscillations d'une amplitude de 14 % maximum, avec un pic en 2011. Il y a 10 ans, en 2007, l'indice était pratiquement le même que cette année (691).

En vente de gré à gré, l'indice moyen est identique à l'année passée : **793**. Les valeurs restent donc stables depuis 5 ans, après une hausse de près de 12 % en 2012.

Le marché des maisons d'habitation reste très stable dans son ensemble. L'écart entre les ventes de gré à gré et les ventes publiques s'est réduit depuis l'an passé : il est passé d'un peu moins de 20 % à 14,5 %.

La disparité des valeurs est toujours importante, avec des différences significatives entre les bonnes et les mauvaises situations : le fossé entre le sud-est et le nord-ouest est toujours bien marqué.

A titre d'exemple, les indices moyens en vente publique sont proches de 500 à Anderlecht et Molenbeek, alors qu'ils oscillent entre 800 et 900 sur les deux Woluwés, Auderghem et Watermael-Boitsfort, ainsi que dans les beaux quartiers d'Ixelles, d'Etterbeek ou d'Uccle. Il y a néanmoins des exceptions en fonction de l'état du bien.

La maison moyenne bien située, surtout avec garage et jardin, reste toujours très demandée et se vend cher. Les petites maisons se vendent toujours proportionnellement plus cher (indice plus élevé).

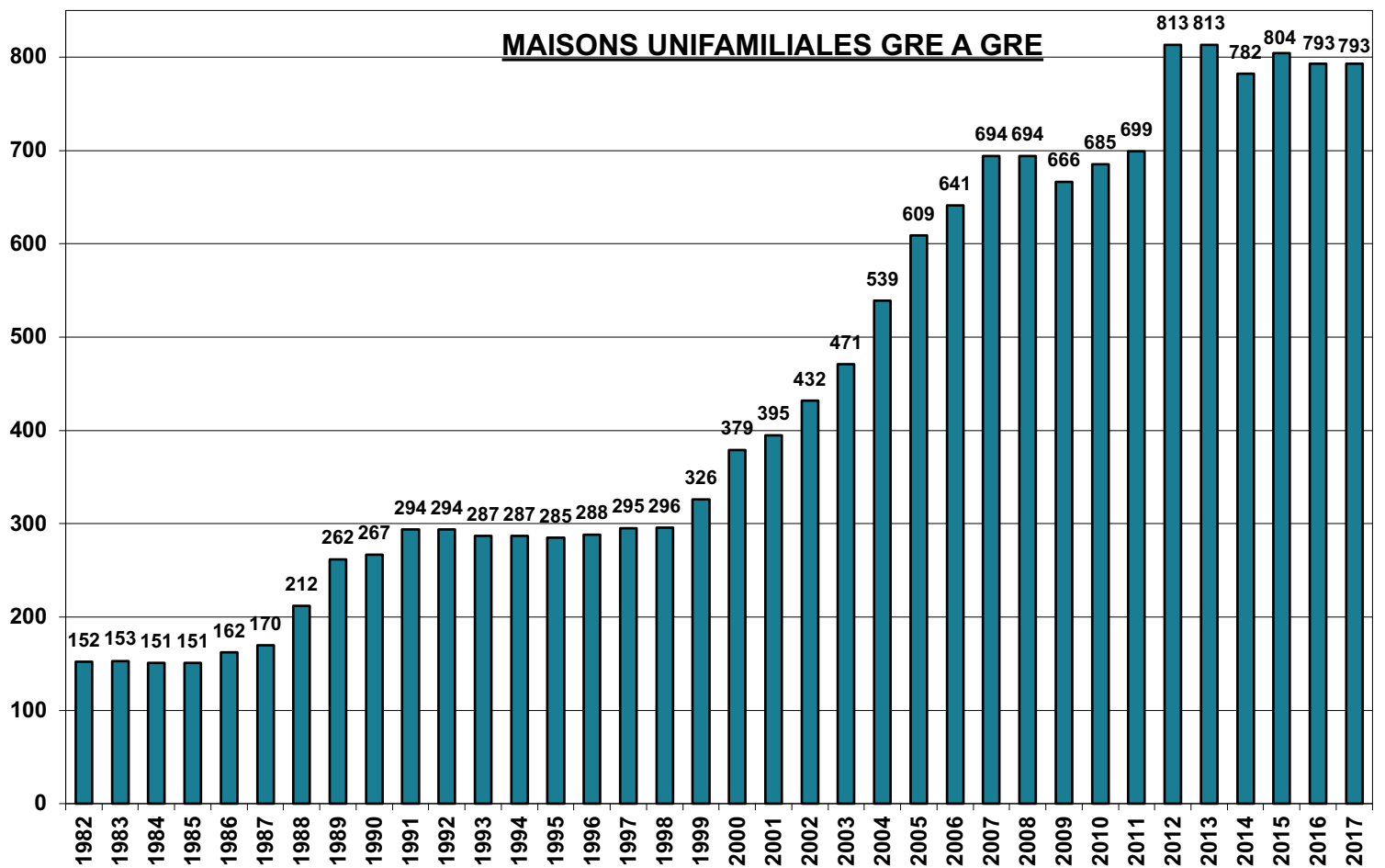
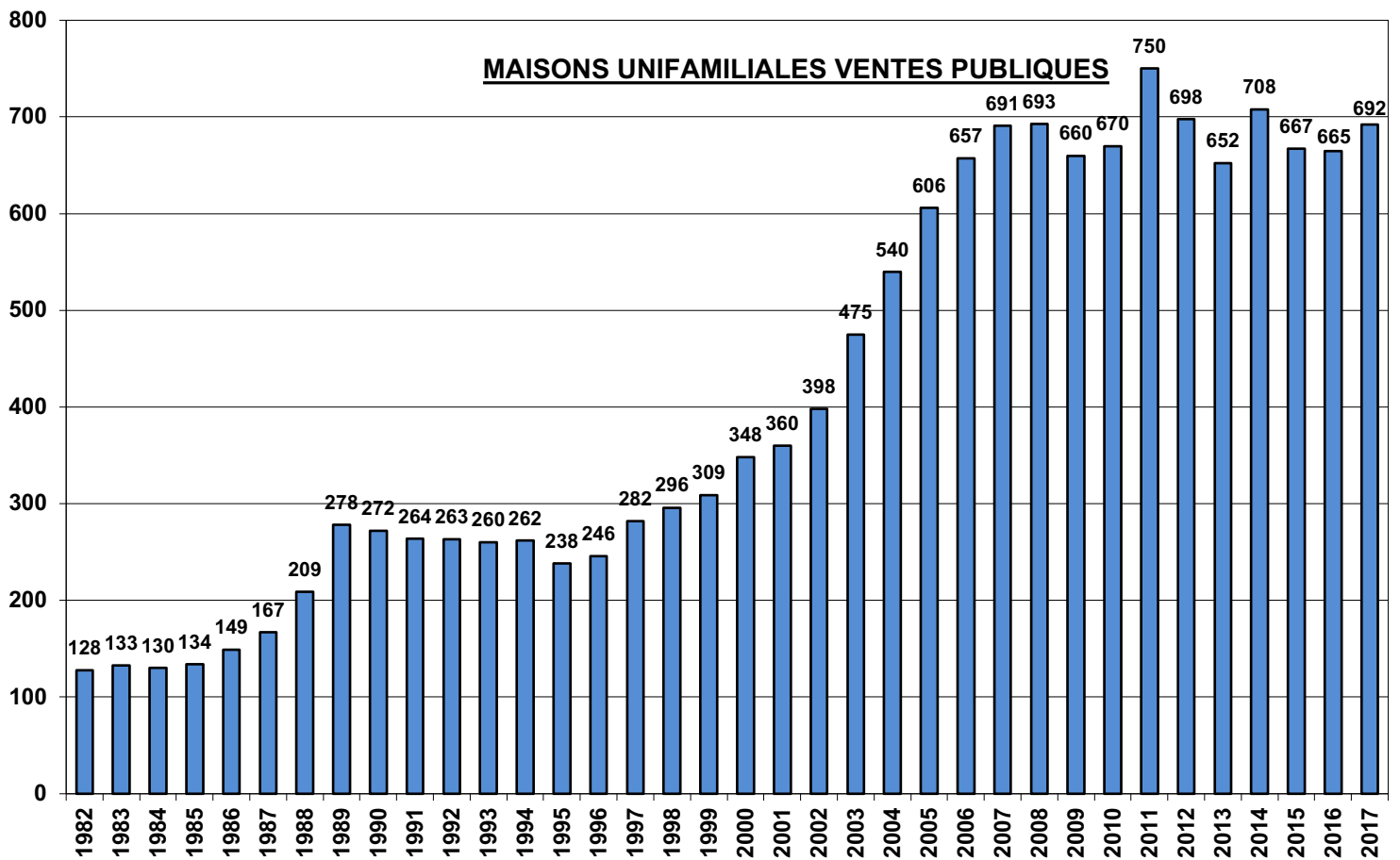
Les grandes villas anciennes et énergivores n'ont plus la cote en raison des frais importants qui sont nécessaires pour améliorer leur performance énergétique. Pour les maisons deux façades, la performance énergétique est également un critère qui est de plus en plus pris en considération.

En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, il n'y a pas d'évolution depuis l'année passée en gré à gré et une augmentation de 4 % en vente publique. A plus long terme, les valeurs sont assez stables depuis une dizaine d'année en vente publique et depuis 5 ans en gré à gré.

*

*

*



L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Les indices moyens pour 2017 sont de **603** en vente publique (541 en 2016) et **623** en vente de gré à gré (596 en 2016) soit une hausse de 11 % en vente publique et de 4,5 % en gré à gré.

Pour les deux types de vente, on observe, comme pour la maison unifamiliale, une fluctuation des indices depuis 2006 avec une amplitude de l'ordre de 15 %. Les valeurs de cette année sont comparables à celles d'il y a 10 ans.

Comme pour les maisons d'habitations, l'écart entre les valeurs en vente publique et en vente de gré à gré s'est réduit, passant d'environ 10 % à 3,3 %. Cet écart est toujours inférieur pour les maisons de rapport que pour les maisons d'habitation, sans doute en raison du profil plus professionnels des acheteurs.

Ici aussi la situation est prépondérante et on peut observer de nettes différences dans les résultats entre les communes du Sud et de l'Est de l'agglomération, dans lesquelles les valeurs restent élevées et les communes du Nord et de l'Ouest où elles sont généralement basses. Néanmoins, il y a plus de variations au sein même d'une commune que pour les unifamiliales, en fonction des caractéristiques propres à chaque bien.

De nombreux immeubles de rapport vendu publiquement présentent notamment des infractions urbanistiques, en particulier au niveau de l'affectation (nombres de logements autorisés) ou comportent des appartements non conformes au Code du Logement.

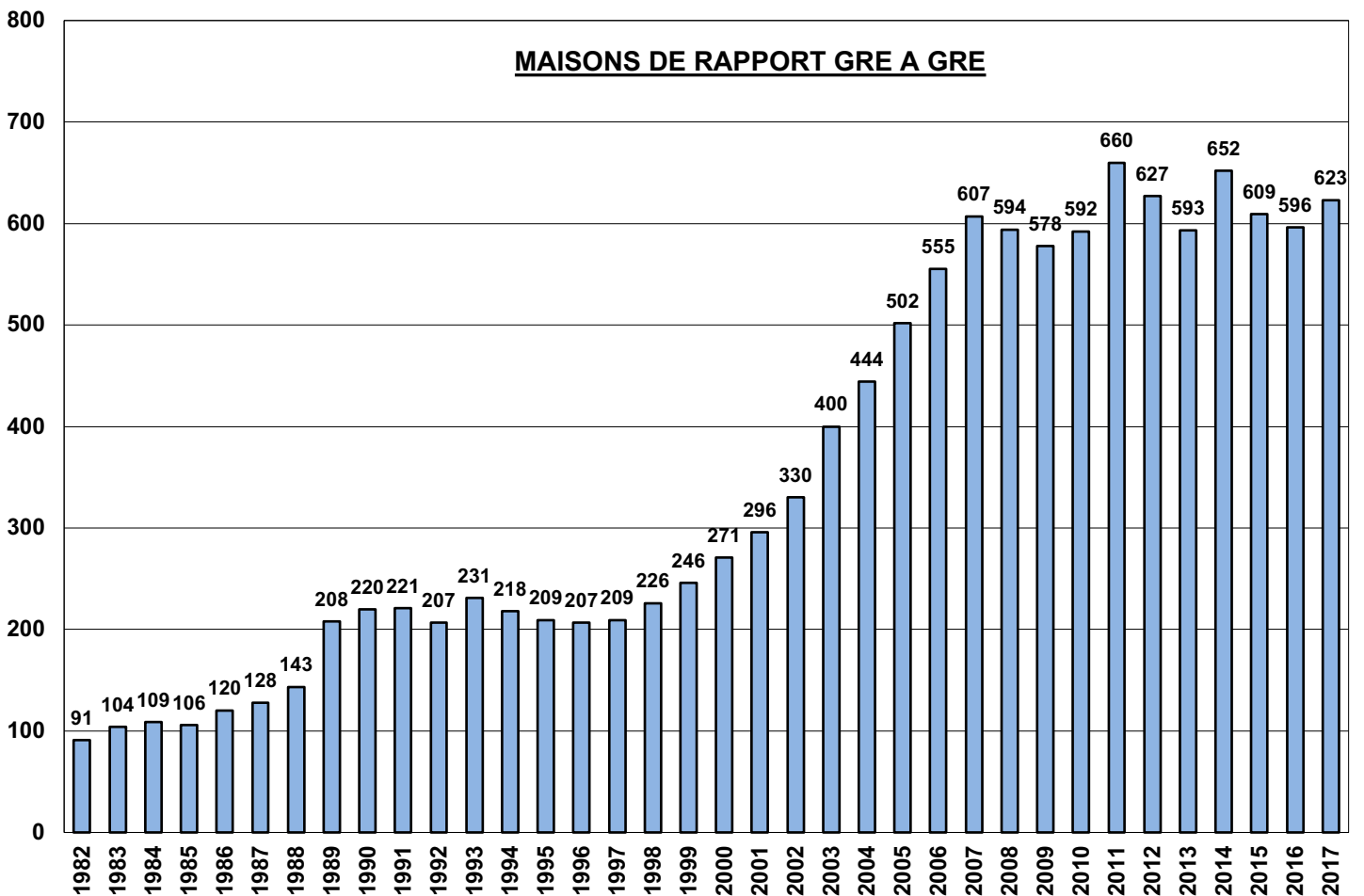
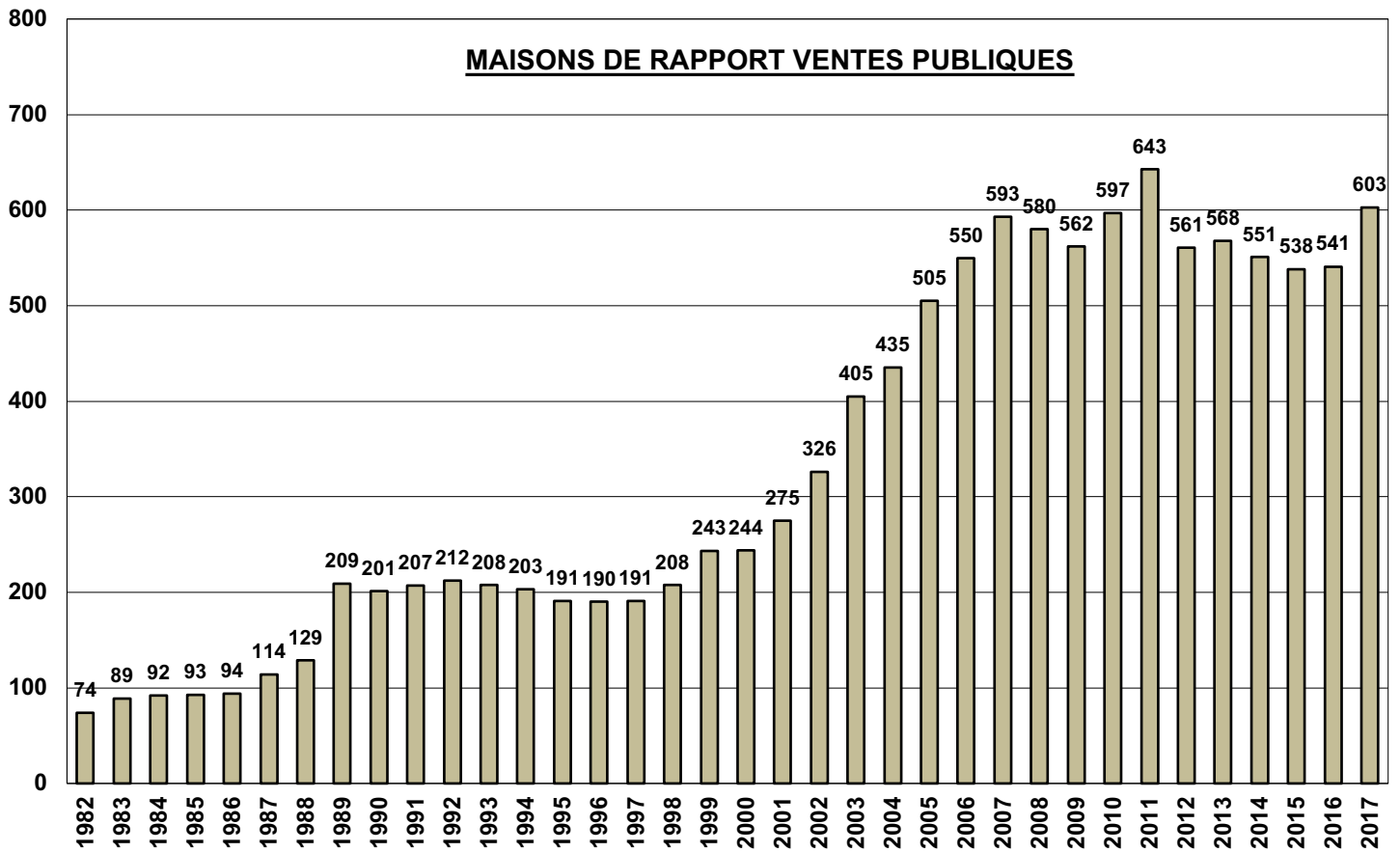
Si l'on veut comparer les indices moyens des maisons de rapport à ceux des unifamiliales, il faut tenir compte du fait qu'il y a plus de maisons de rapport dans les situations défavorisées, tandis que les quartiers mieux situés comportent en général plus de maisons unifamiliales.

En résumé, pour les maisons de rapport, les indices ont augmenté depuis l'année passée, de 4,5% en en gré à gré et de 11 % en vente publique. A plus long terme, les valeurs sont assez stables depuis une dizaine d'année.

*

*

*



LES APPARTEMENTS

En vente publique, l'indice moyen des appartements s'élève à **1076** en 2017, soit une hausse de 10,5 % par rapport à 2016 (973). Le prix moyen au m² est passé de 1570 €/m² en 2016 à **1760 €/m²** en 2017, soit une hausse de 12 % .

La hausse moins marquée de l'indice par rapport au prix/m² signifie qu'en moyenne, les appartements étaient un peu mieux équipés que l'année passée. L'indice donne une idée plus précise de l'évolution du marché, puisqu'il tient compte de la qualité des finitions et des équipements.

Depuis 2006, le prix moyens présentent des oscillations d'une amplitude maximale de l'ordre de 15 %, avec un pic en 2011 qui a été dépassé cette année, avec une valeur jamais atteinte.

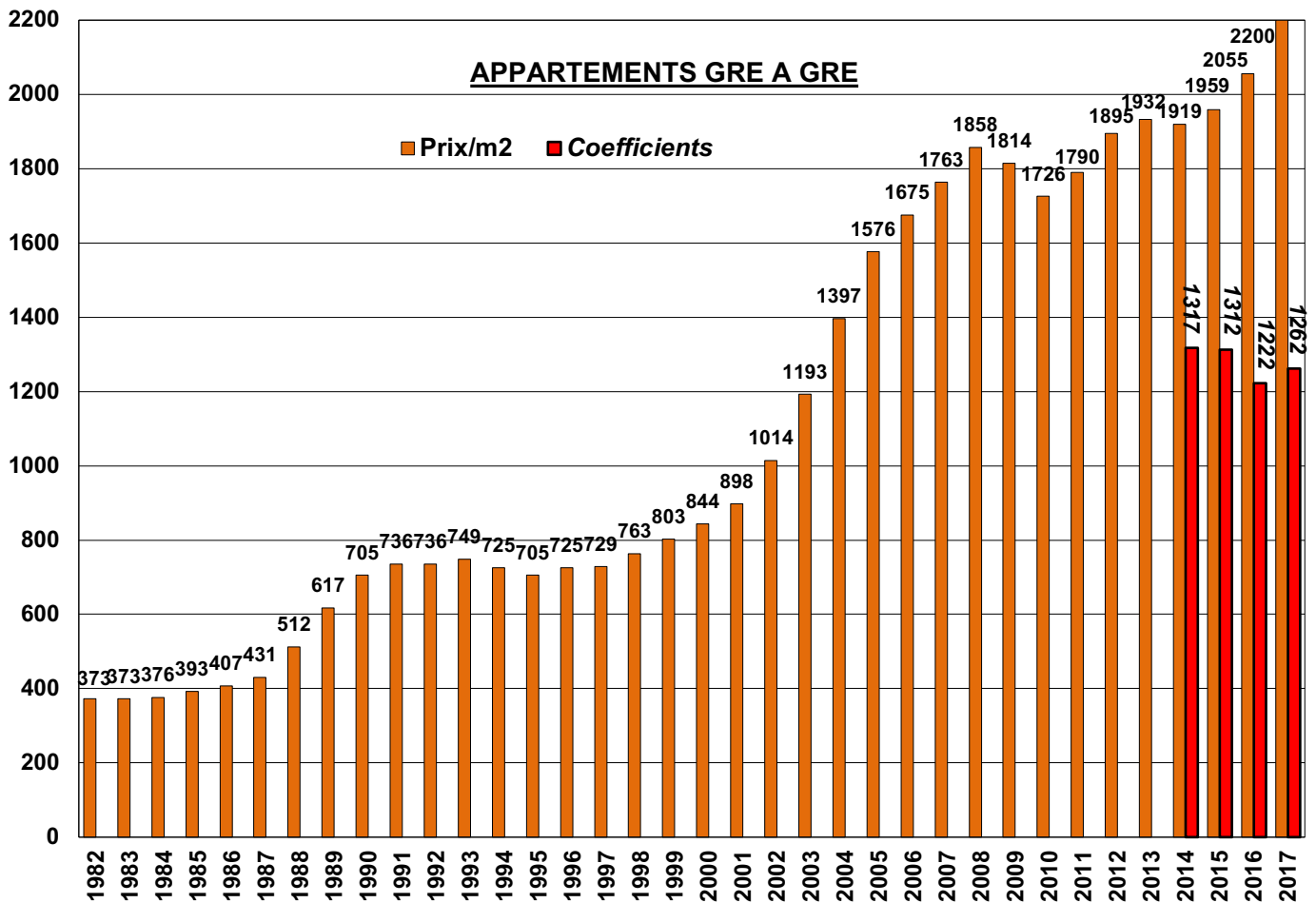
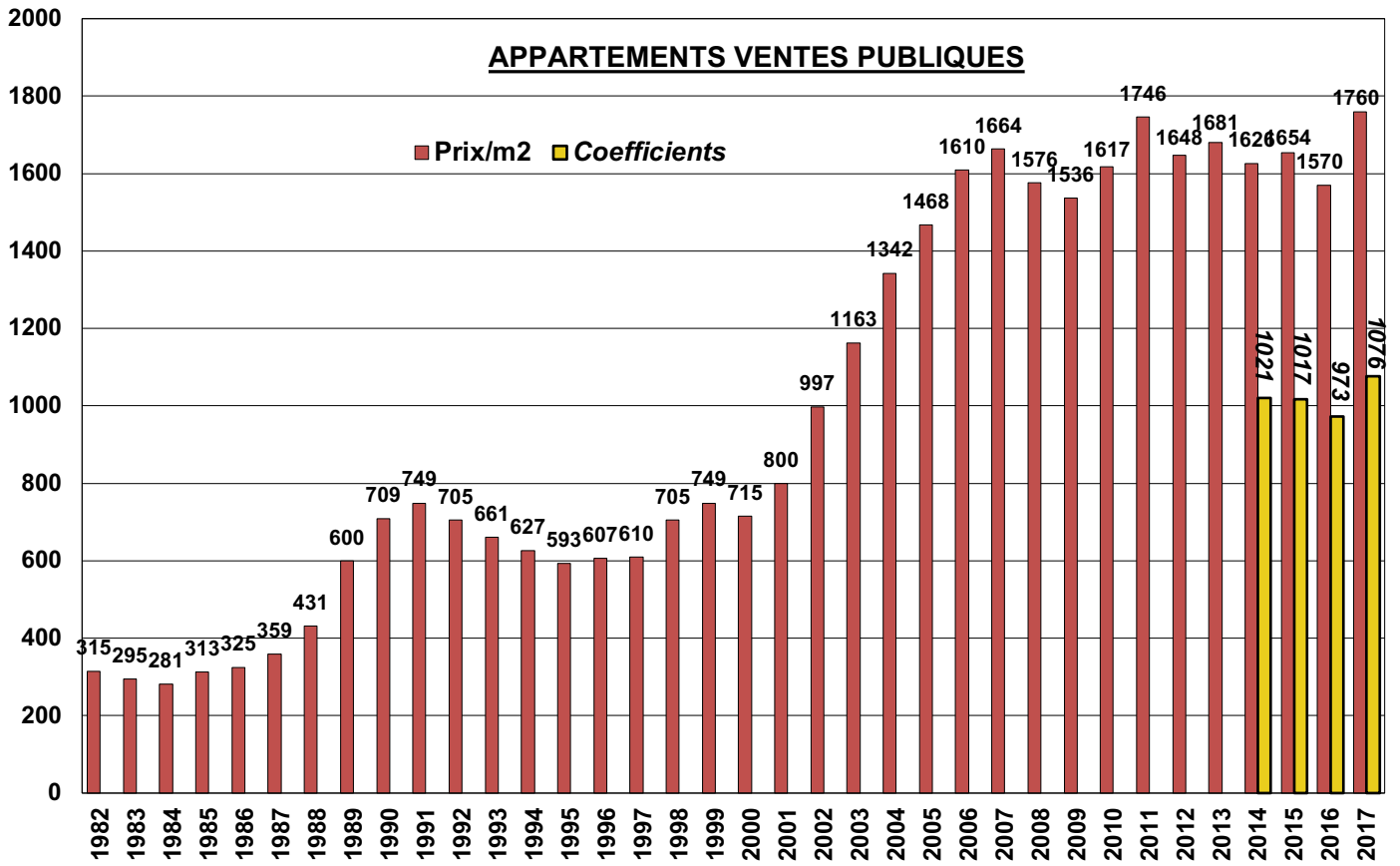
En vente de gré à gré l'indice moyen augmente d'un peu plus de 3 % par rapport à 2016, passant de 1222 à **1262**. Le prix moyen au m² atteint **2200 €/m²** en 2017, soit une hausse de 7 % par rapport à 2016 (2055 €/m²) qui était déjà la plus haute valeur jamais atteinte.

La tendance à la hausse du prix/m² par rapport aux valeurs moyennes des 10 dernières années est plus nette en gré à gré avec une hausse des valeurs les plus hautes jamais atteintes depuis 3 ans. Néanmoins, ce constat est tempéré par l'évolution des indices (qui n'existent que depuis 4 ans), où l'on constate une baisse de 4 % depuis 2014. La qualité des appartements vendus a donc tendance à s'améliorer alors que le marché reste relativement stable.

Il y a toujours un fossé bien marqué entre les moins bonnes et les meilleures situations avec des prix parfois inférieurs à 1000 €/m² en vente publique (même s'ils deviennent plus rares) dans certains quartiers de Molenbeek ou d'Anderlecht par exemple et qui peuvent dépasser 2500 € dans les deux Woluwés, même en vente publique.

Comme pour les maisons, les valeurs sont fort variables en fonction de la situation et de la qualité mais également en fonction du type d'appartement (année de construction, taille de l'immeuble, ...). Les petits studios se vendent toujours proportionnellement beaucoup plus cher au m².

Les appartements neufs ne sont pas repris dans les statistiques ci-dessus. Si on ignore les biens exceptionnels, les valeurs hors frais (dont la TVA) oscillent entre 2300 €/m² pour le bas de gamme dans les moins bonnes situations et 5000 €/m² dans les meilleures situation avec des finitions haut de gamme.



CONCLUSIONS

Après une augmentation continue jusqu'en 2006-2007, les valeurs des trois types de bien présentent depuis lors des variations à la hausse ou à la baisse d'une amplitude de 10 à 15 %, avec un pic entre 2011 et 2013 suivant le type de bien.

Par rapport à l'année précédente, seules les maisons de rapport présentent une hausse pour les deux types de vente.

A plus long terme, les indices de cette année sont comparables à ceux d'il y a 10 ans pour les deux types de maisons.

Pour les appartements, si l'on se base sur l'évolution des indices qui donnent une image plus réaliste du marché que les prix/m², les valeurs sont assez stables depuis 4 ans (époque de création de l'indice).

A plus long terme, pour les appartements, les prix/m² ont légèrement augmentés depuis 10 ans mais cette augmentation est surtout due à l'amélioration de la qualité des biens vendus.

Les valeurs de chaque type de bien varient non seulement en fonction de la situation, la qualité et l'état du bien mais également selon le mode de mise en vente (gré à gré ou vente publique) et pour les appartements, suivant le type d'immeuble dans lequel ils se trouvent.

*

*

*

OBJECTIFS DE LA COMMISSION

L'objectif principal de la commission est la mise en commun d'un fichier de points de comparaison étoffé et structuré, couvrant tous les types de biens immobiliers, principalement sur Bruxelles mais également en dehors et ce afin de répondre aux missions les plus complexes et les plus délicates.

L'établissement des statistiques présentées par la commission, véritable aboutissement d'une année de travail des membres, en est la manifestation la plus concrète.

Grâce à la méthode analytique qu'elle a mise au point il y a quarante ans, mais toujours mise à jour, les membres de la commission trempent dans un recyclage permanent.

A côté des résultats statistiques annuels, les fiches constituent surtout un fichier commun de points de comparaison.

Sur nos fiches, outre l'analyse chiffrée, nous renseignons :

- l'époque de construction de l'immeuble et éventuellement de ses rénovations ;
- la superficie du terrain ;
- la largeur de façade ;
- les conditions d'occupation ;
- le revenu cadastral ;
- la qualité de la situation ;
- la qualité de la construction, de l'achèvement et de l'équipement ;
- l'état d'entretien de l'immeuble ;
- les surfaces bâties par niveau pondérées en fonction de leur qualité de finition ;
- Tous les équipements (chauffage, sanitaires, cuisine, ...) valorisés suivant leur importance et leur qualité
- Les consommations reprises sur les certificats PEB.

Quand nous avons une de ces fiches en main, généralement complétée par des photos et/ou un plan, nous nous trouvons pratiquement dans l'immeuble qui nous servira de point de comparaison.

Cette richesse d'informations permet à l'évaluateur professionnel d'aboutir à un résultat nettement plus probant et fiable que toute autre méthode utilisée.

Comme signalé en introduction, la spécificité de nos statistiques est qu'elles donnent un reflet qualitatif du marché : nous mesurons ce que les acquéreurs reçoivent en échange de l'argent qu'ils donnent.

D'autres méthodes statistiques basées sur des moyennes des prix de vente observés au cours d'une période déterminée, peuvent aboutir à des erreurs voire des aberrations. En effet, imaginons une baisse générale des prix des maisons mais une augmentation du nombre de gros immeubles vendus d'une année sur l'autre, on aboutirait à la conclusion que les prix moyens des immeubles ont augmenté alors que par hypothèse ils ont diminué !

L'expert immobilier digne de ce nom et le Géomètre-Expert en particulier se doit de baser son évaluation sur des informations avérées sans perdre de vue l'évolution du marché. Il ne se base pas sur des prix de vente annoncés ou sur des résultats ne donnant aucune information sur l'immeuble concerné.

C'est sans doute plus lent, plus laborieux et plus onéreux que certaines estimations offertes gratuitement aux propriétaires. Mais c'est le prix à payer pour obtenir une expertise fiable et indépendante.

Depuis 2014, une nouvelle fiche universelle a été utilisée pour les types de biens. Elle est plus complète, avec, notamment un calcul automatique de la surface pondérée.

Pour les appartements, cette nouvelle fiche permet un calcul de coefficient, comme pour les maisons, en fonction de la surface mais aussi des équipements pour lesquels des points sont attribués. Cela permet une analyse plus fine du marché des appartements et nous avons vu cette année que cela a permis de tempérer la hausse des prix des appartements en vente de gré à gré, surtout due à une élévation de la qualité moyenne des appartements vendus.

REMERCIEMENTS

Un remerciement est adressé à tous les membres de la commission du marché immobilier actifs en 2017 :

Le secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN , Marc DEKEULENEER, Alain BELLAY, Gérard SCHMIT, Michael ZAPATERO, Serge MERCKX, , Guy VAN HAELEWIJN, Sophie BEINE, André GOMREE, Patrick BLADT, Eric de PATOUL, Denis PIERLOT, Laurent SLOSSE et Laurent COMPAGNON. Il faut y ajouter Marc VANFLETEREN et Alain VAN HEMELRIJCK qui nous ont rejoint en 2017.

Le rapporteur
Eric De Keghel

Pourquoi faire appel à un Géomètre-Expert, membre de l'UGEB-ULEB, pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier ?

- L'acquisition d'un logement est l'un des actes les plus importants d'une vie : il est particulièrement judicieux de s'entourer de conseils professionnels ;
- Le Géomètre-Expert a une formation théorique et pratique qui garantit des résultats précis et fiables.
- Le Géomètre-Expert est totalement indépendant de la transaction. Sa rémunération lui garantit l'objectivité dans la rédaction de son rapport d'évaluation.
- Un rapport d'évaluation payant n'a rien à voir avec une estimation gratuite émanant d'un agent immobilier. Le rôle de celui-ci est effectivement de déterminer un prix de vente annoncé et non une valeur. Ce prix sera fonction de la valeur du bien mais influencé par le souci de rencontrer le souhait du client afin d'obtenir le mandat de vente.
- Le Géomètre-Expert ne fixe jamais une valeur sans avoir visité le bien ou pris un minimum d'informations à son sujet.
- Il trouve à la Commission du Marché Immobilier, le suivi au jour le jour de l'évolution du marché immobilier et de l'offre et de la demande.
- De par ses contacts réguliers avec les propriétaires et les locataires, de par sa formation continuée, de par ses connaissances en matière de dégâts locatifs, de pathologie du bâtiment et de droit immobilier, il offre un large panel de compétences souvent indispensables à l'analyse de la valeur d'un bien.
- Le Géomètre-Expert est attentif aux achèvements, aux équipements et aux caractéristiques d'une construction et à leur état de conservation.
- Il s'informe régulièrement de l'évolution de leur coût au travers de commissions telles que celles étudiant l'évolution des prix unitaires.
- Le Géomètre-Expert est généralement plus apte à résoudre les problèmes d'ordre constructif rencontrés habituellement dans les bâtiments et le cas échéant de s'appuyer sur la Commission de la Pathologie de la Construction pour répondre aux cas les moins courants.
- Le Géomètre-Expert prend en compte les problèmes écologiques, et tient compte de la Performance Energétique du Bâtiment (PEB).
- De par sa formation juridique et son introduction au sein du notariat, il est le plus compétent à déterminer les servitudes et régler les problèmes de voisinage.
- Il examine les conditions d'occupation et les incidences fiscales.
- Il apprécie la situation du bien, son accessibilité par le réseau de communications et les transports en commun, les possibilités de parkings, des commerces et des écoles environnants ainsi que son statut urbanistique.
- Il envisage, à la demande du client, les possibilités d'affectations et d'utilisations alternatives, les travaux de rénovation nécessaires et la rentabilité en général prenant en considération l'évolution de la conjoncture économique.
- Il se tient informé de l'actualité juridique et pratique en matière immobilière, notamment par le biais de ses formations continuées obligatoires.
- Il examine l'impact de projets immobiliers, d'expropriations ou de classements par les Monuments et Sites.
- Il veille à fixer le plus juste prix indépendamment de toute valeur de convenance.

UGEB-ULEB, Société Royale de Géomètres-Experts A.S.B.L.

Compétence territoriale : Région de Bruxelles Capitale, Province du Brabant Wallon et Provincie Vlaams Brabant.

La Maison du Géomètre est située rue du Nord 76 à 1000 Bruxelles

Tél : 02.217.39.72

Fax : 02. 219.31.47

E-Mail : info@ugeb-uleb.be

<http://www.ugeb-uleb.be>