



## **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

# **ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER** **RÉSIDENTIEL EN 2018**

*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 au m<sup>3</sup> 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).

Depuis fin 2018, NVN (Ventes Notariales à Bruxelles) ne publie plus les résultats des ventes publiques, à la demande de l'Autorité de Protection des Données.

Cela compromet le fonctionnement de notre commission puisque nous visitons les immeubles en vente publique afin de remplir des fiches, une fois le résultat de la vente connu.

Ces fiches nous servent de points de comparaison pour nos évaluations. Sans points de comparaison, pas d'évaluation possible ...

Ce n'est donc pas seulement notre commission qui est en danger mais notre métier d'évaluateur en général. La qualité de nos expertises dépend de celle de nos points de comparaison.

Nous avons pris contact avec l'Autorité de Protection des Données afin d'essayer d'obtenir l'accès aux résultats des ventes publiques qui sont nécessaires à l'exercice de notre profession.

En espérant que ce rapport ne soit pas le dernier et que notre Commission du Marché Immobilier née en 1925 ne doivent pas fermer ses portes ...

\*

\*

\*

**EXEMPLE DE FICHE CMI**

<b>1030</b>	<b>Schaerbeek</b>	<b>Rue L'Olivier</b>	<b>11</b>	Catégorie: <b>Maison unifamiliale</b>						
Vente publique		Date	<b>30/01/2018</b>	Prix	<b>120 000 €</b>	Rapp. % :	,%	Aut.fiche :	<b>EDK</b>	
Sup. parcelle :	00ha 00a 35ca	Fac	5,00 m	Occ.	Lib.Acte	R.C. :	401€	S: 5	C: 4	E: 4
<b>Terrain :</b>	35 m <sup>2</sup> x	570	19 950	<b>Châssis PVC DV. Maison ouvrière très simple.</b>						
	m <sup>2</sup> x		0							
	m <sup>2</sup> x		0							
	Total :		19 950							
Points terrain :	19 950	750 x 40,3399	1 073							
<b>composition par niveau</b>		Nbre étag. Imm.	2	<b>SEM</b>	Pts/m <sup>2</sup>	Pts.	<b>An.Co. 1900</b>	loyer/ M		
Caves			22	25	550	SEM :	136 m <sup>2</sup>	PEB		
Rez			35	55	1 925	S.Pnd.	109,2 m <sup>2</sup>			
1er			35	50	1 750	SIM				
2ème			22	50	1 100	Quotités : /				
Grenier			22	25	550	Est. Gar. / Park :				
Balcon/Terrasse/Toiture plate			13	10	130	Est. Mans. / Ch. de b. :				
Cuisine :					100	Estimation Cave(s) :				
Sanitaires :					200	Estimation Divers :				
Chauffage :		Centr. individuel gaz			350	Total à déduire :				
Autre :						Prix avec déduction :				
						<b>Prix / m<sup>2</sup> / pond.</b>	<b>1 099 €/m<sup>2</sup></b>			
Points constructions :						6 655	Coefficient en euro		15,53	
<b>Total points terrain + constructions :</b>						<b>7 728</b>	<b>Coefficient :</b>		<b>626</b>	



## FACTEURS MACROECONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 2 % en 2018 : il est passé de 106,37 en janvier 2018 à 108,50 en janvier 2019.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 106,06 à 108,17 soit une augmentation de 2 % également.

L'inflation moyenne sur base annuelle a été de 2,05 % en 2018. Sa valeur minimale a été de + 1,39 % en mars et sa valeur la plus élevée de + 2,78 % en novembre.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique a diminué en 2018 : 1,4 % contre 1,7 % en 2017.

L'indice ABEX a augmenté de 5,5 % : il est passé de 767 en novembre 2017 à 809 en novembre 2018.

Les taux d'intérêts hypothécaires ont encore diminué en 2018 : la moyenne des taux fixes à 20 ans a varié entre 1,8 % et 2 %.

D'après Febelfin, le nombre de crédits hypothécaires a augmenté d'un peu plus de 4 % en 2018 par rapport à 2017 alors que le montant correspondant a augmenté d'environ 9 %.

D'après le baromètre des Notaires, le nombre de transactions pour l'ensemble du pays a encore augmenté de 1,6 % par rapport à 2017, qui était déjà une très bonne année. L'augmentation s'est marquée au deuxième semestre. A Bruxelles, le nombre de ventes sur l'année a diminué de 2,4 % par rapport à 2017.

Sur l'ensemble de l'année, l'indice boursier BEL-20 a baissé de 19 % : il est passé de 3979 points le 02/01/2018 à 3230 points le 02/01/2019, avec un pic à 4177 le 22/01/18.

La moyenne du taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) sur l'année 2018 s'élevait à 0,7 %, comme en 2017.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale a continué de baisser, passant de 16,4 % en décembre 2017 à 15,7 % en décembre 2018. C'est le taux de chômage le plus bas depuis décembre 2000.

\*

\*

\*

## LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente publique, l'indice moyen passe de 692 en 2017 à **756 en 2018**, soit une hausse de 9 %.

Cette hausse est à nuancer car de nombreuses maisons de petite taille ont été vendues publiquement cette année : la moyenne du nombre de points CMI des ventes publiques analysées est d'environ 16000 points alors que cette moyenne était de plus de 22000 points en 2017. Comme les biens de petite taille se vendent proportionnellement plus cher, il est normal que l'indice moyen monte lorsque ceux-ci sont plus nombreux, même si le marché reste stable.

Depuis 2006, on observe des oscillations d'une amplitude de 16 % maximum, avec un pic à 750 en 2011 dépassé cette année.

En vente de gré à gré, l'indice moyen a légèrement augmenté par rapport aux deux années précédentes, passant de 793 à **799**. Les valeurs restent 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 14,5 % à 5,6 %. Rappelons néanmoins que l'indice moyen des ventes publiques est gonflé par les nombreuses ventes de biens de petite taille.

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 se situent entre 550 et 600 à Anderlecht et Molenbeek, alors qu'ils oscillent entre 800 et 1000 sur les deux Woluwés, Auderghem, Uccle et Watermael-Boitsfort.

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).

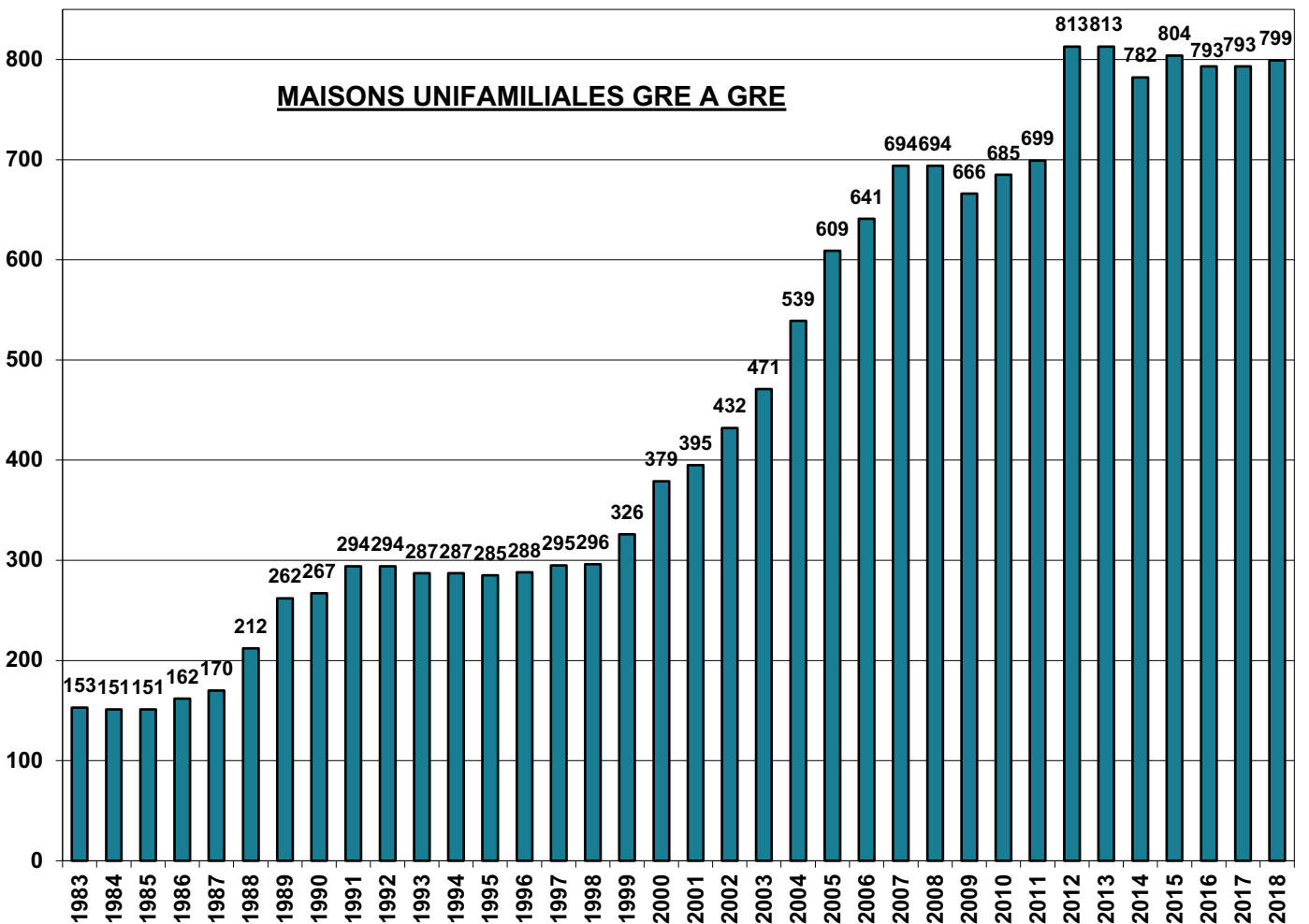
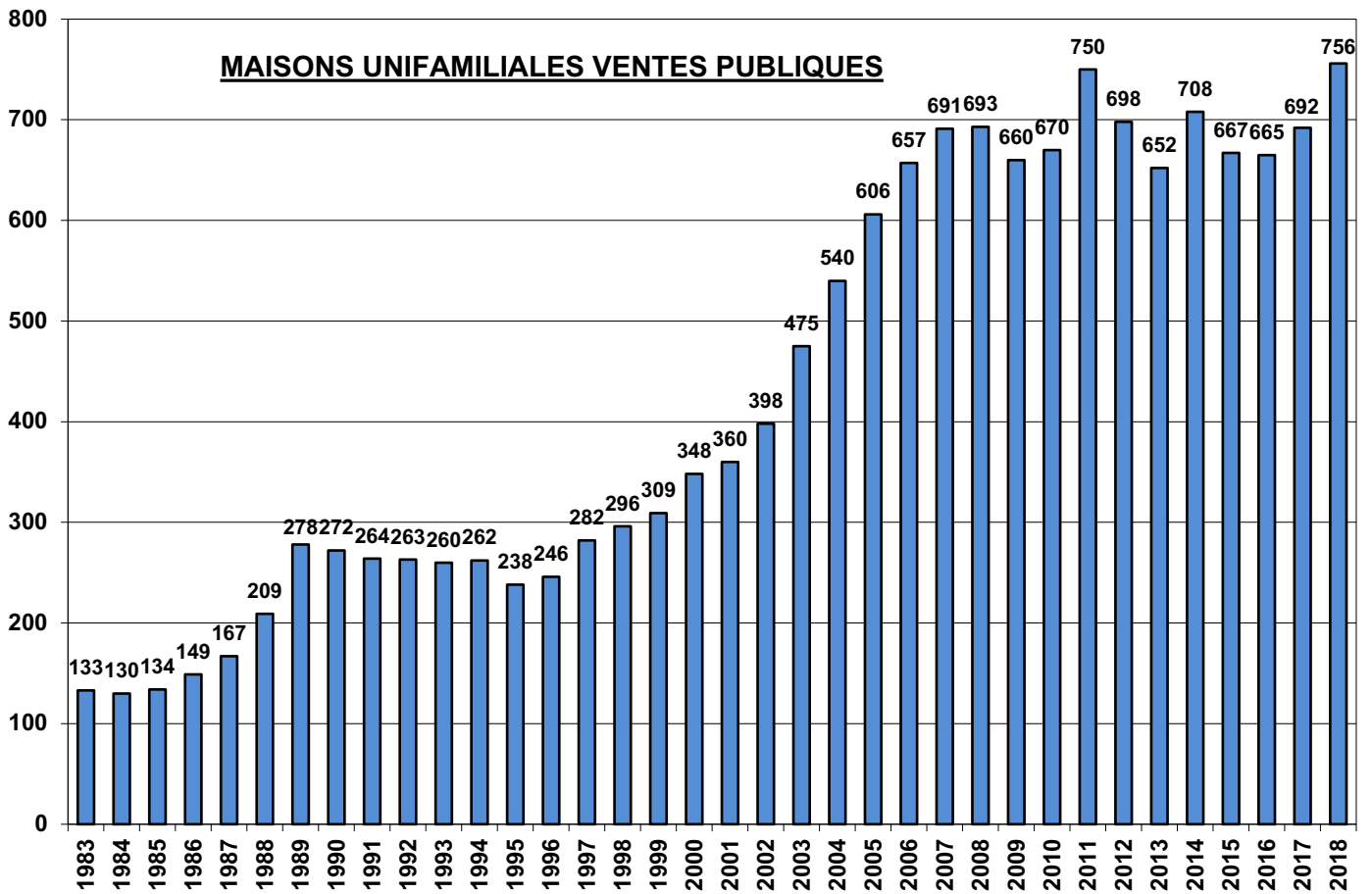
Les grandes villas anciennes et énergivores n'ont plus la cote en raison des frais importants qui sont nécessaires pour améliorer leur performance énergétique. Pour les maisons deux façades, la performance énergétique est également un critère qui est de plus en plus pris en considération.

En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, le marché reste stable. Il y a une hausse des indices en vente publique mais celle-ci est, du moins en partie, due à la plus faible taille moyenne des maisons vendues en 2018. 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 en vente publique sont stables : **601** en 2018 contre 603 en 2017.

En vente de gré à gré, on note une hausse de 6 % par rapport à 2017, avec un indice moyen qui passe de 623 à **659** en 2018.

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 de 2010 – 2011.

Alors qu'il s'était réduit l'année précédente, l'écart entre les valeurs en vente publique et en vente de gré à gré est revenu à un peu moins de 10 % en 2018.

Ici aussi la situation joue un rôle important mais les différences sont moins marquées que pour les maisons unifamiliales. Par contre, à situations comparables, les valeurs varient en fonction des caractéristiques propres à chaque bien.

De nombreux immeubles de rapport vendus publiquement présentent des infractions urbanistiques, en particulier au niveau de l'affectation (nombres de logements autorisés) ou comportent des appartements non conformes au Code du Logement, ce qui fait baisser les prix.

Si l'on veut comparer les indices moyens des maisons de rapport à ceux des unifamiliales, il faut aussi 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, l'indice moyen est stable en vente publique et a augmenté de 6 % en en gré à gré par rapport à 2017.

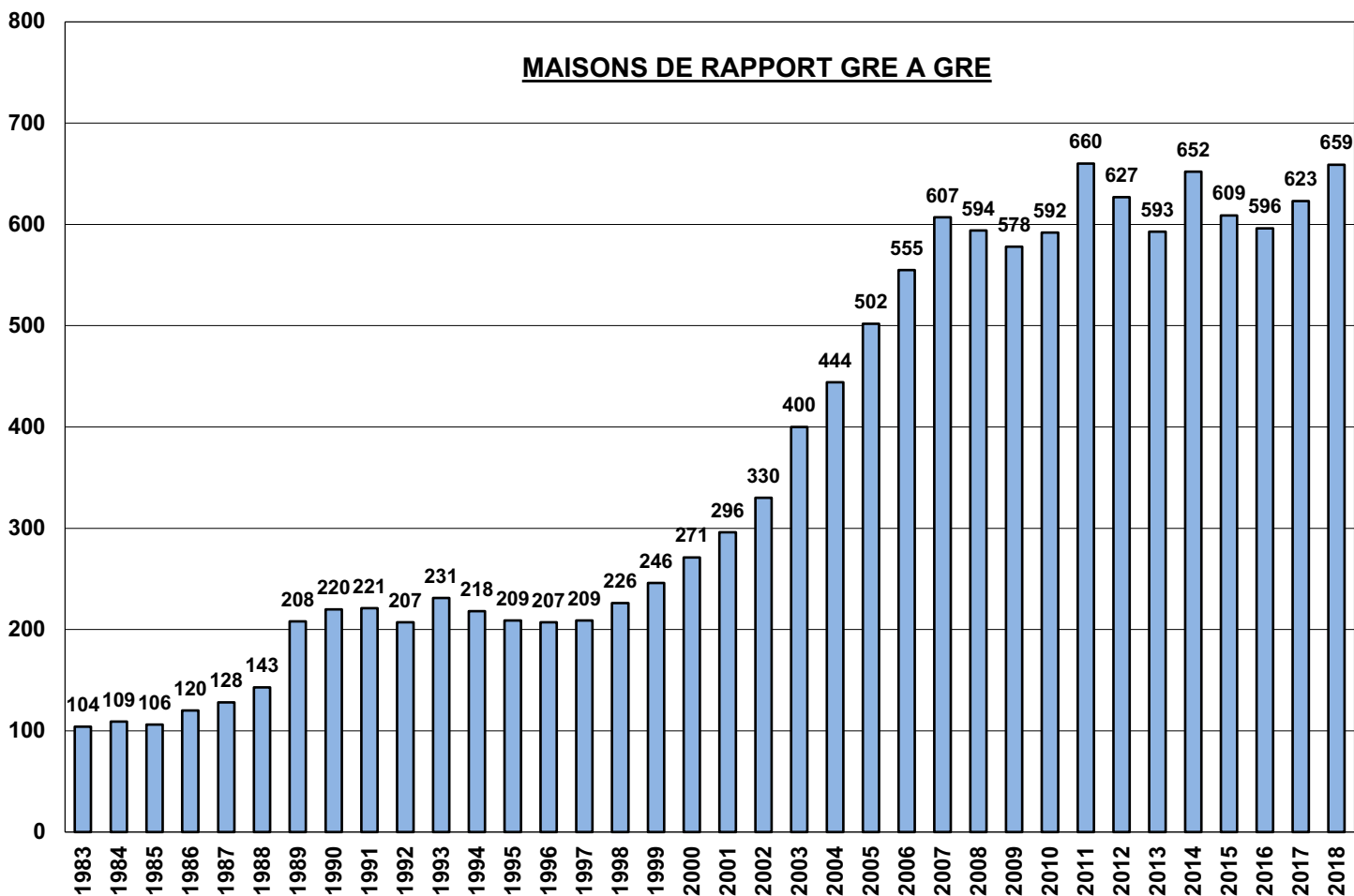
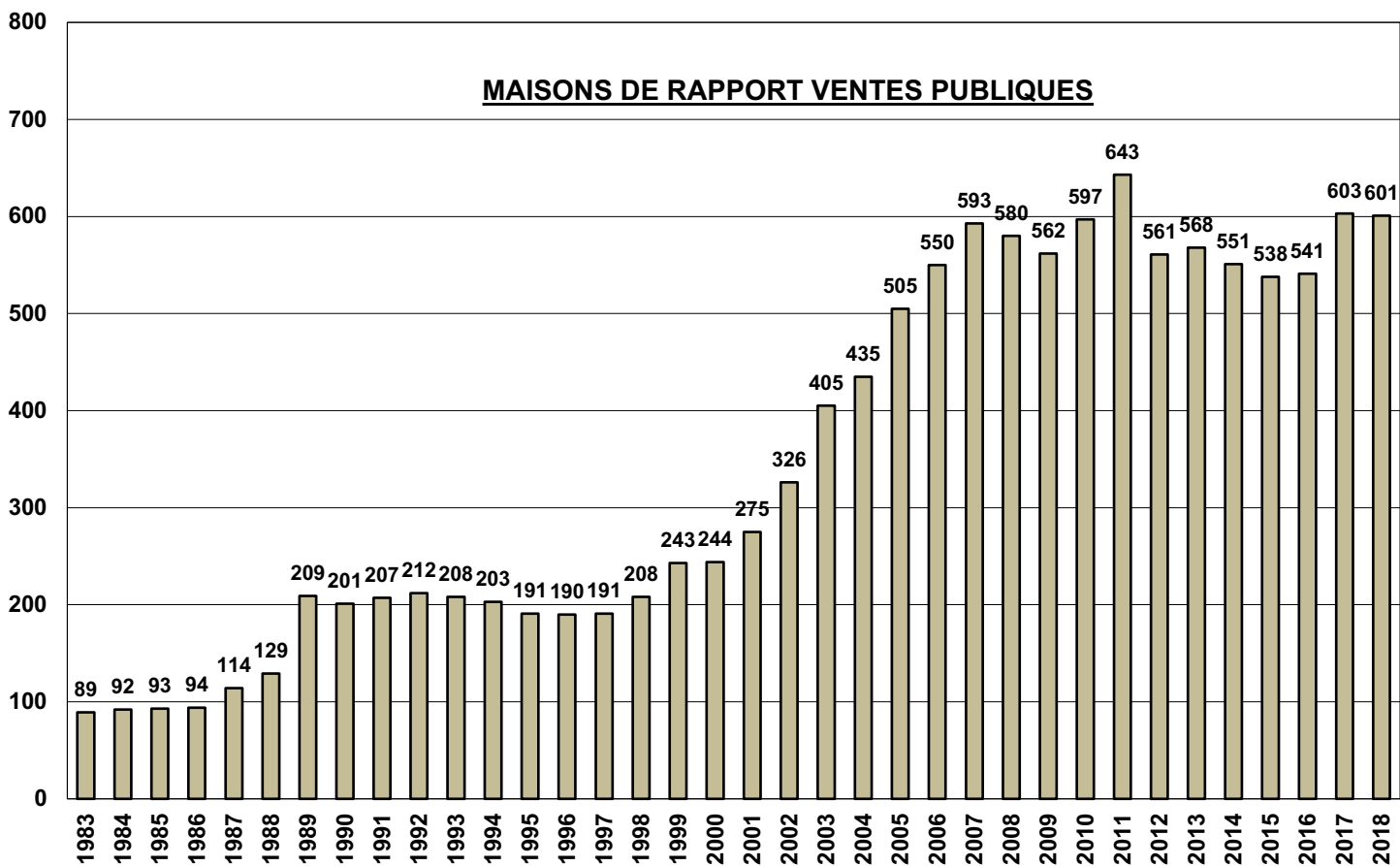
A plus long terme, les valeurs sont assez stables depuis 2010.

\*

\*

\*





## LES APPARTEMENTS

En vente publique, l'indice moyen des appartements s'élève à **1092** en 2018, soit une légère hausse de 1,5 % par rapport à 2017 (1076). Le prix moyen au m<sup>2</sup> est passé de 1760 €/m<sup>2</sup> en 2017 à **1805 €/m<sup>2</sup>** en 2018, soit une hausse de 2,5 %.

Depuis 2006, le prix moyens présentent des oscillations d'une amplitude maximale de l'ordre de 15 %, avec un pic en 2011 et 2017 qui a été dépassé cette année, avec la plus haute valeur jamais atteinte.

En vente de gré à gré l'indice moyen augmente de 3,5 % par rapport à 2017, passant de 1262 à **1306**. Le prix moyen au m<sup>2</sup> atteint **2238 €/m<sup>2</sup>** en 2018, soit une hausse de 1,7 % par rapport à 2017 (2200 €/m<sup>2</sup>).

La tendance à la hausse du prix/m<sup>2</sup> est plus nette en gré à gré avec, depuis 4 ans, une hausse continue des valeurs les plus élevées jamais atteintes.

Néanmoins, ce constat est tempéré par l'évolution des indices (qui n'existent que depuis 5 ans), où l'on revient à une valeur proche de celle de 2014. La qualité des appartements vendus a donc tendance à s'améliorer alors que le marché reste relativement stable. L'indice donne une idée plus précise de l'évolution du marché, puisqu'il tient compte de la qualité des finitions et des équipements.

Il y a toujours un fossé bien marqué entre les moins bonnes et les meilleures situations avec des prix parfois inférieurs à 1000 €/m<sup>2</sup> en vente publique et à 1500 €/m<sup>2</sup> en gré à gré dans certains quartiers de Molenbeek, d'Anderlecht ou de Schaerbeek et qui peuvent dépasser 3000 €/m<sup>2</sup> dans les deux Woluwés, même en vente publique.

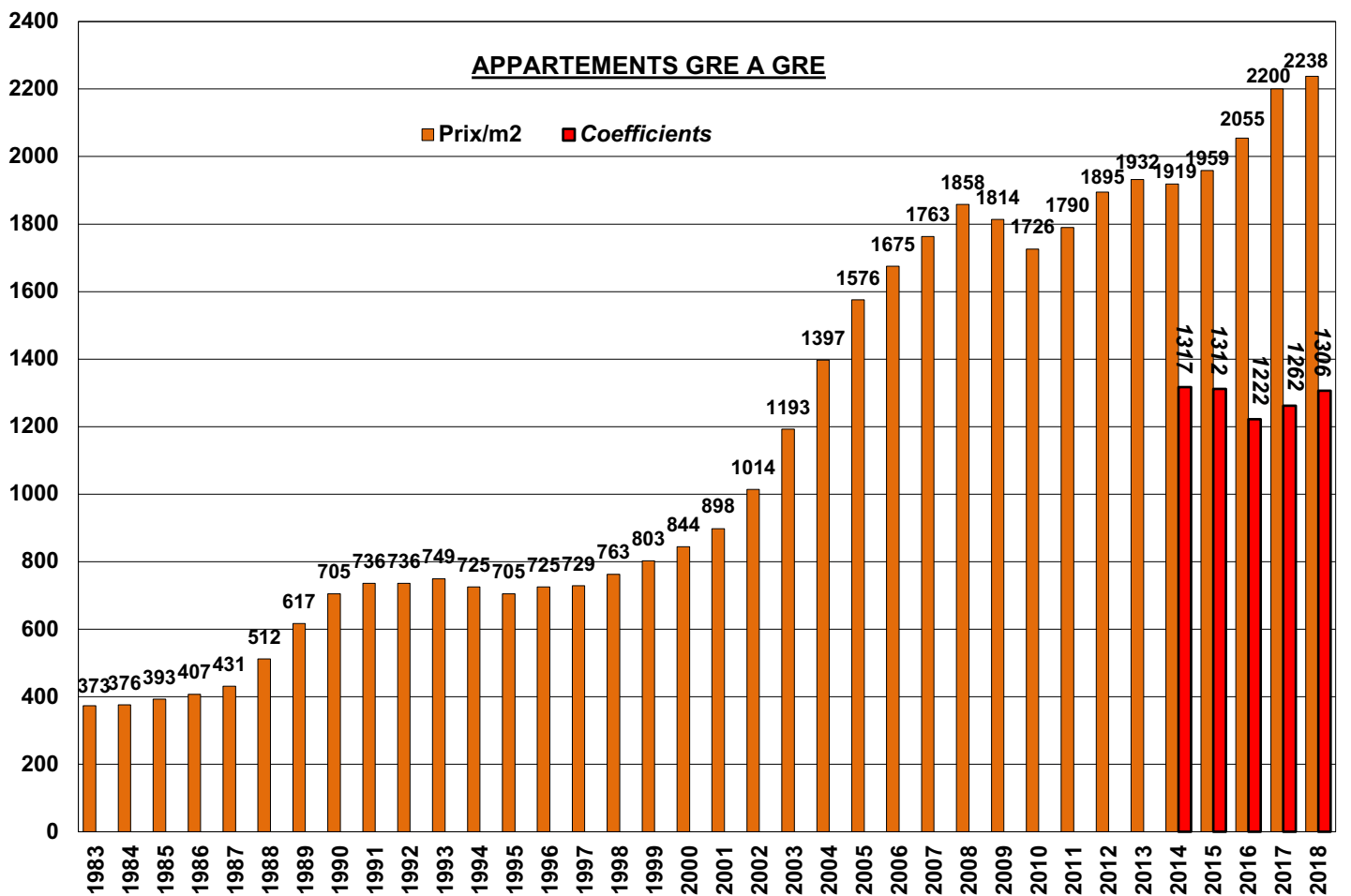
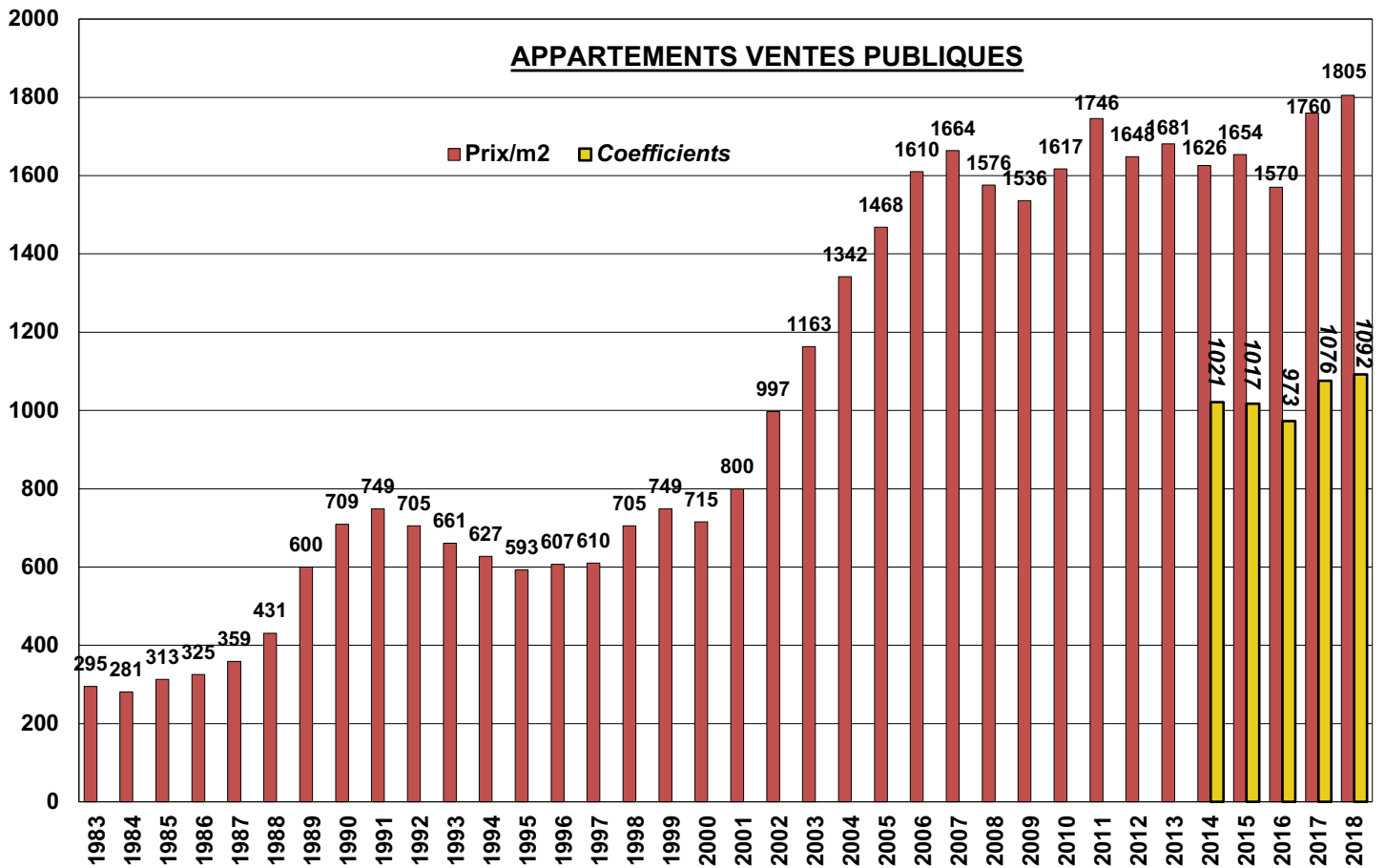
Comme pour les maisons, les valeurs sont fort variables en fonction de la situation et de la qualité mais également en fonction du type d'appartement (année de construction, taille de l'immeuble, ...). Les studios se vendent toujours proportionnellement beaucoup plus cher avec des prix souvent supérieurs à 3000 €/m<sup>2</sup>, même en vente publique.

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 2500 €/m<sup>2</sup> pour le bas de gamme dans les moins bonnes situations et 5000 €/m<sup>2</sup> 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 biens 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, qui est rejoint cette année pour les maisons unifamiliales et dépassé pour les appartements.

Par rapport à l'année précédente, tous les types de biens présentent une légère hausse pour les deux types de vente, sauf les maisons de rapport en vente publique qui sont restées stables.

A plus long terme, les indices de cette année sont comparables à ceux de 2010 pour les deux types de maisons, sauf pour les unifamiliales en gré à gré qui ont nettement augmenté en 2012 et sont stables depuis.

Pour les appartements, les prix/m<sup>2</sup> ont dépassé ceux de l'année passée qui étaient déjà les plus hauts jamais atteints.

Cette hausse est tempérée si l'on se base sur l'évolution des indices qui donnent une image plus réaliste du marché que les prix/m<sup>2</sup>, avec des valeurs assez stables depuis 5 ans (époque de création de l'indice).

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.

Nous espérons que nous pourrons continuer à obtenir les résultats des ventes publiques pour que ce rapport ne soit pas le dernier mais, surtout, pour que nous puissions continuer à réaliser des évaluations de qualité, basées sur des points de comparaisons complets et fiables.

Il en va de l'avenir de notre activité d'évaluateur ...

\*

\*

\*

## 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 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 que cela a permis de tempérer la hausse des prix des appartements en vente de gré à gré depuis 2014, 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 2018 :

Le secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN , Marc DEKEULENEER, Marc VANFLETEREN, Alain BELLAY, Gérard SCHMIT, Michael ZAPATERO, Serge MERCKX, , Guy VAN HAELEWIJN, André GOMREE, Patrick BLADT, Eric de PATOUL, Denis PIERLOT, Laurent SLOSSE , Laurent COMPAGNON et Alain VAN HEMELRIJCK.

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 Province 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](mailto:info@ugeb-uleb.be)

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