

# L'essentiel

## Le prix d'une maison à Bruxelles a grimpé de 14% en deux ans

Les chiffres officiels 2015-2016 concernant le marché immobilier résidentiel sont enfin tombés. Ils révèlent ou confirment certaines tendances, même s'ils restent très parcellaires.

### LE RÉSUMÉ

Depuis deux ans, on attend les données officielles du marché immobilier.

Le SPF Economie (be.STAT) a fait le **forcing** pour fournir ses chiffres pour la rentrée. **Rassurants**, ils sont malheureusement très incomplets.

C'est encore et toujours les **maisons ordinaires** qui sont les plus prisées.

L'ensemble des données sera encodé fin 2016.

PHILIPPE COULÉE

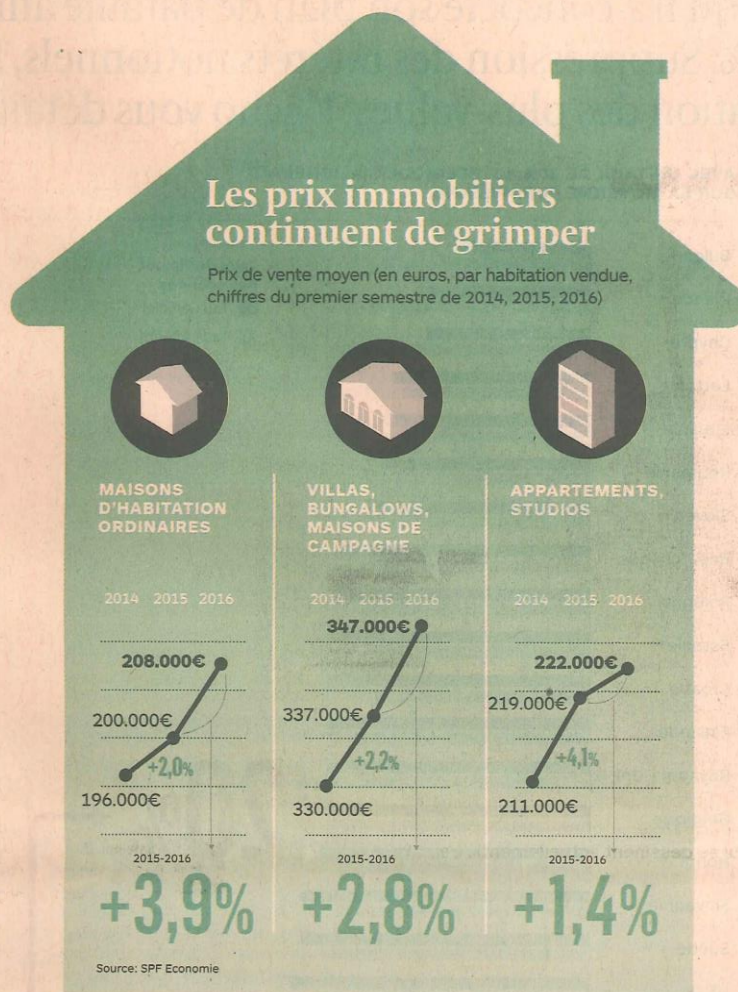
Côté chiffres, les prix du marché secondaire (habitations d'occasion) enfin actualisés par les services fédéraux ne sont pas particulièrement surprenants: depuis 2014, ils sont à la hausse partout et pour tous les types de biens échangés. Une hausse lissée qui ne dépasse pas 3% par an en moyenne (+6% sur deux ans).

À l'échelle nationale, c'est encore et toujours la maison ordinaire qui se vend le mieux, avec un prix moyen affiché à 207.721 euros (hors frais), soit une hausse de près de 4% en 2016. La villa avec jardin (+2,8%) et l'appartement (+1,4%) – ce dernier davantage sous pression de la concurrence du marché neuf – bonifient également. Leurs prix moyens culminent respectivement à 346.713 et 222.381 euros.

### Toujours à la hausse

Ce sont encore les habitations ordinaires en Région bruxelloise qui enregistrent la hausse la plus importante: +14% sur les deux dernières années et un prix moyen passant la barre des 400.000 euros (hors frais). Plus surprenant: les villas bruxelloises (19 communes) ont marqué le pas en ce début d'année (-12,5%). Il est vrai que les montants demandés – 931.012 euros en moyenne – avaient atteint des sommets inaccessibles pour la plupart des acquéreurs belges potentiels.

On relèvera également la belle progression des appartements et studios d'occasion en Wallonie: leur prix moyen est revu de près de 5% à la hausse depuis le début de cette année. L'an dernier, c'était en Flandre que le même type de bien avait vu son prix mis sous pression (+6,6%), avant d'être corrigé cette année (-0,5%).



### MUET 18 MOIS LE CADASTRE SORTI DES RADARS

C'est une info en soi, avant même de parler du contenu des chiffres: après un an et demi de 'silence radio', le SPF Economie (be. STAT) a publié hier, alors qu'on ne les espérait pas avant des mois, les chiffres 2015 et 2016 du marché immobilier secondaire (habitations d'occasion) attendus de longue date par tous les analystes et professionnels du secteur. Ceux-ci sont, à ce stade, qualifiés de 'provisoires', les services concernés ayant dû mettre en place un nouveau système d'encodage et de gestion des données fournies par les notaires (actes notariés).

Manquent encore toutes les données 2015-2016 concernant les terrains à bâtir, et pour les autres catégories de biens, toute n'ont pas encore été traitées.

Explication officielle: l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (ex-Cadastre) du SPF Finances n'a pas encore achevé le remaniement complet du processus de traitement des transactions immobilières, nous explique-t-on. Les chiffres définitifs ne devraient tomber qu'en fin d'année. On semble donc enfin sur le point de sortir d'une interminable mise à niveau des systèmes fédéraux de gestion des données, désormais entièrement informatisées ou presque.

## 400.000 €

Le prix moyen d'une maison ordinaire à Bruxelles.

### Le gruyère belge

Pour des informations plus précises et nuancées, il faut «descendre» au niveau communal. Les cartes interactives publiées sur le site du SPF Economie permettent de vérifier, en faisant circuler son curseur sur la carte de Belgique, qu'avec une maison ordinaire affichée désormais à 625.468 euros, Ixelles restait en 2015 la commune la plus chère et courue de la capitale ([http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/immobilier/prix\\_moyen\\_maisons](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immobilier/prix_moyen_maisons)).

Sur la carte rougie des communes belges, une seule manque encore à l'appel: Somme-Leuze. Mais si on tente le même exercice avec la villa, on s'aperçoit rapidement qu'il reste de fameux trous dans le gruyère du Cadastre, certaines communes, colorées en gris, affichant des résultats 2015 indisponibles

pour l'instant, de Zuienkerke à Rouvroy en passant par Hélicine ou Wellin. Pour les amateurs de chiffres forts, on se contentera de mentionner que Knokke-Heist culmine toujours sur ce segment avec un prix moyen 2015 gonflé à 1.288.718 euros, talonnée de près par Uccle (1.125.021 euros).

Pour le segment des appartements, quelque 20 communes affichaient déjà l'an dernier un prix moyen de revente supérieur à 300.000 euros (hors frais). Du côté des données non disponibles, c'est plus flagrant et préoccupant encore: dans le sud du pays, il y a davantage de communes affichant des résultats indisponibles que d'autres. Bien sûr, ce type de logement est surtout très présent dans les villes et communes plus peuplées, mais cela fait tache, malgré tout, si on y ajoute que les terrains à bâtir, eux aussi, manquent toujours à l'appel local.