



€ COMMUNES LES PLUS CHÈRES

VILLAS	
Lasne	662.081€
Waterloo	493.248€
La Hulpe	483.005€

MAISONS	
Lasne	478.265€
La Hulpe	347.447€
Rixensart	345.339€

APPARTEMENTS	
Waterloo	320.166€
Rixensart	292.839€
Braine-le château	240.422€

TERRAINS À BÂTIR	
Rixensart	182€
Waterloo	179€
Braine-L'Alleud	168€

€ COMMUNES LES MOINS CHÈRES

VILLAS	
Orp-Jauche	264.625€
Tubize	271.338€
Ramillies	277.473€

MAISONS	
Hélécine	167.640€
Rebecq	173.424€
Jodoigne	196.881€

APPARTEMENTS	
Tubize	156.946€
Orp-Jauche	177.167€
Walhain	182.297€

TERRAINS À BÂTIR	
Ramillies	39€
Perwez	48€
Orp-Jauche	54€

€ PRIX MOYEN

Villas	400.396€
Maisons	247.493€
Appartements	214.112€
Terrains à bâtir	93€

TENDANCES

• Les biens de prestige ne suscitent plus du tout la convoitise des candidats acheteurs. Par conséquent, ils restent plus longtemps sur le marché et ce phénomène tire petit à petit le prix des villas vers le bas (-1,2%).

• Par contre, les maisons 2 ou 3 façades, moins énergivores que les villas, sont davantage recherchées que par le passé (+5%).

• Cette tendance se marque également au niveau des appartements, d'autant que les acheteurs ne rechignent plus à vivre dans des biens plus petits (+3,3%).

• Les entrepreneurs ont bien compris cet engouement. Les projets de logements intergénérationnels et durables commencent à se multiplier.

• Même si le prix moyen du terrain à bâtir en Brabant wallon est le plus élevé de Wallonie (93 €/m<sup>2</sup>), il reste largement inférieur à celui affiché en Flandre (166 €/m<sup>2</sup>) et à Bruxelles (478 €/m<sup>2</sup>).

**PRIX PAR COMMUNE**  
Les prix des villas, des maisons, des appartements et des terrains à bâtir dans toutes les communes de la province figurent en page 36.

↑ LES PLUS FORTES HAUSSES

VILLAS	
Ottignies-Louvain-La-Neuve	17,8%
Walhain	13,7%
Nivelles	11,0%

MAISONS	
Ittre	36,6%
Lasne	32,3%
Walhain	26,3%

APPARTEMENTS	
Orp-Jauche	29,5%
Jodoigne	25,7%
Ottignies-Louvain-La-Neuve	12,7%

TERRAINS À BÂTIR	
Villers-La-Ville	47,4%
Court-Saint-Étienne	31,0%
Rixensart	27,0%

↓ LES PLUS FORTES BAISSSES

VILLAS	
Ittre	-11,4%
Orp-Jauche	-10,5%
Incourt	-10,0%

MAISONS	
Court-Saint-Étienne	-13,7%
Beauvechain	-12,4%
Rebecq	-10,3%

APPARTEMENTS	
Chaumont-Gistoux	-42,9%
Court-Saint-Étienne	-13,6%
Genappe	-6,3%

TERRAINS À BÂTIR	
Ottignies-Louvain-La-Neuve	-48,7%
Mont-Saint-Guibert	-45,1%
Perwez	-32,7%

# LA MITOYENNETÉ, NOUVELLE NORME EN BRABANT WALLON?

Les grandes villas qui coûtent cher en entretien et en énergie n'ont décidément plus la cote. Les Brabançons déménagent de plus en plus souvent dans des maisons 2 ou 3 façades ou dans des appartements intergénérationnels et durables, à proximité des commerces et d'une gare.

Texte : Caroline Sury

Le constat est sans appel: le marché des biens de prestige souffre énormément en Brabant wallon. Cette baisse de régime correspond à une évolution des mentalités, selon plusieurs experts immobiliers. «Les acheteurs délaisent clairement les habitations lourdes en entretien et chères en énergie, remarque Claude Liens, directeur de l'agence Trevi Brabant. Ils ne veulent plus mettre tout leur argent dans un logement. Ils préfèrent le consacrer à leurs loisirs et à leur famille.» Maryline Leherte, gérante de l'Immobilière Schmidt Brabant, confirme: «Désormais, les acheteurs voient plus petit car ils ne souhaitent plus passer du temps à entretenir de grandes parcelles.»

Ce désintérêt est tel que certains biens de standing perdent petit à petit de leur valeur, l'offre dépassant nettement la demande. Les acheteurs ont donc l'embaras du choix et peuvent se permettre d'être exigeants. «D'ailleurs, même si certains de nos clients ont les moyens de s'offrir ce type de bien, ils préfèrent nettement investir leurs économies dans une construction neuve et peu énergivore», ajoute-t-elle. Même son de cloche chez Bernard Poilvache, de l'Immobilière Hendrix. «La rénovation a perdu de son attrait. Et ce n'est pas une question d'argent. Les acheteurs n'ont tout simplement plus envie de perdre du temps et veulent un bien directement habitable en l'état.» En moyenne, les villas de la province ont

donc enregistré une baisse de prix de l'ordre de 1,2% en 2012 (400.396 euros) et quasiment toutes les communes les plus prisées pour leur proximité avec Bruxelles et l'accès à des gares bien desservies, en ont fait les frais: -5,0% à Braine-l'Alleud (407.676 eu-

Wallonie). Mais Maryline Leherte juge ce prix injustifié. «C'est une forme de snobisme, les gens paient pour être à Lasne». Pour sa part, Claude Liens voit davantage cette commune comme un lieu où viennent s'installer des indépendants en quête de quiétude et qui n'ont pas nécessairement besoin de se rendre à Bruxelles pour travailler.

Dans un tout autre registre, la commune d'Orp-Jauche continue à perdre des plumes. Si en 10 ans, le prix de ses villas avait augmenté de près de 14%, il a diminué de 10,5% durant la seule année 2012 (264.625 euros, soit le prix le plus bas de la province). Même si des travaux ont été entrepris pour limiter les problèmes d'inondations dont cette localité a été victime à maintes reprises, «la commune n'est probablement pas encore parvenue à rehausser son image auprès des acheteurs, selon Maryline Leherte. Et cela prendra encore sûrement un peu de temps.» Mais il ne s'agit probablement pas de la seule explication. Tout comme Jodoigne, Orp-Jauche est une commune mal desservie pour ceux qui doivent travailler à Bruxelles.

«Les gens ne veulent plus mettre tout leur argent dans une habitation. Ils préfèrent le consacrer aussi à leurs loisirs.»

Claude Liens  
Directeur de l'agence Trevi Brabant

ros), -3,7% à La Hulpe (483.005 euros), -1,4% à Rixensart (394.736 euros) et -1,1% à Waterloo (493.248 euros).

L'exception lasnoise

Marché de niche, Lasne fait comme d'habitude figure d'exception et enregistre une hausse de 4,9% pour ses villas (662.081 euros, soit le prix le plus élevé de

Retour en force des maisons

Quelles sont les implications du changement de mentalité observé dans la province? «Comme les Brabançons ne veulent plus être esclaves de leur habitation, ils ont tendance à délaisser les villas au profit des