

«... maisons 2 ou 3 façades», observe Claude Liens. «Ils sont même prêts à acheter 'petit'». Le prix de ces logements a donc augmenté en moyenne de 5% au cours de l'année 2012 (247.493 euros). Sans aucune exception cette fois-ci. Toutes les communes les plus prisées ont enregistré une hausse: +9,5% à Rixensart (345.339 euros), +7,8% à La Hulpe (347.447 euros), +3,9% à Braine-l'Alleud (256.107 euros) et +2,9% à Waterloo (299.835).

Lasne s'est tout de même octroyé la plus belle croissance de la province: +32,3% sur un an et +213,5% sur dix ans. Désormais une maison y coûte en moyenne 478.265 euros, soit quasi le prix d'une villa à La Hulpe ou à Waterloo, des communes qui occupent respectivement la deuxième et la troisième marche du podium des prix des villas. «Et dans ces communes, les prix pour ce type de biens devraient encore continuer à grimper», prédit Claude Liens.

Le directeur de l'agence Trevi Brabant recommande de garder à l'oeil la commune de Genappe (+11,1%, 226.448 euros). «Ce marché est encore calme mais les prix devraient davantage progresser au cours des prochaines années», selon ses estimations. En 10 ans, les prix ont augmenté de près de 120%. C'est 10% de plus que la moyenne de la province. La proximité du ring (via Waterloo), celle de la E19 à Nivelles ou de la E411 à Ottignies-Louvain-la-Neuve ne sont probablement pas étrangères à cet engouement.

D'autres communes en vue ont enregistré de légères baisses de prix. C'est donc sans doute le moment d'en profiter, notamment à Perwez (-2,6%, 201.126 euros) et à Mont-Saint-Guibert (-3,3%, 237.848 euros). Deux localités assez proches de la E411 et qui offrent dès lors un accès relativement aisé et rapide à Bruxelles. Elles bénéficient également toutes deux de la proximité de Louvain-la-Neuve et de ses commerces. Bernard Poilvache est formel: il y a encore de très belles opportunités d'investissement à saisir du côté de Mont-Saint-Guibert. «Par contre, il faut se dépêcher pour Perwez. Cette commune de plus en plus prisée arrive tout doucement à saturation.»

### Succès accru pour l'appartement

Les constructions durables sont une solution pour réaliser un maximum d'économies d'énergie. Surtout s'il s'agit d'appartements situés à proximité d'une gare, et à plus long terme du RER. C'est notamment

## conseils

### Acheteur?

L'offre de villas dépasse largement la demande. Comme vous avez l'embarras du choix, prenez le temps de négocier votre achat.

### Vendeur?

La rénovation n'a plus la cote auprès des acheteurs. Tentez de vendre votre bien plus rapidement en effectuant vous-même un petit rafraîchissement. Les experts le confirment, les biens en bon état partent très vite.

### Investisseur?

Les communes de Mont-Saint-Guibert, Perwez et Genappe ont un beau potentiel et il est encore possible d'y faire de très bonnes affaires.

**662.081€**

Le prix moyen d'une villa à Lasne (+4,9%), commune qui fait figure d'exception. C'est le prix le plus élevé de Wallonie pour une villa.

**182€/m<sup>2</sup>**

La parcelle de terrain à Rixensart est la plus chère du Brabant wallon. C'est la troisième plus forte hausse en 2012 (+27%).

le cas du projet intergénérationnel de logements et de commerces dit des «Papeteries de Genval» à Rixensart. La première phase de commercialisation est lancée depuis un moment déjà et c'est un succès. «Près de 96% des appartements ont déjà trouvé acquéreur alors que les travaux de construction viennent tout juste de commencer», se réjouit Bernard Poilvache. Vu l'engouement suscité par ces appartements, une deuxième phase de commercialisation devrait être organisée au premier trimestre de 2014. Si elle se passe aussi bien que la première, elle sera suivie d'une troisième et dernière phase. Actuellement, les appartements rixensartois se vendent en moyenne au prix de 292.838 euros (+183% en dix ans, soit la deuxième meilleure performance du Brabant wallon). Mais ce prix est encore bien inférieur à celui des appartements en vente à Waterloo: 320.166 euros (+5,6%), ce qui est largement supérieur au prix moyen d'une maison pour l'ensemble de la province (247.493 euros). Et ce n'est que le début. Claude Liens prédit une véritable flambée des prix pour cette ville. «Les seniors actifs n'ont aucun problème à délaisser leur villa pour s'installer dans un appartement de standing à 500 ou 600.000 euros en plein centre-ville, afin de profiter des nombreux commerces et facilités.» Ce phénomène a notamment été observé avec l'arrivée d'anciens Lasnois contraints de quitter leur commune où l'offre d'appartements est quasi nulle.

### Tenté par l'aventure?

Waterloo accueillera d'ici peu, sur une superficie de 15 hectares, un nouveau projet baptisé «Bella Vita»: 269 logements intergénérationnels et basse énergie (lire aussi en page 32). Les travaux qui ont débuté en février 2012 devraient en principe être achevés fin 2015. Mais la commercialisation débutera déjà en juin.

Il existe également un projet de réaménagement du site des usines Henricot à Court-Saint-Etienne. Il accueillera 300 appartements, une vingtaine de maisons, des commerces, des PME et 500 places de parking. En 2012, les appartements de la commune affichaient un prix moyen de 231.956 euros (-13,6%) et les maisons 206.915 euros (-13,7%). Enfin, Ottignies-Louvain-La-Neuve ambitionne de densifier l'habitat autour de sa future gare RER en construisant 990 logements neufs.