

En grande forme, le Brabant wallon poursuit son expansion

Même si les biens de prestige ne retrouveront probablement plus leur lustre d'antan, le reste du marché se porte relativement bien. Surtout du côté des communes périphériques de Louvain-La-Neuve. Et plus que jamais, les appartements ont le vent en poupe dans la Jeune Province. Texte: Caroline Sury

A l'inverse de ce que certains prévisionnistes annonçaient, le marché immobilier de la Jeune Province est resté stable et solide en 2013. Et cette tendance se marque fortement au niveau des villas. En un an, leur prix moyen n'a augmenté que de 0,3% (402.021 euros). «Et aucune chute du marché n'est à prévoir cette année, au contraire...», selon Claude Liens, directeur de l'agence Trevi Brabant. Restons toutefois mesurés sur le marché du prestige qui ne trouve toujours pas son point d'équilibre. Les propriétaires vont donc être contraints de faire le premier pas s'ils veulent vendre.»

Maryline Leherde, administrateur de l'immobilière Schmidt, partage cet avis. «Il est difficile de leur faire entendre raison car leurs biens sont situés dans de très beaux quartiers. Mais ils doivent se rendre à l'évidence, les temps ont changé: les gens n'ont plus forcément les moyens de se payer de telles villas et de les chauffer, ni le temps de les entretenir.»

Elle encourage également les propriétaires de villas plus modestes et construites entre les années 70 et 90 de revoir les prix à la baisse. «Ces biens ont été construits avec l'ancienne génération des matériaux d'isolation, ils vont donc nécessiter d'importants travaux de rénovation pour les nouveaux propriétaires.»

D'ailleurs, «les acheteurs sont devenus de plus en plus intelligents», remarque Bernard Poilvache, de l'agence Hendrix. Ils ne veulent pas se tromper, ils posent énormément de questions et ils n'hésitent pas à négocier un maximum. «Ils sont carrément devenus sans scrupule ajoute Maryline Leherde. Ils savent que les biens restent longtemps sur le marché donc ils n'hésitent pas à

Tendances

- À l'exception des biens de prestige, le marché immobilier est resté relativement stable en 2013.

- Désormais, ce sont les acheteurs qui font le marché: ils n'hésitent pas à négocier des réductions conséquentes, surtout si le bien convoité nécessite d'importants travaux d'isolation. C'est surtout le cas pour les habitations construites entre les années 70 et 90.

- Les propriétaires doivent donc être prêts à consentir une réduction sur le prix affiché initialement, même si leur bien est idéalement situé.

- Les communes de Genappe, Court-Saint-Etienne, Mont-Saint-Guibert et Villers-La-Ville se dynamisent et sont dès lors en pleine croissance.

- La construction d'éco-quartiers à mixité intergénérationnelle et proches des gares (SNCB, RER) est en vogue, surtout du côté de Rixensart et Waterloo.

! 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 28.

faire une offre à 20% en dessous du prix demandé. Désormais, c'est l'acheteur qui fait le marché.»

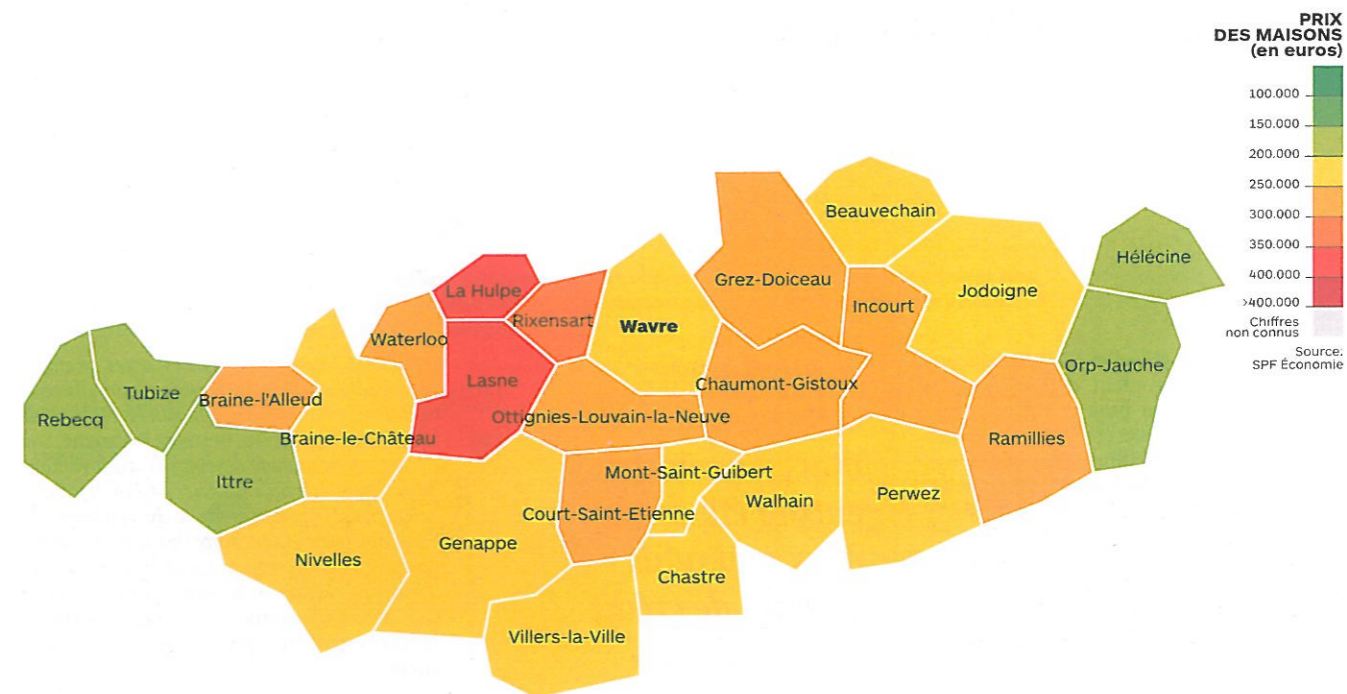
À condition bien sûr de disposer d'un apport minimum de 25 à 30% pour financer son acquisition. En effet, les banques ne semblent pas encore avoir desserré leurs conditions d'octroi de crédit hypothécaire. «Cependant, nous n'avons pas encore enregistré de refus de crédit cette année, témoigne Bernard Poilvache, alors qu'il y en a eu beaucoup en 2013.»

Communes les plus en vue

Même si les prix continuent à grimper à La Hulpe pour les villas (+ 14,8% à 554.650 euros) et les maisons (+ 9,3% à 374.555 euros), Lasne reste indétrônable (en moyenne 625.420 euros pour ses villas et 393.868 euros pour ses maisons). Pourtant, cette commune est relativement mal desservie en transports en commun, elle ne dispose pas de gare, ni d'un réseau étendu de commerces. Ce qui est tout le contraire de communes comme La Hulpe, Ottignies-Louvain-La-Neuve, Rixensart, Waterloo et Wavre, qui bénéficieront bientôt pour la plupart d'un accès aisé au RER.

Cependant, ces localités sont de moins en moins accessibles en termes de prix. Les jeunes ménages désireux de s'installer dans le Brabant wallon optent donc davantage pour des communes périphériques comme Mont-Saint-Guibert (+ 32%, 385.036 euros pour ses villas) ou Villers-La-Ville (+ 23%, 363.663 euros).

«Mont-Saint-Guibert est une commune agréable à vivre et accessible en terme de prix et de mobilité, note l'expert d'Immo Hendrix. En effet, elle bénéficie de sa propre gare et d'accès à la N4 (Wavre-Gembloux), à l'E411 (Bruxelles-



LES PLUS FORTES HAUSSES

Catégorie	Commune	Pourcentage
VILLAS	Mont-Saint-Guibert	32,0%
	Villers-La-Ville	23,1%
	La Hulpe	14,8%
MAISONS	Incourt	24,8%
	Court-Saint-Etienne	23,0%
	Helecine	15,2%
APPARTEMENTS	Chaumont-Gistoux	33,0%
	Waterloo	21,4%
	Grez-Doiceau	15,0%
TERRAINS À BÂTIR	Rebecq	48,6%
	Tubize	37,0%
	Waterloo	24,3%

LES PLUS FORTES BAISSSES

Catégorie	Commune	Pourcentage
VILLAS	Rebecq	-11,5%
	Jodoigne	-9,1%
	Court-Saint-Etienne	-7,6%
MAISONS	Chastre	-18,0%
	Lasne	-16,4%
	Ittre	-16,3%
APPARTEMENTS	Jodoigne	-15,3%
	Rebecq	-12,8%
	Mont-Saint-Guibert	-11,1%
TERRAINS À BÂTIR	Court-Saint-Etienne	-22,0%
	Wavre	-20,8%
	Walhain	-18,1%

«Le marché est stable et aucune chute n'est à prévoir cette année, au contraire...»

CLAUDE LIENS
DIRECTEUR DE L'AGENCE
TREVI BRABANT

€ COMMUNES LES PLUS CHÈRES

Catégorie	Commune	Prix
VILLAS	Lasne	625.420€
	La Hulpe	554.650€
	Waterloo	496.746€
MAISONS	Lasne	393.868€
	La Hulpe	374.555€
	Rixensart	314.468€
APPARTEMENTS	Waterloo	387.780€
	Lasne	325.581€
	Grez-Doiceau	300.991€
TERRAINS À BÂTIR	La Hulpe	295€
	Waterloo	222€
	Rixensart	218€

€ COMMUNES LES MOINS CHÈRES

Catégorie	Commune	Prix
VILLAS	Tubize	256.774€
	Orp-Jauche	272.031€
	Jodoigne	274.833€
MAISONS	Rebecq	191.740€
	Hélocine	193.094€
	Orp-Jauche	193.734€
APPARTEMENTS	Rebecq	159.102€
	Tubize	161.324€
	Perwez	175.327€
TERRAINS À BÂTIR	Ramillies	37€
	Orp-Jauche	59€
	Court-Saint-Etienne	71€

€ PRIX MOYEN

Villas	402.021€
Maisons	243.691€
Appartements	234.011€
Terrains à bâtir	104€