

# Des propriétaires trop gourmands

Les experts immobiliers de la province sont unanimes : de nombreux biens affichent des prix supérieurs à leur valeur réelle sur le marché. De multiples occasions de les vendre sont donc perdues. Texte : Caroline Sury

Le succès des communes situées au sud de Bruxelles ne se dément pas et reste assez stable : en moyenne, une villa s'y négocie pour 400.692 euros (-1 %) et une maison mitoyenne aux alentours des 240.790 euros (+2,1 %). « Il y a actuellement une grosse demande pour les maisons 3 façades pour un prix situé en-dessous des 300.000 euros, même si certaines d'entre elles nécessitent des travaux de rénovation », reconnaît Maryline Leherte, gérante de l'Immobilière Schmidt Brabant wallon. Les candidats acquéreurs doivent donc se montrer patients pour trouver des biens de ce type dans les communes les plus recherchées de la province. En effet, le prix moyen est systématiquement au-delà du seuil des 300.000 euros : 305.077 euros à **Waterloo** (+4,7%), 322.835 euros à **Rixensart** (+2,4%) et 378.077 euros à **La Hulpe** (+17,3%). Pour les villas, les prix se situent carrément entre 386.000 euros pour **Rixensart** et 510.000 euros à **La Hulpe** (+1,7%). **Lasne** bat même son record avec un prix moyen de 677.658 euros (+7,8%).

## « Maison brûlée »

Néanmoins, les bonnes affaires restent possibles car de nombreux propriétaires sont trop gourmands. « C'est par exemple le cas d'une maison expertisée à 500.000 euros et affichée sur le marché à 650.000 euros. Comme les acquéreurs connaissent le marché, elle ne se vend pas. Au bout de 6 mois, son propriétaire est obligé d'abaisser le prix. S'il n'y a toujours pas d'acheteur, cette baisse doit continuer, parfois jusqu'à un montant inférieur à celui proposé par l'expertise », explique Claude Liens, directeur de l'agence Trevi Brabant wallon.

« Comme on dit dans le jargon, cette maison est brûlée, les acquéreurs potentiels s'en méfient. » Maryline Leherte enfonce le clou : « Ce n'est pas parce que vous avez un bien de standing qu'il vaut de l'or ! »

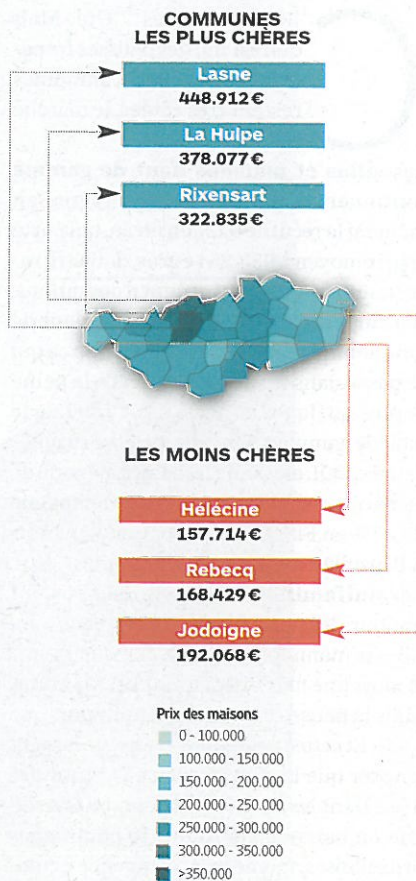
## Valeurs montantes

Ceci dit, d'autres communes du Brabant wallon commencent à prendre leur essor et de la valeur. C'est notamment le cas de **Perwez** (345.707 euros pour une villa et 198.884 euros pour une maison mitoyenne). « Dans l'esprit des gens, ce n'est plus le bout du monde et ils sont prêts à un peu s'éloigner du noyau du Brabant wallon pour trouver des biens d'un bon rapport qualité-prix », commente Bernard Poilvache, de l'immobilière Hendrix à Wavre. « Avant, il n'y avait pas beaucoup de vie, ni de commerces à Perwez. C'est vraiment en train de changer », ajoute Maryline Leherte.

Une tendance similaire est observée à **Genappe** ou **Mont-Saint-Guibert**, dont **Corbais** fait partie. Cette zone étendue, coupée en deux par la ligne de chemin de fer, à proximité de l'E411 et traversée par la N4 autour de laquelle se développent de plus en plus de commerces et d'appartements. La proximité de **Louvain-La-Neuve**, « devenue impayable », selon Maryline Leherte, constitue un atout non négligeable.

## Terrains peu attrayants

À **Waterloo**, par exemple, le prix du terrain a baissé de 36% (142 euros/m<sup>2</sup>). Mais apparemment, cela n'a rien d'étonnant. « C'est même révélateur de la raréfaction généralisée des terrains dans la province. A Waterloo, il ne reste plus que des petites parcelles assez mal placées. Par conséquent, elles se vendent moins bien », conclut Claude Liens.



**677.658€**

Le prix moyen d'une villa à Lasne. Il s'agit d'un record absolu tant pour la province que pour la Région wallonne.

**+205,6%**

Depuis la fin de l'année 2001, la hausse du prix moyen des appartements à Louvain-La-Neuve.

**41€/m<sup>2</sup>**

Le prix demandé pour une parcelle de terrain à Perwez (-42,1 %), une commune en plein essor.