

Malgré des négociations poussées, le Brabant wallon reste une valeur sûre

Mis à part les biens de prestige, la plus petite province de Wallonie conserve une réelle stabilité sur son marché immobilier. Mais gare aux acheteurs de plus en plus pointilleux, et parfois même peu scrupuleux.

Texte: Caroline Sury

Même si les statistiques moyennes de ce premier semestre n'attribuent que des notes négatives à la Jeune Province (-1,7% pour les villas, -0,8% pour les maisons, -3,7% pour les appartements et -16,9% pour les terrains), il est en fait question de stabilité, selon les experts du marché.

À l'exception du volume de ventes pour les biens de prestige (qui sont très énergivores) dont la chute continue de plus belle «car une partie des propriétaires ont les moyens d'attendre», explique Maryline Leherte, administrateur d'Immobilier Schmidt. «Ils préfèrent louer leur bien plutôt que de les brader.» Dans ces cas-là, seuls les biens n'ayant aucun défaut et qui provoquent un coup de cœur important peuvent espérer trouver acquéreur, selon Claude Liens, directeur de l'agence Trevi Brabant.

Bien entendu, tous les propriétaires de biens de prestige n'ont pas ce choix et doivent vendre leur bien au plus vite, notamment à cause d'un divorce ou d'une succession par exemple. «Ils acceptent alors de diminuer leurs attentes de manière importante», ajoute-t-il.

Cet expert note également que le milieu de gamme supérieur commence à subir les premiers signes d'un essoufflement. Il s'agit des villas dont le prix varie entre 600.000 et 800.000 euros.

La plupart des communes où se trouvent de tels biens ont en effet enregistré quelques légères corrections de prix: Chaumont-Gistoux (387.225 euros, -11,4%), Rixensart (391.308 euros, -5,1%), Grez-Doi-

ceau (425.861 euros, -1,3%) La Hulpe (428.056 euros, -22,8%) ou encore Waterloo (471.100 euros, -4,9%).

Comme toujours, Lasne reste néanmoins l'exception avec une hausse de 5,5% (659.735 euros).

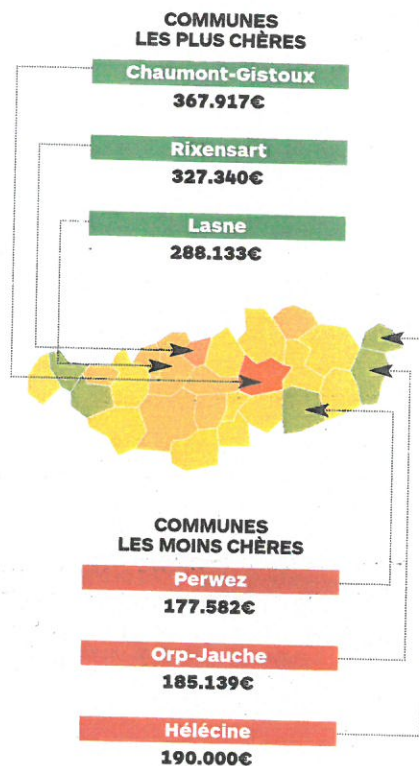
Rénovation pour location

La demande pour les biens intermédiaires, qu'il s'agisse des villas, des maisons ou des appartements, reste par contre très forte. «Le marché est boosté par les jeunes couples continuant à vouloir être propriétaire et par les investisseurs visant la location», remarque Claude Liens.

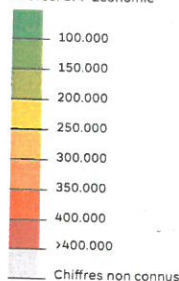
De plus en plus de particuliers s'improvisent d'ailleurs promoteurs, selon Maryline Leherte. Comme l'épargne ne rapporte plus grand-chose, ils achètent de vieilles maisons, les rénovent pour ensuite les diviser en appartements. «J'ai beaucoup de demandes de ce type et plus particulièrement à Genappe car cette entité est devenue conviviale. Les prix devraient continuer à y progresser au cours des prochaines années.» Dans cette commune, les maisons affichent encore actuellement un prix moyen de 254.412 euros (+1,9%) et de 376.500 euros (+5,4%) pour les villas.

Ceci dit, il ne s'agit que de moyennes et même si un bien est situé dans une commune en vue où les prix ont tendance à augmenter, «les acquéreurs restent très négociateurs», prévient Bernard Poilvache, de l'agence Hendrix. «Même si les taux sont historiquement bas, le comportement des acheteurs a évolué. Ils se précipitent beaucoup moins qu'avant, ils préfèrent revisiter le bien et avoir toutes les données urbanistiques disponibles en main avant de prendre la moindre décision.»

Certains deviennent même peu scrupuleux. «Ils font une offre ferme sans conditions suspensives et une semaine plus tard ils changent d'avis car ils ont trouvé mieux ailleurs. Ils ne craignent pas d'éventuelles représailles. C'est la première fois que j'observe un tel comportement dans le Brabant», déplore Maryline Leherte.



PRIX DES MAISONS (en euros)
Source: SPF Economie



+115,5%

C'est l'augmentation du prix des maisons à Genappe observée sur dix ans.

295€/m²

La Hulpe continue à afficher des prix records pour ses parcelles de terrain restantes.

355.717€

Un appartement à Waterloo coûte plus cher que la plupart des maisons de la province.