



## **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

# **ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER** **RÉSIDENTIEL EN 2022**

*Commission du Marché Immobilier de l'Union des  
Géomètres-Experts de Bruxelles*

### **UGEB – ULEB**

**Société Royale de Géomètres-Experts  
Rue du Nord 76  
1000 Bruxelles**

**Tél. : 02/217 39 72**

**<http://www.ugeb-uleb.be>**

# **Les indices UGEB-ULEB de l'évolution du marché immobilier en région bruxelloise**

## **INTRODUCTION**

*« Nul bien bâti ne peut être valablement estimé s'il n'a été visité par un professionnel dignement rémunéré »*

La Commission du Marché Immobilier de l'Union des Géomètres-Experts de Bruxelles s'est donnée pour mission de suivre l'évolution des valeurs des immeubles formant la majeure partie du parc immobilier de la région bruxelloise, à savoir, les maisons unifamiliales, les immeubles de rapport et les appartements.

Cette évolution est constatée par une méthode basée sur la comparaison des résultats de ventes d'immeubles visités et analysés par les membres de la commission. Un système de points permet de « quantifier » chaque bien, en fonction de sa surface mais également de ses équipements.

Au lieu de comparer les biens en se basant uniquement sur leur surface (éventuellement pondérée), cette méthode permet d'attribuer à chaque bien un nombre de points pour la surface de sa construction (qui varie en fonction de la qualité des finitions, de la hauteur sous plafond, etc.) mais également pour chacun des équipements dont dispose le bien (chauffage, équipements sanitaires, cuisine, ...).

En multipliant ce nombre de points par l'indice ABEX, on obtient la valeur de reconstruction (qui peut être vérifiée par d'autres méthodes, comme le calcul au m<sup>3</sup> généralement utilisé pour l'estimation des valeurs assurables).

Ce nombre de points est donc une expression de la valeur intrinsèque de la construction.

Un certain nombre de points est également attribué au terrain, en fonction de sa surface.

Le nombre de points total (construction + terrain) permet de quantifier le bien de manière précise.

C'est en divisant le prix de vente des biens vendus par le nombre de points que l'on obtient le coefficient (appelé coefficient CMI dans notre jargon d'Expert) qui va dépendre principalement du type de bien, de sa situation et de son état d'entretien.

Les membres de la Commission du Marché Immobilier établissent une fiche détaillée pour chaque point de comparaison qui reprend tous les éléments nécessaires au calcul des points permettant de déterminer le coefficient mais également de nombreux autres renseignements permettant à l'Expert de tenir compte de tous les paramètres : type de vente, revenu cadastral, situation, qualité de construction et d'entretien, performances énergétiques, année de construction, rapport, ...

Ces fiches détaillées conduisent à une analyse fine des points de comparaison qui sont quantifiés de manière précise et permettent de déterminer un coefficient CMI pour chaque bien.

L'analyse de ces coefficients permet de suivre l'évolution des valeurs du marché immobilier de manière qualitative.

L'indice UGEB n'est pas une simple moyenne arithmétique ou une valeur médiane des prix de vente observés sur une année : il détermine année après année le rapport qualité/prix des immeubles observés et permet donc d'en déduire la **réelle évolution du marché**.

Notre analyse du marché immobilier ne reprend pas les biens commerciaux ni les biens neufs (ou, à l'opposé, en ruine).

Les résultats de vente BIDDIT (ventes publiques en ligne) sont publiés pendant une courte période. Nous devons donc être attentif pour ne pas les manquer ... Les résultats des ventes publiques physiques (en salle de vente) ne sont pas publiés mais ces ventes deviennent rares.

Les résultats de vente de gré à gré sont de plus en plus difficiles à obtenir, ce qui limite le nombre de fiches.

Ces fiches nous servent de points de comparaison pour nos évaluations. Sans points de comparaison, pas d'évaluation possible ...

Ce n'est donc pas seulement notre commission qui est en danger mais notre métier d'évaluateur en général. La qualité de nos expertises dépend de celle de nos points de comparaison.

\*

\*

\*

## EXEMPLE DE FICHE CMI

<b>1030</b>	Schaerbeek	Rue Lefrancq	<b>63</b>	Catégorie: <i>Maison unifamiliale</i>			
Vente publique		Date: <b>9/03/2022</b>	Prix: <b>448 000 €</b>	Rapp.% : ,%	Aut.fiche : <b>Er De</b>		
Sup. parcelle :	00ha 01a 60ca	Faç : 5,20 m	Occ. Libre	R.C. :	S: 4,5 C: 3,5 E: 3,5		
<b>Terrain :</b>	160 m <sup>2</sup> x 570	91 200	<b>Châssis bois SV. Toiture tuiles récente mais pas isolée. Chaudière mazout très ancienne. Plancher pitchpin rez et hauteur 3,40 m. Jardin sud.</b>				
	m <sup>2</sup> x	0					
	m <sup>2</sup> x	0					
Total :		91 200					
Points terrain :	91 200	750 x 40,3399	4 905				
<b>composition par niveau</b>		Nbre étag. Imm. <b>2</b>	<b>SEM</b>	Pts/m <sup>2</sup>	Pts.	<b>An.Co. 1880</b>	loyer/ M
Caves			47	25	1 175	SEM : 231 m <sup>2</sup>	PEB G
Rez			76,5	65	4 973	S.Pnd. 180,7 m <sup>2</sup>	467 kWh
1er avec entresol			60,5	55	3 328	SIM	121 CO2
2ème : mansardes et grenier			47	42	1 974	Quotités : /	
					0	Est. Gar. / Park. :	
					0	Est. Mans. / Ch. de b. :	
Balcon/Terrasse/Toiture plate			29,5	10	295	Estimation Cave(s) :	
Cuisine :					250	Estimation Divers :	
Sanitaires :					200	Total à déduire :	
Chauffage :		Centr. indiv. mazout			630	Prix avec déduction :	
Autre : Terrasse 30/30					150	Prix / m <sup>2</sup> / pond. <b>2 480 €/m<sup>2</sup></b>	
Points constructions :					12 974	Coefficient en euro 25,06	
<b>Total points terrain + constructions :</b>					<b>17 879</b>	<b>Coefficient : 1 011</b>	



## FACTEURS MACROECONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 10,6 % en 2021 : il est passé de 115,60 en décembre 2021 à 127,89 en décembre 2022.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 115,74 à 127,72 soit une hausse de 10,3 %.

Le taux d'inflation moyen était de 2,4 % en 2021 et de 9,58 % en 2022. Il a dépassé les 10% depuis septembre avec une pointe de 12,27 % en octobre. L'inflation n'avait plus dépassé les 10% depuis 1976.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique qui était négatif en 2020 est nettement remonté en 2021 avec une moyenne annuelle de 6,1 % et est resté autour des 5% début 2022 pour descendre à 1,9 % au 30/09/2022 (derniers chiffres disponibles).

L'indice ABEX a augmenté de 10,8 % : il est passé de 906 en novembre 2021 à 1004 en novembre 2022.

Les taux d'intérêts hypothécaires ont nettement augmenté en 2022, après une longue période de stabilité : la moyenne des taux fixes à 20 ans est passée de 1,3 % début janvier à plus de 3% en fin d'année.

D'après le baromètre des Notaires, le nombre de transactions à Bruxelles sur l'année a baissé de 1,5 % par rapport à 2021.

Sur l'ensemble de l'année, l'indice boursier BEL-20 a diminué de 13,5 % : il est passé de 4335 points le 03/01/2022 à 3753 points le 02/01/2022, avec un creux à 3313 points le 12 octobre.

La moyenne du taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) était de 0,2 % le 3/1/2022 et de 3,18 % le 30/12/22.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable en 2022, autour des 15 %.

\*

\*

\*

## LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente de gré à gré, l'indice moyen est resté stable avec une augmentation de moins de 1 % seulement par rapport à 2021, passant de 1049 à **1059**.

C'est une stabilisation après une hausse d'environ 30 % depuis 2019.

En vente publique, l'indice moyen a baissé de 3,3 %, passant de 991 en 2021 à **958** en 2022.

Cette légère baisse suit également une hausse de plus de 30 % sur trois ans.

Pour les maisons d'habitation, les ventes de gré à gré dépassent donc les ventes publiques de 11 %.

Le marché des maisons d'habitation qui était nettement monté depuis 2019 se tasse et baisse même en vente publique. Il est probable que la baisse affecte également les ventes de gré à gré à l'avenir car les ventes publiques réagissent plus vite aux fluctuations du marché.

La disparité des valeurs est encore plus importante que les années précédentes, avec des différences significatives entre les bonnes et les mauvaises situations : le fossé entre le sud-est et le nord-ouest est toujours bien marqué.

Les indices moyens se situent entre 500 et 800 dans les situations les moins favorables et entre 1000 et 1800 dans les plus favorables, en fonction des caractéristiques du bien, en particulier de son état.

La maison moyenne bien située, surtout avec garage et jardin, reste toujours très demandée et se vend de plus en plus cher. Les jardins sont particulièrement recherchés depuis le confinement.

La performance énergétique prend de l'importance pour tous les types de biens, notamment du fait qu'elle a une influence sur les conditions des prêts hypothécaires.

Les petites maisons se vendent toujours proportionnellement plus cher (indice plus élevé) car elles sont plus abordables.

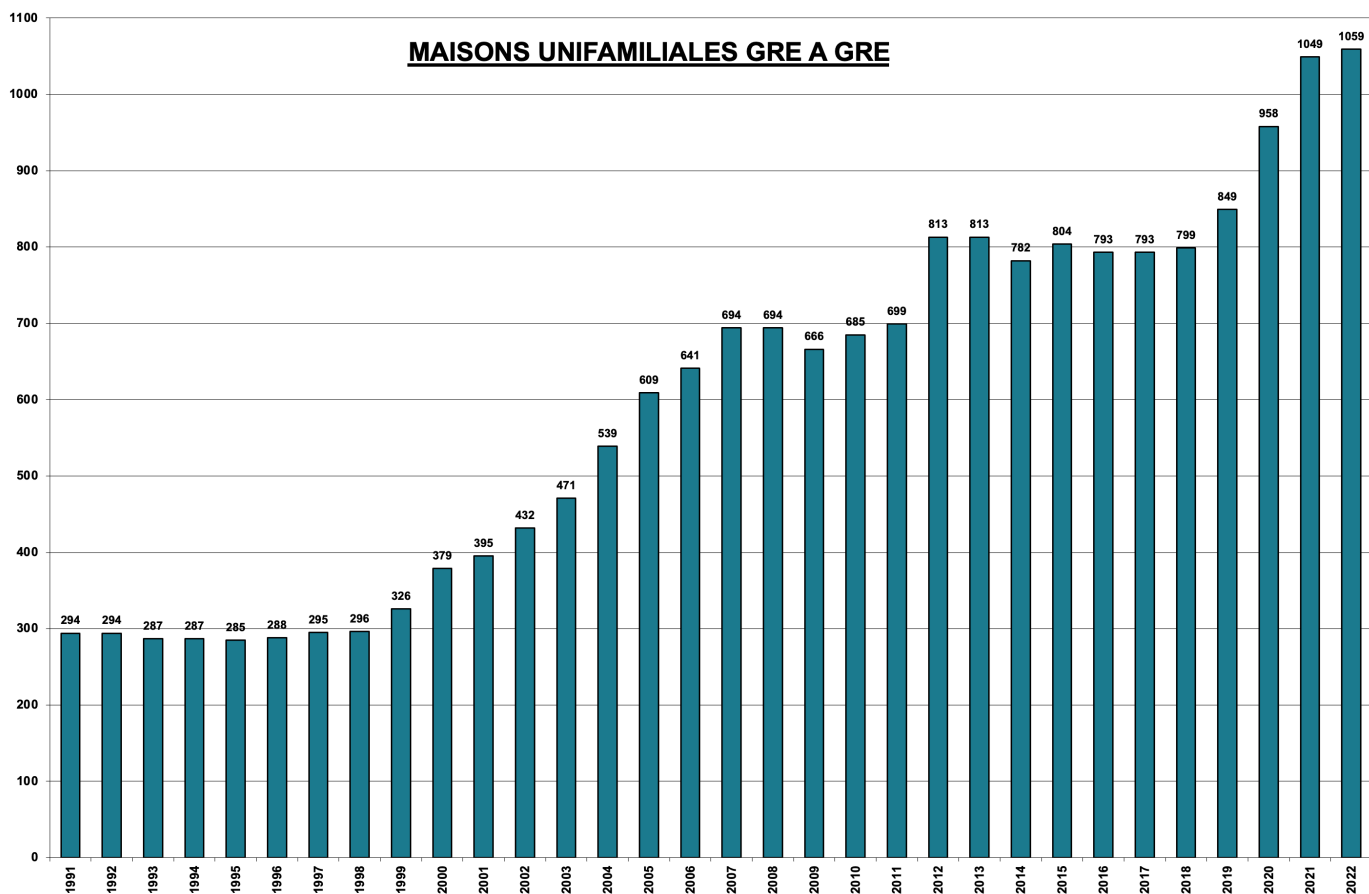
En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, le marché se stabilise avec une légère baisse en vente publique.

\*

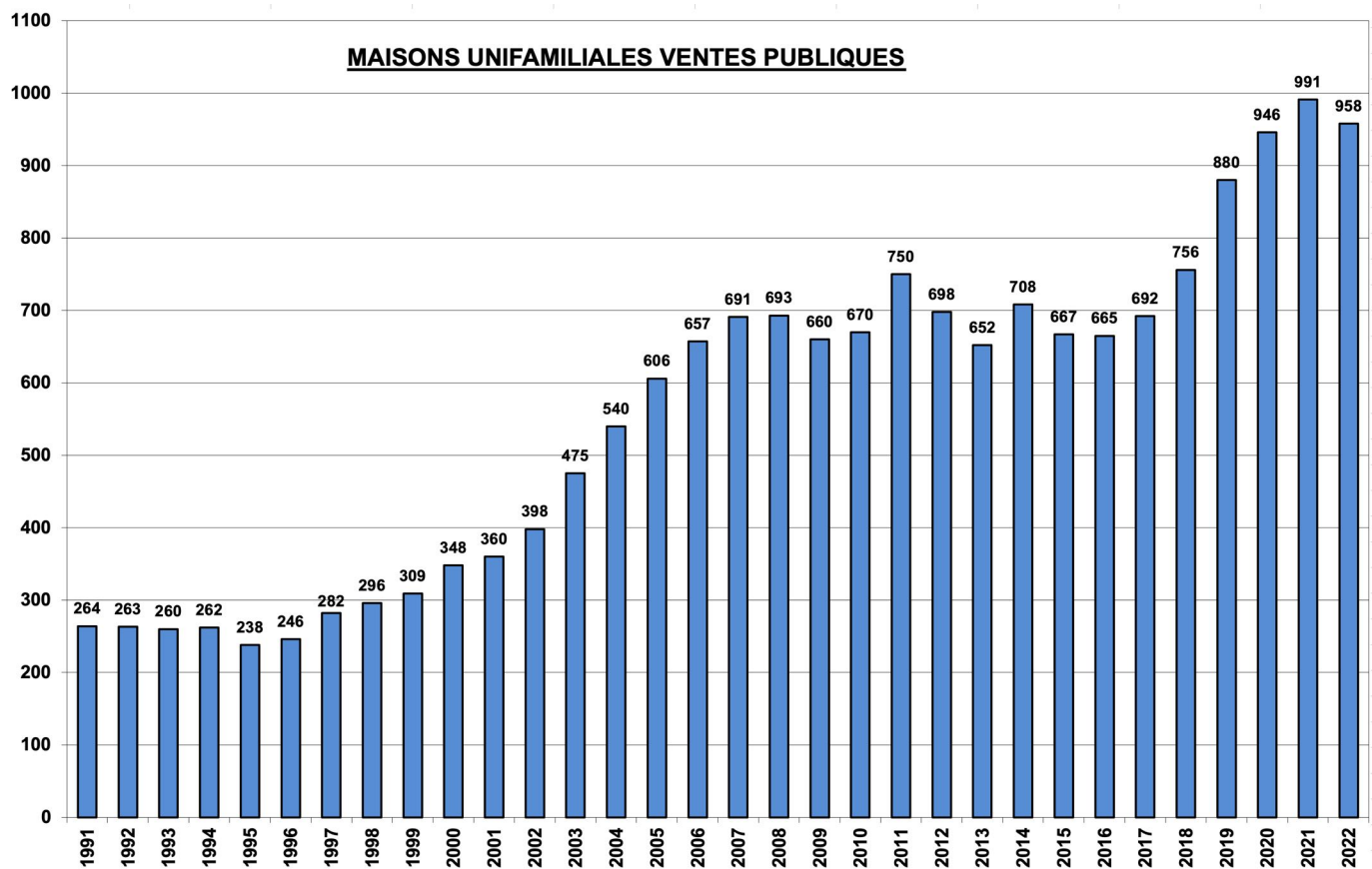
\*

\*

### MAISONS UNIFAMILIALES GRE A GRE



### MAISONS UNIFAMILIALES VENTES PUBLIQUES



## L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Comme pour les maisons d'habitation, le marché se stabilise :

En vente de gré à gré, après une hausse de près de 33 % sur les trois dernières années, il y a une stabilisation avec l'indice moyen qui passe de 875 en 2021 à **891** en 2022, soit une augmentation de moins de 2 %.

En vente publique, la hausse était de 50 % entre 2018 et 2021. Par contre, en 2022, on observe une baisse de 12 % par rapport à l'année précédente, l'indice moyen passant de 903 à **796**, soit en-dessous de l'indice de 2020 qui était de 816.

Contrairement à l'année passée, les ventes publiques obtiennent un indice bien inférieur aux ventes de gré à gré, de plus de 10 %.

La baisse en vente publique est plus marquée que pour les maisons d'habitation. Les ventes de gré à gré n'ont pas baissé mais la hausse s'est stabilisée.

Ici aussi la situation joue un rôle important mais les valeurs varient surtout en fonction de l'état du bien, des éventuelles infractions urbanistiques, du nombre de logements et bien-sûr du rapport attendu.

La performance énergétique prend beaucoup d'importance suite à la limitation de l'indexation des loyers (pas d'indexation en dessous de D et indexation à 50 % pour un PEB E).

Les immeubles de rapport comportant de petites unités se vendent proportionnellement plus cher car le rapport est supérieur.

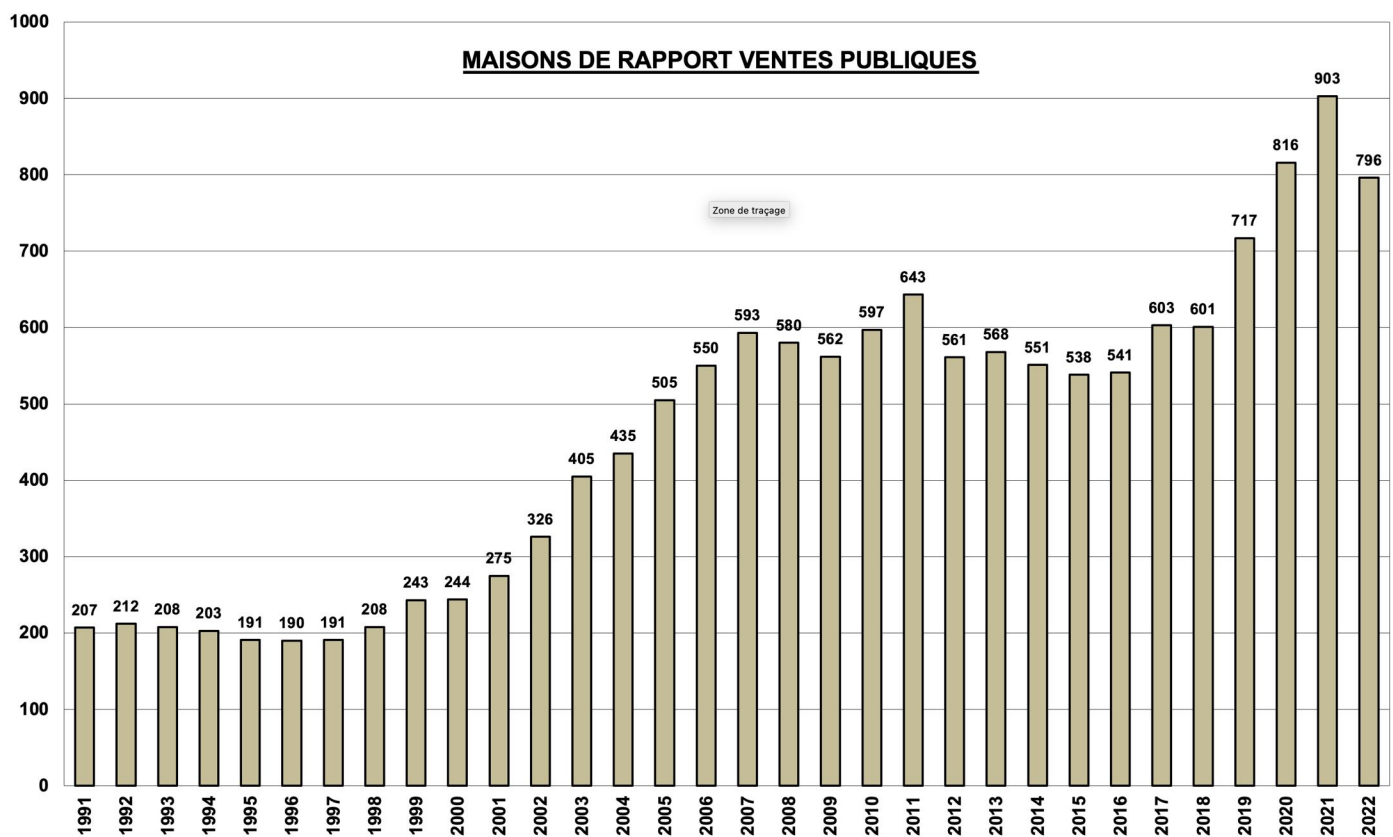
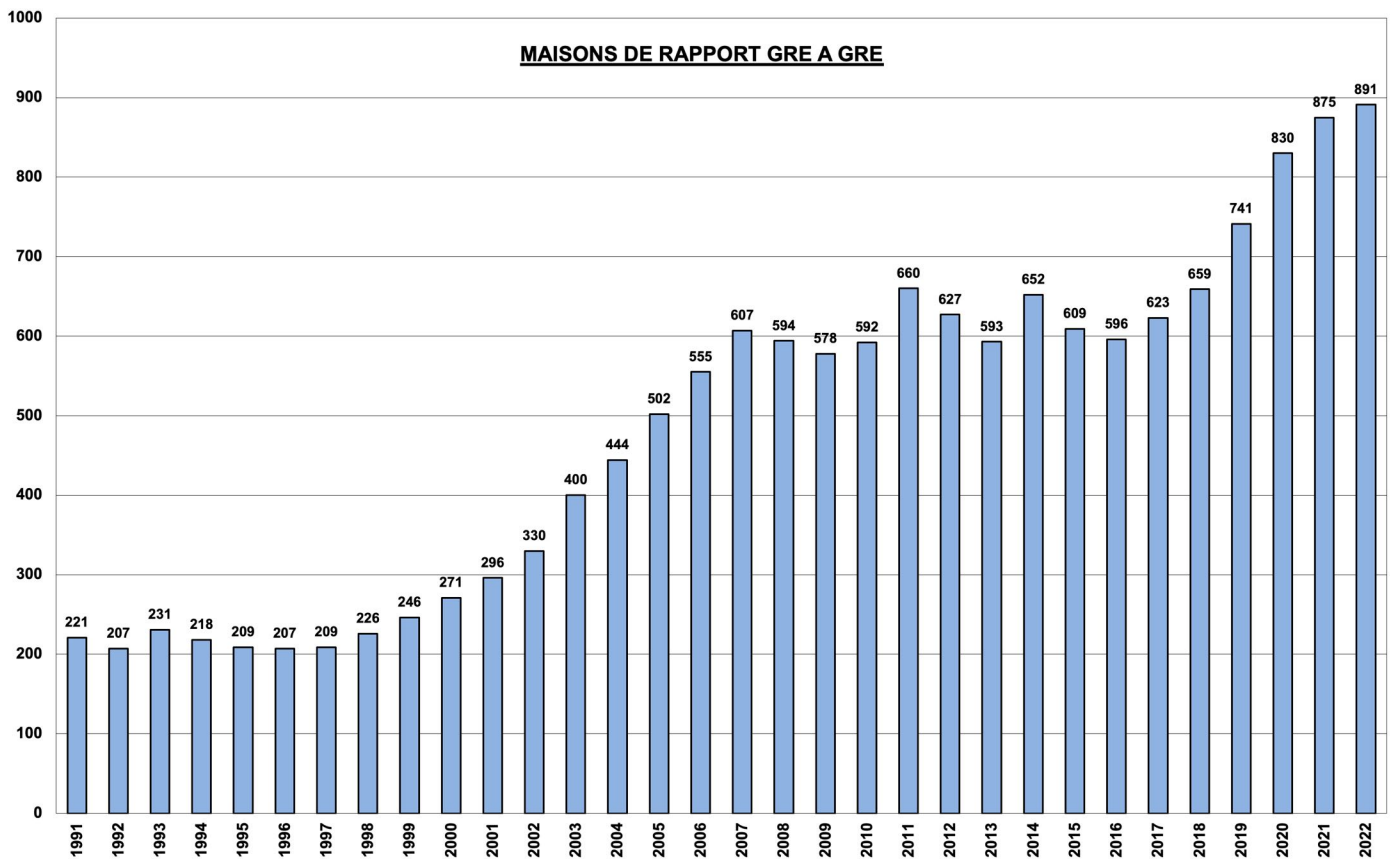
En résumé, pour les maisons de rapport, les valeurs ont présenté une nette baisse en vente publique et une stabilisation en gré à gré.

\*

\*

\*





## LES APPARTEMENTS

En vente de gré à gré après la hausse de plus de 25 % sur les deux dernières années, il y a une stabilisation avec un indice moyen qui passe de 1624 à **1568** (- 3,4 %) et un prix moyen qui passe de 2848 €/m<sup>2</sup> à **2897 €/m<sup>2</sup>** (+ 1,7 %).

En vente publique, après une hausse de près de 50 % entre 2018 et 2022, nous assistons à une baisse de 7 % de l'indice moyen des appartements qui passe de 1566 à **1458** et de près de 4 % du prix moyen au m<sup>2</sup> qui passe de 2699 €/m<sup>2</sup> à **2600 €/m<sup>2</sup>**.

Comme pour les maisons d'habitation et de rapport, nous notons une baisse en vente publique et une stabilité en gré à gré. En 2022, l'indice des ventes de gré à gré est supérieur de 7,5 % à celui des ventes publiques.

Les valeurs varient bien sûr avec la situation mais également en fonction de l'époque de construction, de la taille de l'immeuble et de l'état du bien.

La performance énergétique et le montant des charges en général influencent le prix, les candidats acheteurs prenant en compte le coût mensuel total et pas seulement les mensualités du prêt. La PEB prend ici aussi beaucoup d'importance pour les appartements loués en raison de son influence sur l'indexation des loyers.

Les biens de plus petite taille se vendent toujours proportionnellement plus cher mais les appartements d'au moins deux chambres ont plus de succès qu'auparavant en raison de la généralisation du télétravail : même les couples sans enfants veulent avoir deux chambres dont une sert de bureau à domicile.

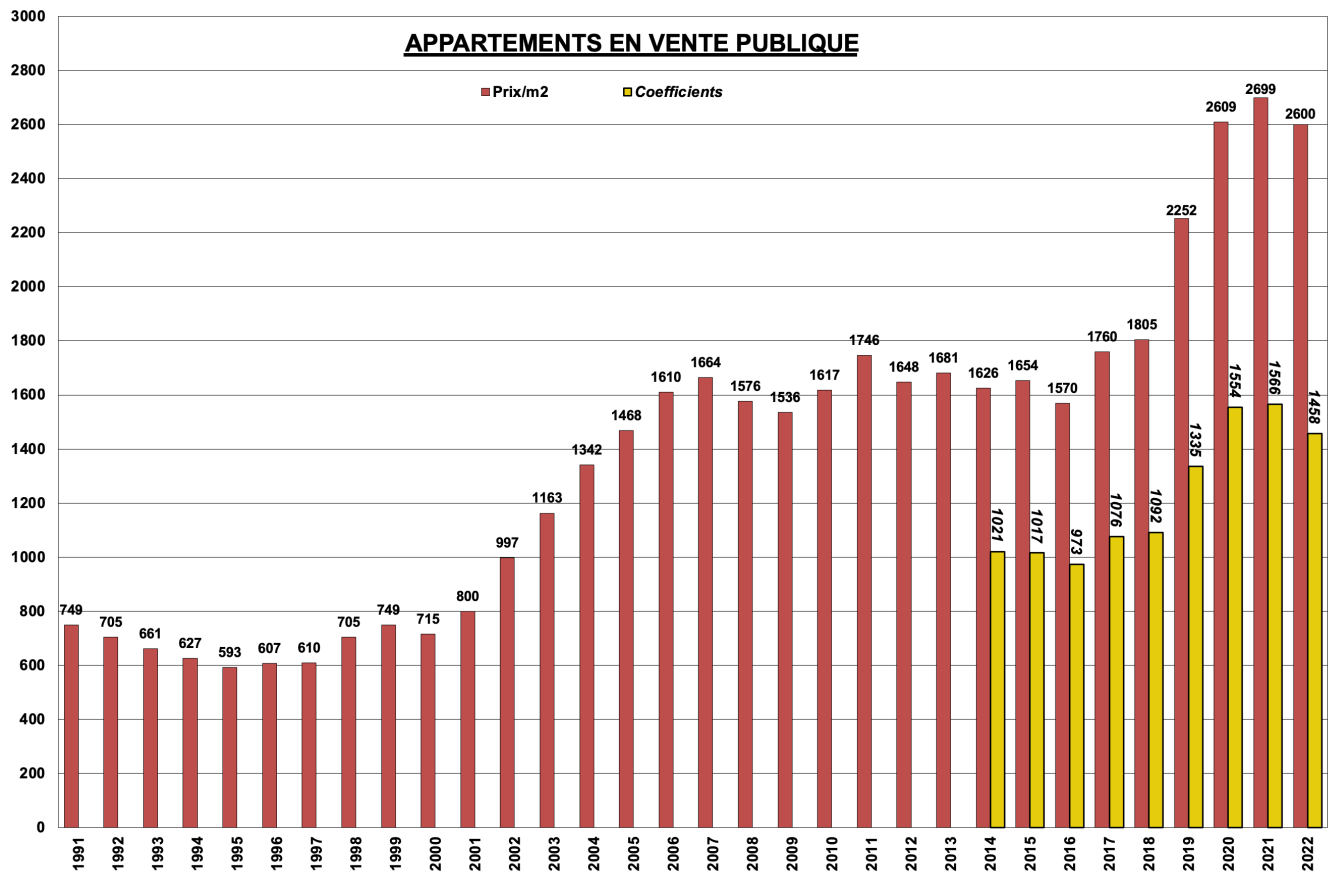
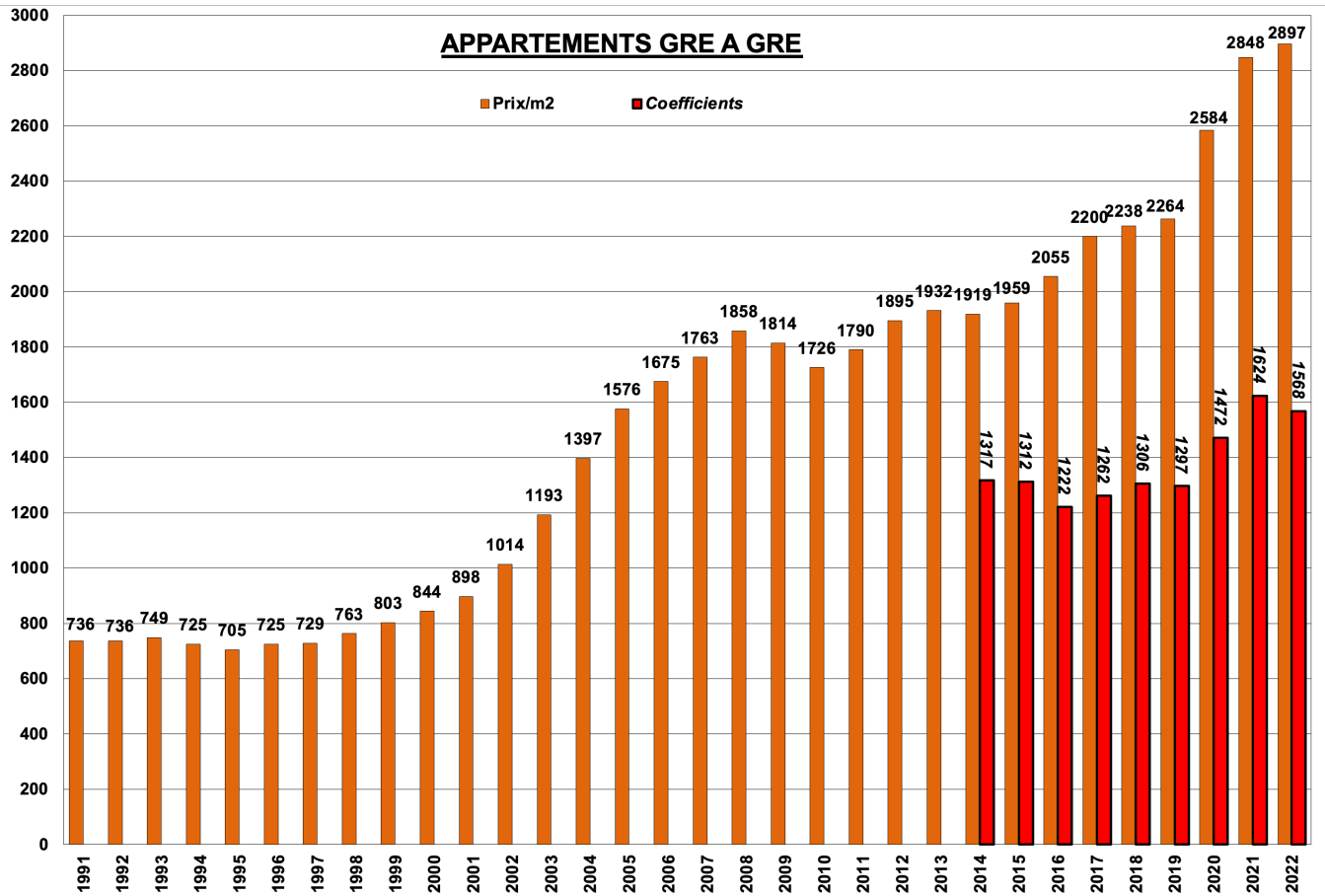
Les terrasses et balcons constituent une plus-value qui a pris plus d'importance depuis le confinement.

Les appartements neufs ne sont pas repris dans les statistiques ci-dessus. Si on ignore les biens particuliers, les valeurs hors frais (dont la TVA) oscillent entre 3000 €/m<sup>2</sup> dans les moins bonnes situations et 5000 €/m<sup>2</sup> dans les meilleures situations (avec des prix plus élevés pour le haut de gamme et les studios).

\*

\*

\*



## CONCLUSIONS

Après une période de forte hausse les trois dernières années, nous assistons à une stabilisation du marché avec une baisse en vente publique.

En vente de gré à gré, les indices sont stables par rapport à 2021 avec une variation de 1 à 3 % mais la légère hausse est nettement inférieure à l'inflation.

En vente publique, nous notons une baisse pour les trois types de biens : - 3% pour les maisons d'habitation, - 7 % pour les appartements et jusqu'à - 12% pour les immeubles de rapport.

Il est normal que le marché soit plus réactif à la baisse en vente publique, où l'offre et la demande s'expriment directement, alors qu'en gré à gré, le travail des agences peut permettre de maintenir les prix plus hauts pendant une certaine période, surtout si le nombre de biens à vendre est limité.

Il est vraisemblable que le tassement des valeurs se confirme l'année prochaine en raison de nombreux facteurs : les conséquences de la guerre en Ukraine, les taux des prêts hypothécaires qui montent, l'inflation importante et la flambée des coûts de l'énergie.

La crise énergétique et l'adoption de l'ordonnance liant l'indexation des loyers à la performance énergétique des logements a provoqué une prise de conscience de l'importance du résultat des certificats PEB. D'autant plus que la plupart des banques font varier les conditions des prêts en fonction de ce résultat.

Cette prise de conscience influence les valeurs de manière accrue par rapport aux années précédentes : les biens ayant un certificat PEB F ou G étant nettement dévalorisés, surtout si les travaux d'amélioration sont difficiles à réaliser ou dépendent de l'accord de tiers, comme dans les copropriétés.

Nous vivons une période de bouleversements importants avec une guerre en Europe, le retour de l'inflation et des enjeux énergétiques prioritaires.

En tenant compte de ces facteurs, on peut dire que le marché résidentiel Bruxellois est resté stable, car la baisse de l'année 2022 (principalement en vente publique) suit directement une forte hausse des trois années précédentes que l'on pourrait qualifier d'anormale vu le contexte.

\*

\*

\*

## **OBJECTIFS DE LA COMMISSION**

L'objectif principal de la commission est la mise en commun d'un fichier de points de comparaison étoffé et structuré, couvrant tous les types de biens immobiliers, principalement sur Bruxelles mais également en dehors et ce afin de répondre aux missions les plus complexes et les plus délicates.

L'établissement des statistiques présentées par la commission, véritable aboutissement d'une année de travail des membres, en est la manifestation la plus concrète.

Grâce à la méthode analytique mise au point il y a plus de cinquante ans, mais toujours mise à jour, les membres de la commission trempent dans un recyclage permanent.

A côté des résultats statistiques annuels, les fiches constituent surtout un fichier commun de points de comparaison.

Sur nos fiches, outre l'analyse chiffrée, nous renseignons :

- l'époque de construction de l'immeuble et éventuellement de ses rénovations ;
- la superficie du terrain ;
- la largeur de façade ;
- les conditions d'occupation ;
- le revenu cadastral ;
- la qualité de la situation ;
- la qualité de la construction, de l'achèvement et de l'équipement ;
- l'état d'entretien de l'immeuble ;
- les surfaces bâties par niveau pondérées en fonction de leur qualité de finition ;
- Tous les équipements (chauffage, sanitaires, cuisine, ...) valorisés suivant leur importance et leur qualité ;
- les consommations théoriques reprises sur les certificats PEB ;
- les terrasses, balcons et jardins ;
- les caves, parkings et garages ;

Quand nous avons une de ces fiches en main, généralement complétée par des photos et/ou un plan, nous nous trouvons pratiquement dans l'immeuble qui nous servira de point de comparaison.

Cette richesse d'informations permet à l'évaluateur professionnel d'aboutir à un résultat nettement plus probant et fiable que toute autre méthode utilisée.

Comme signalé en introduction, la spécificité de nos statistiques est qu'elles donnent un reflet qualitatif du marché : nous mesurons ce que les acquéreurs reçoivent en échange de l'argent qu'ils donnent.

D'autres méthodes statistiques basées sur des moyennes des prix de vente observés au cours d'une période déterminée, peuvent aboutir à des erreurs voire des aberrations. En effet, imaginons une baisse générale des prix des maisons mais une augmentation du nombre de gros immeubles vendus d'une année sur l'autre, on aboutirait à la conclusion que les prix moyens des immeubles ont augmenté alors que par hypothèse ils ont diminué !

L'expert immobilier digne de ce nom et le Géomètre-Expert en particulier se doit de baser son évaluation sur des informations avérées sans perdre de vue l'évolution du marché. Il ne se base pas sur des prix de vente annoncés ou sur des résultats ne donnant aucune information sur l'immeuble concerné.

C'est sans doute plus lent, plus laborieux et plus onéreux que certaines estimations offertes gratuitement aux propriétaires. Mais c'est le prix à payer pour obtenir une expertise fiable et indépendante.

Depuis 2014, une nouvelle fiche universelle a été utilisée pour les types de biens. Elle est plus complète, avec, notamment un calcul automatique de la surface pondérée.

Pour les appartements, cette nouvelle fiche permet un calcul de coefficient, comme pour les maisons, en fonction de la surface mais aussi des équipements pour lesquels des points sont attribués. Cela permet une analyse plus fine du marché des appartements.

### **REMERCIEMENTS**

Un remerciement est adressé à tous les membres de la commission du marché immobilier actifs en 2022 :

Le secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN , Guy VANHAELEWIJN, Marc DEKEULENEER, Gérard SCHMIT, Serge MERCKX, Patrick BLADT, Fabrizio TARRICONE, Eric de PATOUL, Frédéric CHATELAIN, Christophe MAES, Anne DE CEULENEER, Aurélie GNYCH, Yves HUENAERTS, Moussa DOUKOURE, Ronny PROOT et Georges MOUATCHOUA.

Le rapporteur  
Eric De Keghel

\*

\*

\*

Pourquoi faire appel à un Géomètre-Expert, membre de l'UGEB-ULEB, pour l'estimation de la valeur d'un bien immobilier ?

- L'acquisition d'un logement est l'un des actes les plus importants d'une vie : il est particulièrement judicieux de s'entourer de conseils professionnels ;
- Le Géomètre-Expert a une formation théorique et pratique qui garantit des résultats précis et fiables.
- Le Géomètre-Expert est totalement indépendant de la transaction. Sa rémunération lui garantit l'objectivité dans la rédaction de son rapport d'évaluation.
- Un rapport d'évaluation payant n'a rien à voir avec une estimation gratuite émanant d'un agent immobilier. Le rôle de celui-ci est effectivement de déterminer un prix de vente annoncé et non une valeur. Ce prix sera fonction de la valeur du bien mais influencé par le souci de rencontrer le souhait du client afin d'obtenir le mandat de vente.
- Le Géomètre-Expert ne fixe jamais une valeur sans avoir visité le bien ou pris un minimum d'informations à son sujet.
- Il trouve à la Commission du Marché Immobilier, le suivi au jour le jour de l'évolution du marché immobilier et de l'offre et de la demande.
- De par ses contacts réguliers avec les propriétaires et les locataires, de par sa formation continuée, de par ses connaissances en matière de dégâts locatifs, de pathologie du bâtiment et de droit immobilier, il offre un large panel de compétences souvent indispensables à l'analyse de la valeur d'un bien.
- Le Géomètre-Expert est attentif aux achèvements, aux équipements et aux caractéristiques d'une construction et à leur état de conservation.
- Il s'informe régulièrement de l'évolution de leur coût au travers de commissions telles que celles étudiant l'évolution des prix unitaires.
- Le Géomètre-Expert est généralement plus apte à résoudre les problèmes d'ordre constructif rencontrés habituellement dans les bâtiments et le cas échéant de s'appuyer sur la Commission de la Pathologie de la Construction pour répondre aux cas les moins courants.
- Le Géomètre-Expert prend en compte les problèmes écologiques, et tient compte de la Performance Énergétique du Bâtiment (PEB).
- De par sa formation juridique et son introduction au sein du notariat, il est le plus compétent à déterminer les servitudes et régler les problèmes de voisinage.
- Il examine les conditions d'occupation et les incidences fiscales.
- Il apprécie la situation du bien, son accessibilité par le réseau de communications et les transports en commun, les possibilités de parkings, des commerces et des écoles environnants ainsi que son statut urbanistique.
- Il envisage, à la demande du client, les possibilités d'affectations et d'utilisations alternatives, les travaux de rénovation nécessaires et la rentabilité en général prenant en considération l'évolution de la conjoncture économique.
- Il se tient informé de l'actualité juridique et pratique en matière immobilière, notamment par le biais de ses formations continuées obligatoires.
- Il examine l'impact de projets immobiliers, d'expropriations ou de classements par les Monuments et Sites.
- Il veille à fixer le plus juste prix indépendamment de toute valeur de convenance.

UGEB-ULEB, Société Royale de Géomètres-Experts A.S.B.L.

Compétence territoriale : Région de Bruxelles Capitale, Province du Brabant Wallon et Province Vlaams Brabant.

La Maison du Géomètre est située rue du Nord 76 à 1000 Bruxelles

Tél : 02.217.39.72

Fax : 02. 219.31.47

E-Mail : [ugebuleb@gmail.com](mailto:ugebuleb@gmail.com)

<http://www.ugeb-uleb.be>