



## **RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

# **ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER** **RÉSIDENTIEL EN 2023**

*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.

Les résultats de vente ne sont plus encodés sur des fiches isolées mais dans une base de données en ligne, ce qui nous permet de les partager en temps réel.

\*

\*

\*

## EXEMPLE DE FICHE CMI EN LIGNE

**Rue Artan,136**  
**1030 Schaerbeek**



### Résumé

Type: Maison de rapport      SUP: 160      Surface: 284.9 (P)  
Prix obtenu: 635000.00 €      Date de vente: 30/06/2023      R.C.N.I.: 1405 €  
Type de transaction: Vente publique      Désignation:  
Etage:      Aut. fiche: Eric De Keghel      Rapp.%:

### Description

nombre de façades: 2      nombre d'étages: 2      An.Co.: 1910  
Nombre de chambres: 5      Parkings ou garages: 0

### Indices

Situation: 3.5      Construction: 3.0      Entretien: 3.5

### PEB

PEB: G      Consom.: 374

### Détails

Points constructions: 20517      Total Points: 25422.3      Surface pondérée: 284.9

### Financier

Coefficient en BEF: 1007.61      Prix / m<sup>2</sup> / Pond.: 2228

### Note

Duplex rez + sous-sol, appartement 1er et duplex 2 + grenier. Tout loué à un seul locataire 1000 €/mois (officiellement rez libre, 1er et duplex haut loués). Convecteurs gaz au rez et 1er et chaudière duplex haut. Châssis PVC DV ou bois DV. 3 logements

## FACTEURS MACROECONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 1,71 % en 2023 : il est passé de 128 en janvier 2023 à 130,19 en janvier 2024.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 127,84 à 130,08 soit une hausse de 1,75 %.

Le taux d'inflation moyen qui était de 9,58 % en 2022 est tombé à 2,3 % en 2023.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique était de 3 % en 2022 devrait être de l'ordre de 1,5 % en 2023, d'après les derniers chiffres disponibles.

L'indice ABEX a augmenté de 3,7 % : il est passé de 1004 au 1/1/2023 à 1041 au 1/1/2024.

Les taux d'intérêts hypothécaires ont nettement augmenté en 2022 et 2023, après une longue période de stabilité, pour atteindre 3,73% en octobre 2023 (taux fixe à 20 ans pour 80% de la valeur du bien). Depuis lors, les taux baissent pour se situer autour de 3,25 % en janvier 2024.

D'après le baromètre des Notaires, l'activité immobilière à Bruxelles a augmenté de 0,4 % en 2023 par rapport à 2022 (qui avait accusé une baisse de 1,5 % par rapport à 2021).

Sur l'ensemble de l'année, l'indice boursier BEL-20 est resté stable : il est passé de 3757 points le 02/01/2023 à 3738 points le 02/01/2024 mais avec des variations entre 3328 et 4163 points.

La moyenne du taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) était de 3,13 % le 2/1/2023 et de 2,69 % le 2/1/24.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable en 2023, autour des 11 %.

\*

\*

\*

## LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente de gré à gré, l'indice moyen a baissé de 8 % par rapport à 2022, passant de 1059 à **972**.

Cette baisse intervient après une hausse d'environ 30 % depuis 2019.

En vente publique, l'indice moyen a baissé de 2 %, passant de 958 en 2022 à **939** en 2023.

Cette baisse avait déjà été entamée l'année passée et suit également une hausse de plus de 30 % entre 2018 et 2021.

Pour les maisons d'habitation, l'indice moyen des ventes de gré à gré dépasse celui des ventes publiques de 3,5 %.

Le marché des maisons d'habitation qui était nettement monté depuis 2019 présente donc une baisse qui avait déjà commencé l'année passée en vente publique. La baisse totale est d'environ 5 % pour les ventes publiques et de 8 % pour les ventes de gré à gré avec des indices qui reviennent à leur niveau de 2020.

La disparité des valeurs est encore importante, 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. Les jardins sont particulièrement recherchés depuis le confinement.

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

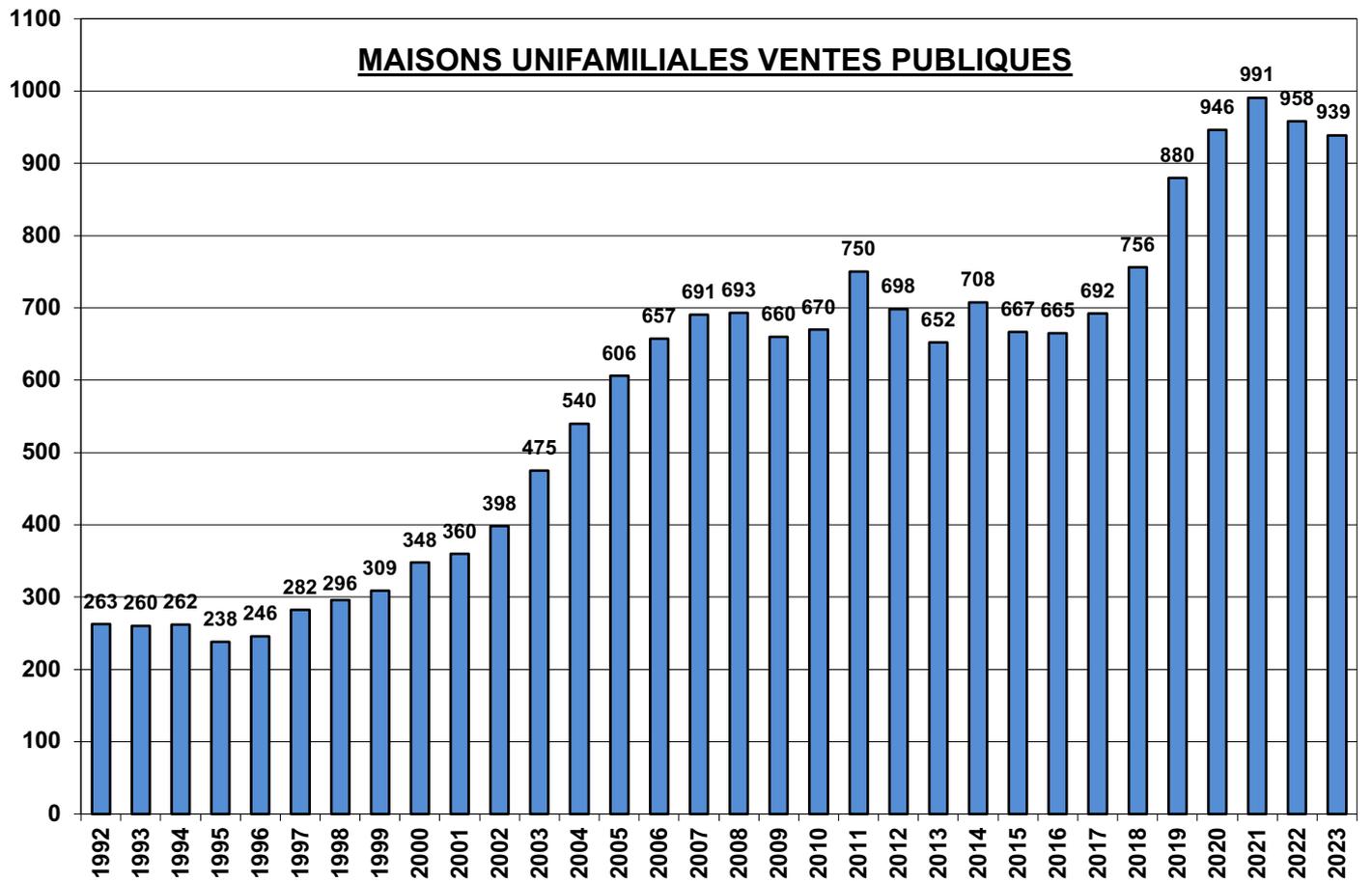
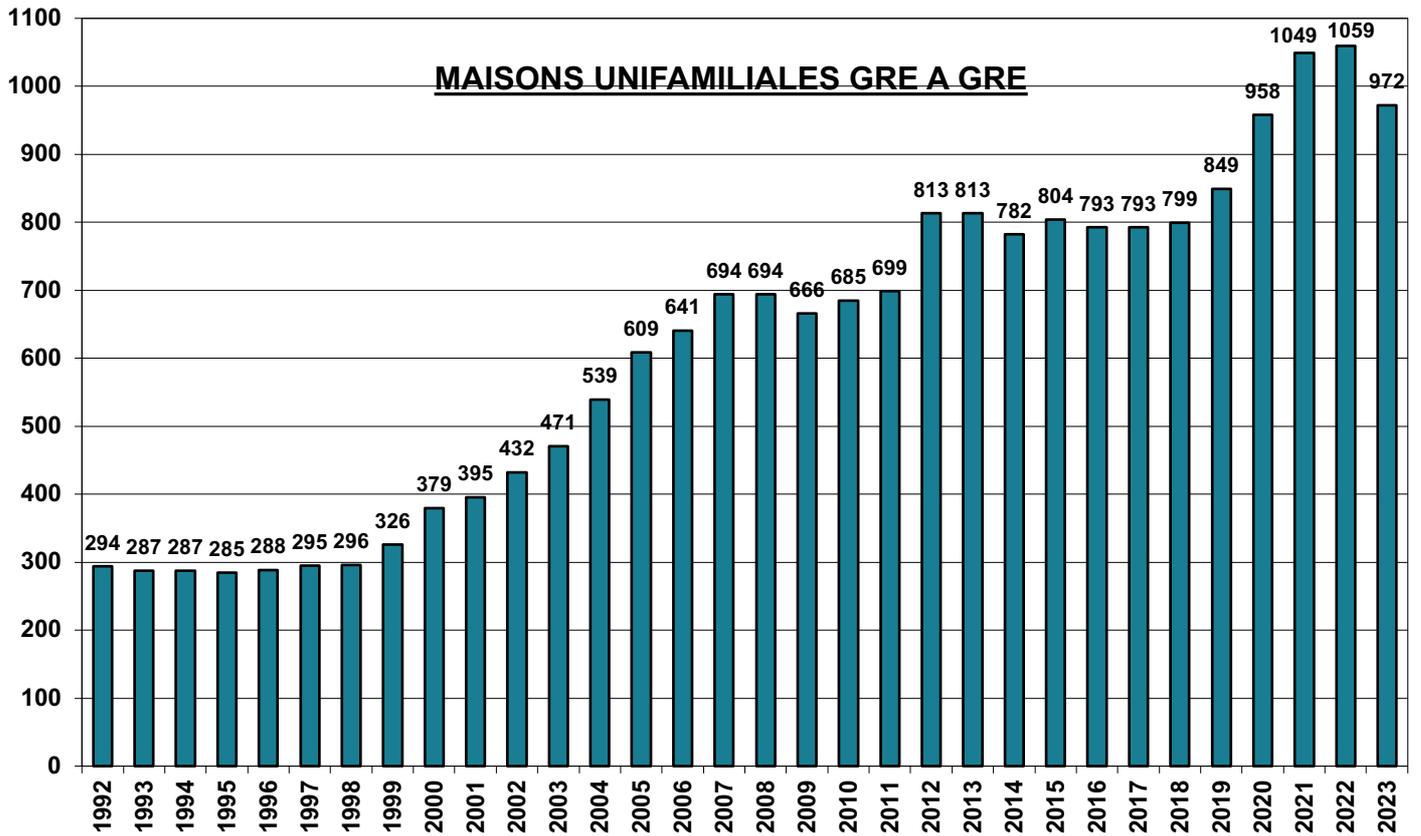
Les petites maisons se vendent toujours proportionnellement plus cher (indice plus élevé) car elles sont plus abordables et concernent donc plus d'amateurs.

En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, le marché présente une baisse et revient à son niveau de 2020.

\*

\*

\*



## L'IMMEUBLE DE RAPPORT

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

En vente de gré à gré, après une hausse de 35 % sur les quatre dernières années, il y a une légère baisse avec l'indice moyen qui passe de 891 en 2022 à **839** en 2023, soit une baisse de 6 %.

Par contre, en vente publique, la hausse était de 50 % entre 2018 et 2021, suivie d'une baisse de 12 % l'année passée. En 2023, l'indice moyen est passé de 796 à **824**, soit une hausse de 3,5 %.

Les ventes publiques obtiennent un indice inférieur aux ventes de gré à gré de moins de 2 %.

Pour les deux types de vente et comme pour les maisons d'habitation, les indices sont comparables à ceux de 2020.

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 (saut d'indexation pour les PEB F ou G et saut d'indexation à 50 % pour un PEB E).

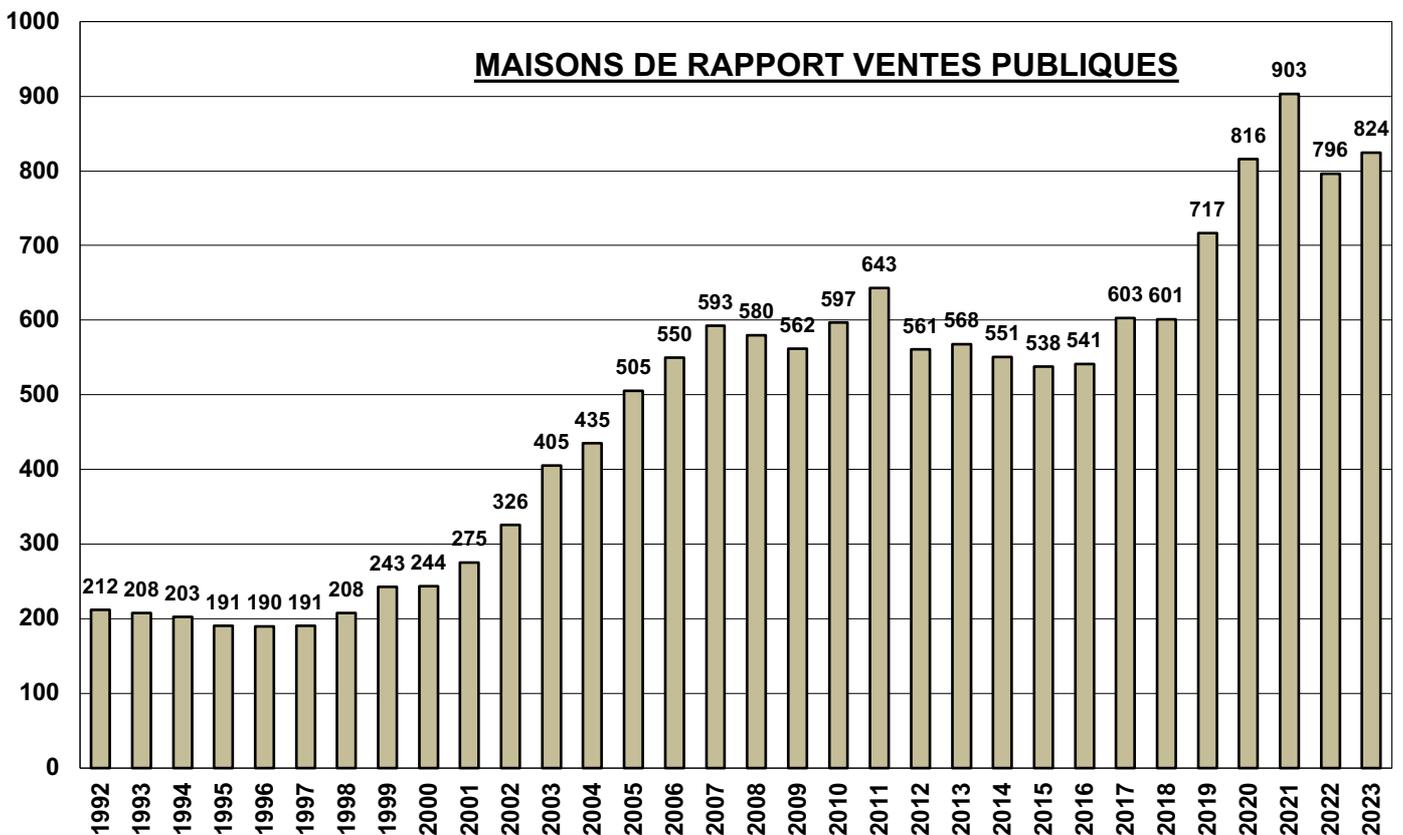
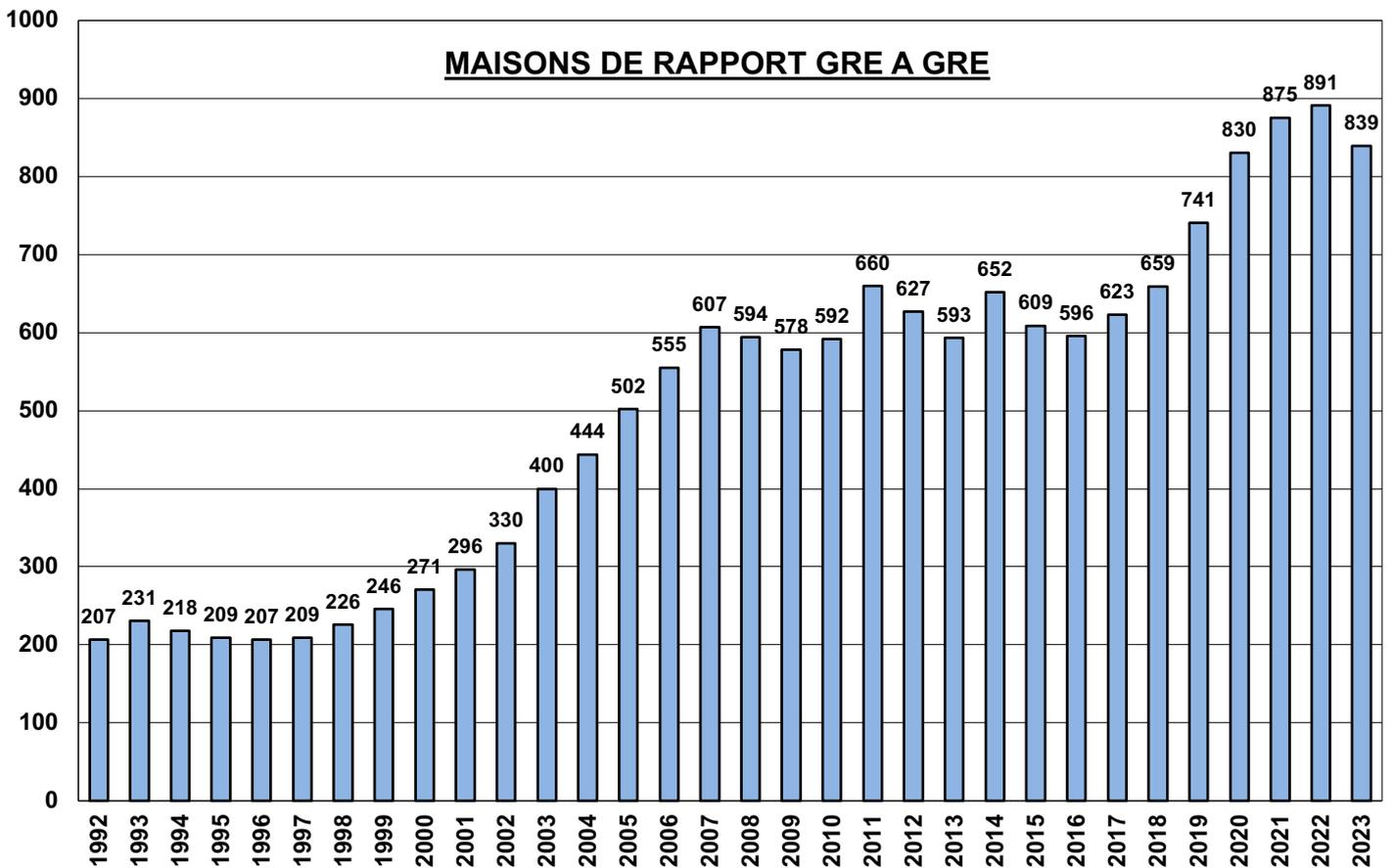
Les immeubles de rapport comportant de petites unités se vendent proportionnellement plus cher car le rapport est supérieur.

En résumé, pour les maisons de rapport, les valeurs ont présenté une baisse en gré à gré et une hausse en vente publique avec, pour les deux types de vente, des indices proches de ceux de 2020. Les indices en ventes publiques et en gré à gré sont fort proches.

\*

\*

\*



## LES APPARTEMENTS

En vente de gré à gré après la stabilisation de l'année passée, l'indice moyen est à nouveau remonté : il passe de 1568 à **1729** (+ 10 %) . Le prix moyen passe pour la première fois la barre des 3000€/m<sup>2</sup>, passant de 2897 €/m<sup>2</sup> à **3030 €/m<sup>2</sup>** (+ 4,5 %).

En vente publique, après une hausse de près de 50 % entre 2018 et 2021, nous assistons à une stabilisation. L'indice moyen des appartements passe de 1458 à **1408**, soit une baisse de 3,5%, et le prix moyen au m<sup>2</sup> passe de 2600 €/m<sup>2</sup> à **2570 €/m<sup>2</sup>**, soit une baisse de 1%.

Contrairement aux maisons d'habitation et de rapport, les prix des appartements en vente de gré à gré ont donc continué à monter, alors qu'ils ont légèrement baissé en vente publique.

En 2023, pour les appartements, l'indice des ventes de gré à gré est supérieur de 23 % à celui des ventes publiques. Cet écart est nettement supérieur aux années précédentes.

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.

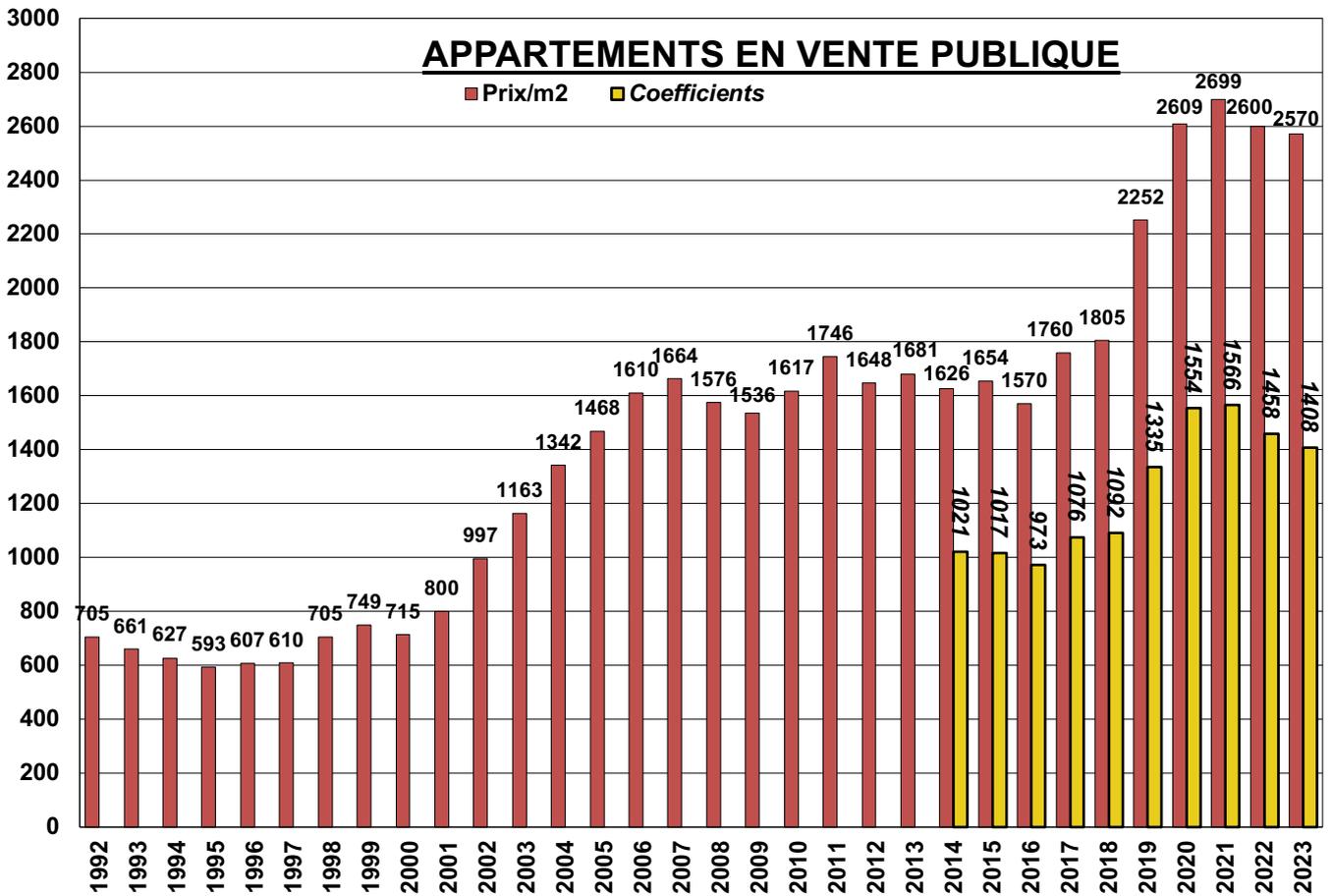
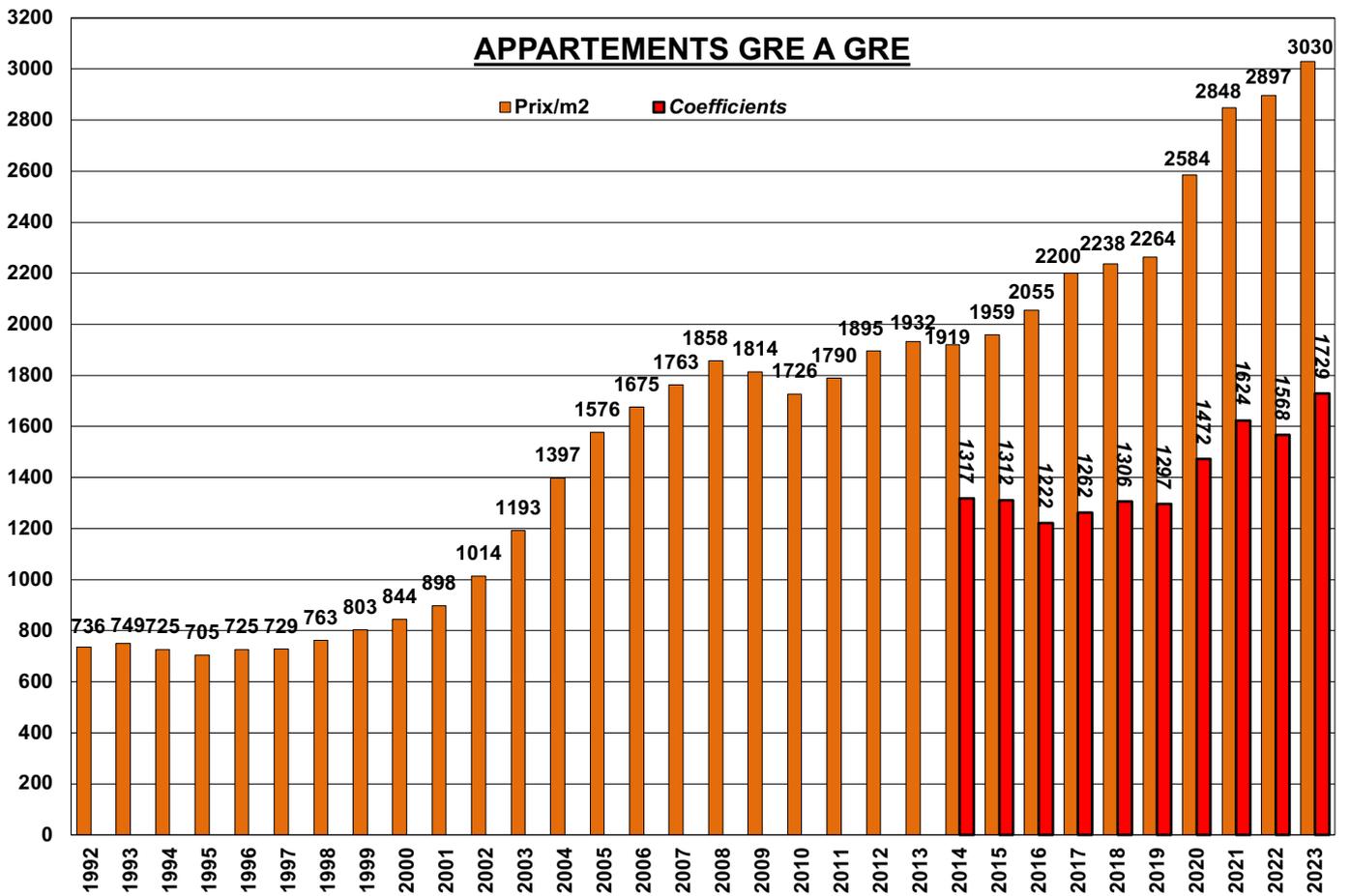
Les appartements neufs ne sont pas repris dans les statistiques ci-dessus.

En résumé, pour les appartements les indices ont continué à monter en vente de gré à gré et sont restés stables en vente publiques, avec une très légère baisse.

\*

\*

\*



## CONCLUSIONS

Après une période de forte hausse entre 2018 et 2021, nous assistons à une stabilisation du marché les deux dernières années et même une baisse en 2023 avec des indices qui reviennent à leur niveau de 2020.

Les appartements en vente de gré à gré font néanmoins exception et continuent à augmenter, passant la barre des 3000 €/m<sup>2</sup>.

La baisse la plus marquée concerne les maisons d'habitation en gré à gré dont l'indice moyen a perdu 8% par rapport à 2022.

Les indices en vente de gré à gré dépassent ceux des ventes publiques pour les trois types de bien et l'écart atteint 23 % pour les appartements. Pour les maisons de rapport, l'écart est inférieur à 2 %.

La prise de conscience de l'importance du résultat des certificats PEB est de plus en plus claire notamment en raison du saut d'index des loyers pour les biens énergivores mais également suite à l'attitude des banques qui font varier les conditions des prêts en fonction de ce résultat.

Cette prise de conscience influence de plus en plus les valeurs : 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.

En résumé, le marché résidentiel Bruxellois reste relativement stable, avec des valeurs qui reviennent à leur niveau de 2020 après un pic pendant la pandémie.

Vu l'augmentation des taux des prêts hypothécaires, la baisse par rapport à 2022 reste modérée et si les taux se stabilisent autour des 3 % le marché devrait rester stable.

Seuls les prix des appartements en vente de gré à gré ont continué à monter mais il y a une légère baisse en vente publique.

De nombreux candidats acheteurs, en particulier les jeunes, n'ont plus les moyens d'envisager l'achat d'une maison et se rabattent sur les appartements ou quittent Bruxelles.

\*

\*

\*

## **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.

Les fiches sont accessibles à nos membres dans une banque de données en ligne qui comprend aussi d'autres points de comparaison moins détaillés.

### **REMERCIEMENTS**

Un remerciement est adressé à tous les membres de la commission du marché immobilier actifs en 2023 :

Le secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Christian KAPRIELIAN , Guy VANHAELEWIJN, Marc DEKEULENEER, Gérard SCHMIT, Serge MERCKX, Patrick BLADT, Fabrizio TARRICONE, Christophe MAES, Anne DE CEULENEER, Aurélie GNYCH, Yves HUENAERTS.

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>