



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER **RÉSIDENTIEL EN 2025**

*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 m³ 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, de sa performance énergétique 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 Docteur Elie Lambotte, 50
1030 Schaerbeek**



Résumé

Type: Maison unifamiliale SUP: 87.00 Surface: 166 (P)
Prix obtenu: 249000.00 € Date de vente: 03/06/2025 R.C.N.I.: 944 €
Type de transaction: Vente publique Désignation:
Etage: Aut. fiche: Eric De Keghel Rapp.%:

Description

nombre de façades: 2 nombre d'étages: 2 An.Co.: 1920
Nombre de chambres: 0 Parkings ou garages: 0

Indices

Situation: 3.0 Construction: 4.0 Entretien: 4.0

PEB

PEB: G Consom.: 415

Détails

Points constructions: 10663 Total Points: 13330 Surface pondérée: 166

Financier

Coefficient en BEF: 754 Prix / m² / Pond.: 1496

Note

Belle façade nettoyée. Pas de chauffage central ni de salle-de-bains. Châssis PVC DV à l'avant et bois SV à l'arrière. Tuiles OK mais pas d'isolant. Décors à refaire. Vendu 299000 le 13/12/2024.

FACTEURS MACROECONOMIQUES

L'indice santé (base 2013) a progressé de 2,2 % en 2025 : il est passé de 133,73 en décembre 2024 à 136,69 en décembre 2025.

Durant la même période, l'indice des prix à la consommation (base 2013) est passé de 133,54 à 136,29 soit une hausse de 2 %.

Le taux d'inflation moyen sur base annuelle a baissé de 1,3 %, passant de 4,3 % en 2024 à 3,0 % en 2025.

Le taux de croissance du PIB de la Belgique devrait être de l'ordre de 1,1 à 1,2 % en 2025, d'après les derniers chiffres disponibles, soit une petite baisse d'environ 0,2 % par rapport à 2024.

L'indice ABEX n'a augmenté que de 0,8 % : il est passé de 1048 au 1/1/2025 à 1056 au 1/1/2025 (il a d'ailleurs perdu un point au deuxième semestre).

Les taux d'intérêts hypothécaires ont connu une légère hausse : le taux moyen pour les prêts à 10 ans à taux fixe est passé de 3,05 % en janvier 2025 à 3,47 % en janvier 2026.

D'après la Fédération des Notaires, l'activité immobilière à Bruxelles était en hausse en 2025 : +7,1 % par rapport à 2024.

L'indice boursier BEL-20 est monté en 2025 : il est passé de 4271 points le 02/01/2025 à 5100 points en janvier 2026, soit une hausse de 19 %.

La moyenne du taux d'intérêt à long terme (OLO 10 ans) était de 2,95 % le 2/1/25 et de 3,44 % le 2/1/26.

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale est en légère hausse : il est passé de 14,8 % en décembre 2024 à 15,4 % fin 2025.

*

* * *

LA MAISON UNIFAMILIALE

En vente de gré à gré, l'indice moyen progresse de près de 6 % par rapport à 2024, passant de 920 à **973**, pour revenir à un niveau proche de celui 2023.

La baisse des trois dernières années qui avait suivi la hausse des années COVID est donc terminée et l'on revient à une valeur proche de celle 2020.

En vente publique, la hausse est encore plus marquée : + de 8 % par rapport à l'année passée, l'indice moyen passant de 880 en 2024 à **953** en 2025.

Ici aussi, il s'agit d'une remontée après trois années de baisse qui suivaient une hausse de plus de 30 % entre 2018 et 2021. L'indice de 2025 est proche de celui de 2020.

Pour les maisons d'habitation, l'indice moyen des ventes de gré à gré ne dépasse celui des ventes publiques que de 2 %, soit plus de deux fois moins que l'année passée où cette différence était de 4,5 %.

Le marché des maisons d'habitation qui était nettement monté entre 2018 et 2020-2022 et était en baisse depuis, remonte donc pour revenir à des valeurs proches de celles de 2020.

Les disparités géographiques des valeurs restent importantes, 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 600 et 800 dans les situations les moins favorables et entre 1000 et 1500 dans les plus favorables, en fonction des caractéristiques du bien, en particulier de son état et sa performance énergétique.

La maison moyenne bien située, surtout avec garage et jardin, reste toujours très demandée.

La performance énergétique prend une importance croissante, notamment en raison de son influence sur les conditions d'octroi des prêts hypothécaires. Les candidats acheteurs tiennent compte des travaux d'amélioration nécessaires, surtout pour les villas 4 façades dont l'attrait en est diminué.

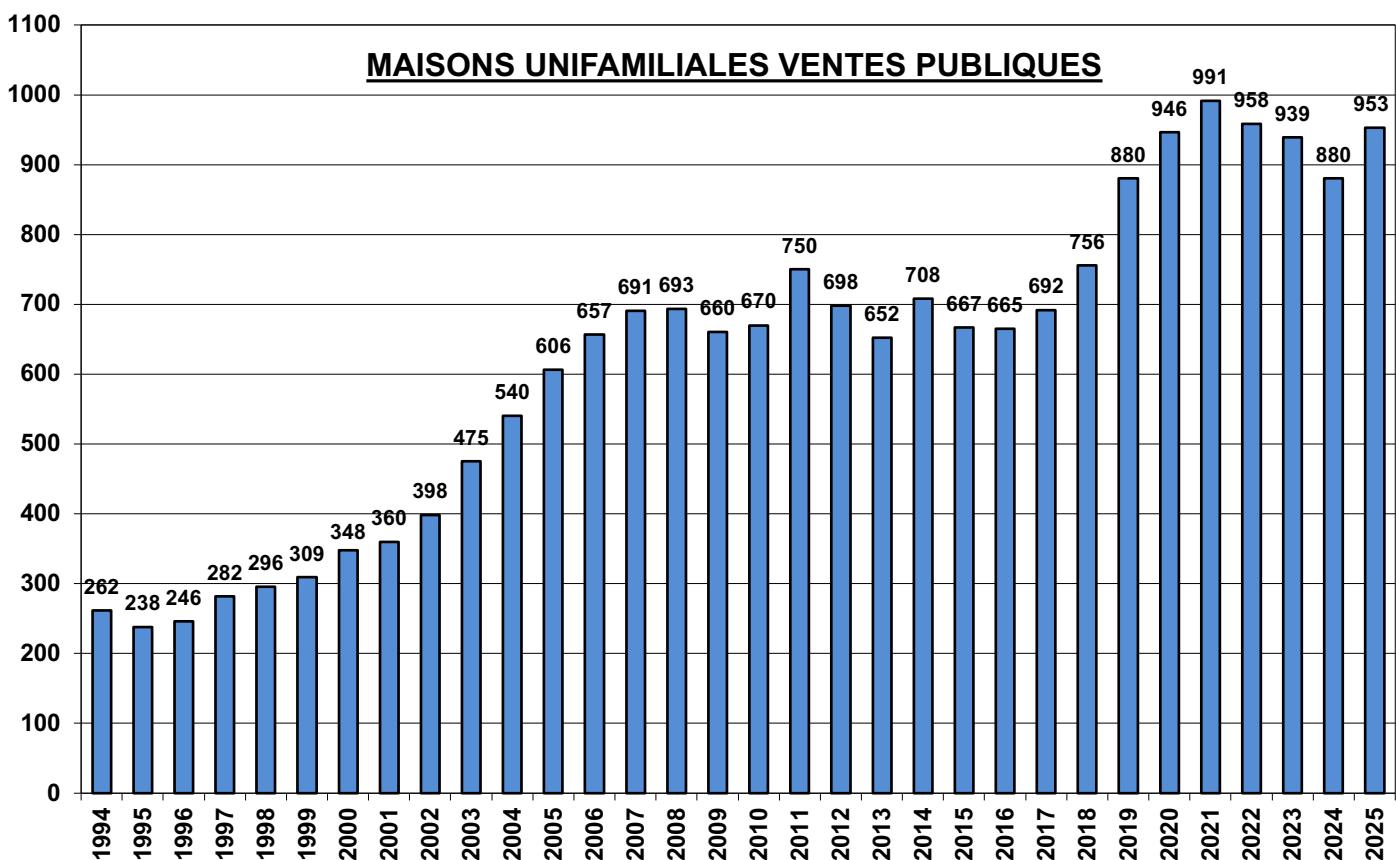
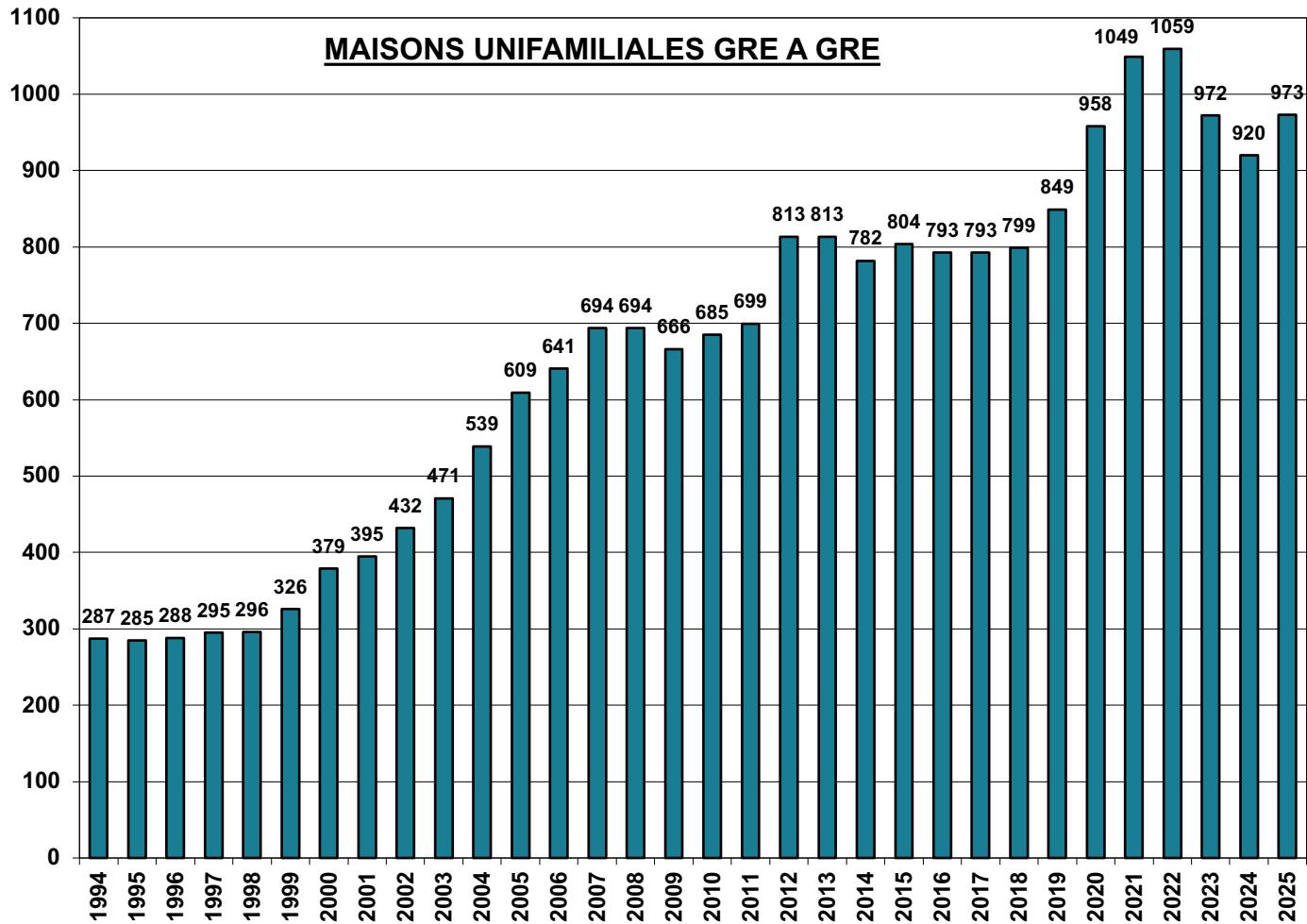
Les petites maisons se vendent toujours proportionnellement plus cher (indice plus élevé) car elles sont plus abordables et attirent donc plus d'amateurs.

En bref, on retiendra que, pour les maisons d'habitation, le marché est en hausse et revient à son niveau de 2020.

*

*

*



L'IMMEUBLE DE RAPPORT

Comme pour les maisons d'habitation, on observe une hausse de près de 6 % en vente de gré à gré, avec l'indice moyen qui passe de 850 en 2024 à **900** en 2025.

Par contre, en vente publique, le marché se stabilise, avec même une légère baisse de près de 4 %, l'indice moyen passant de 807 en 2024 à **777** en 2025.

L'écart s'est donc creusé entre les ventes publiques et les ventes de gré pour atteindre presque 15 %, ce qui est notamment dû au fait que les biens de rapport proposés en vente publiques sont souvent en mauvais état ou grevés d'infractions urbanistiques.

En gré à gré, la valeur est la plus haute jamais atteinte, proche de celle de 2022 après la hausse COVID. Néanmoins la hausse COVID a été moins importante que pour les maisons d'habitation.

En vente publique, les valeurs sont restées relativement stables depuis 2020, avec seulement un pic de l'ordre de 10 % en 2021.

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 de plus en plus d'importance, notamment suite au saut d'indexation des loyers pour l'année 2022 (saut d'indexation pour les PEB F ou G et saut d'indexation à 50 % pour un PEB E).

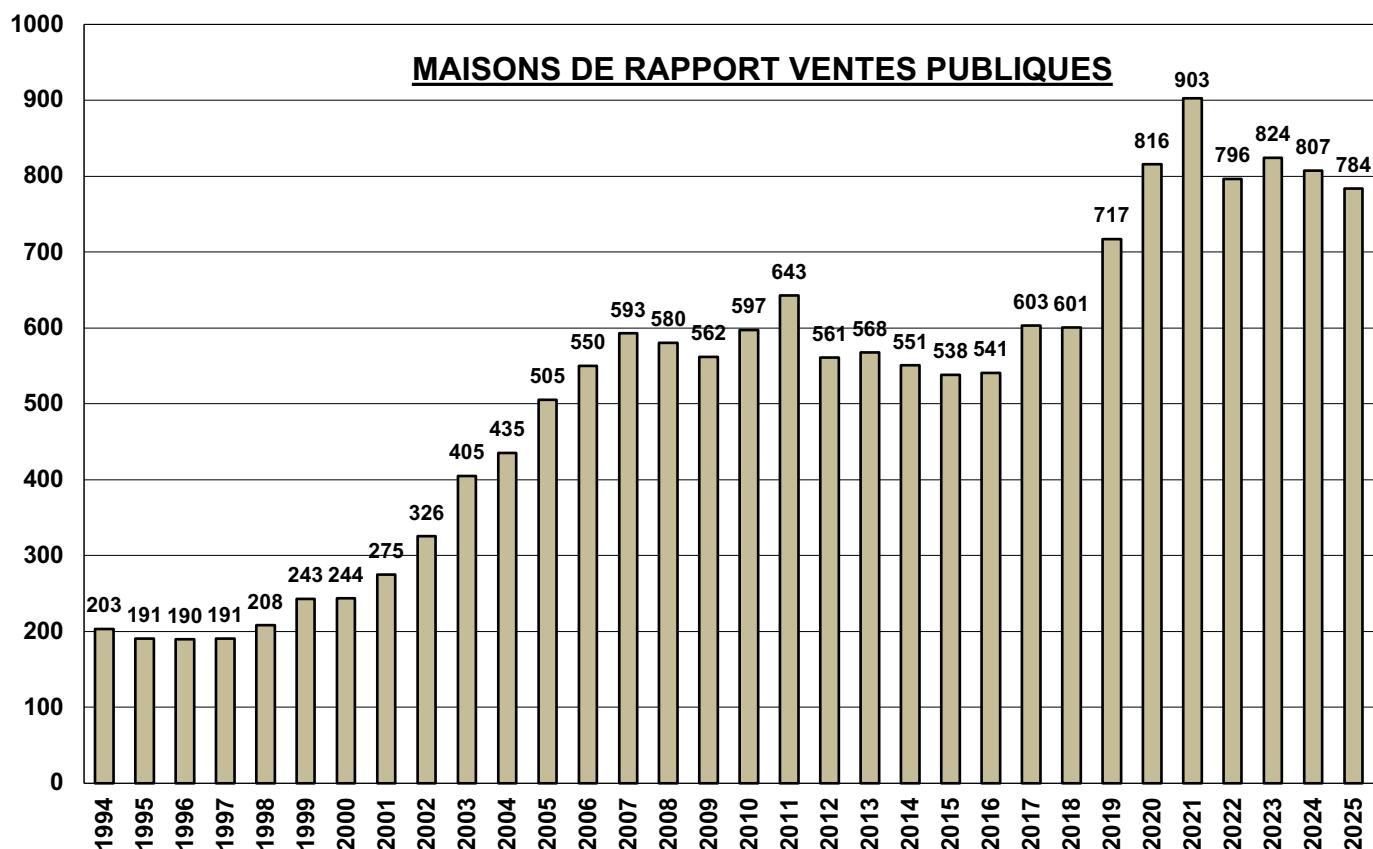
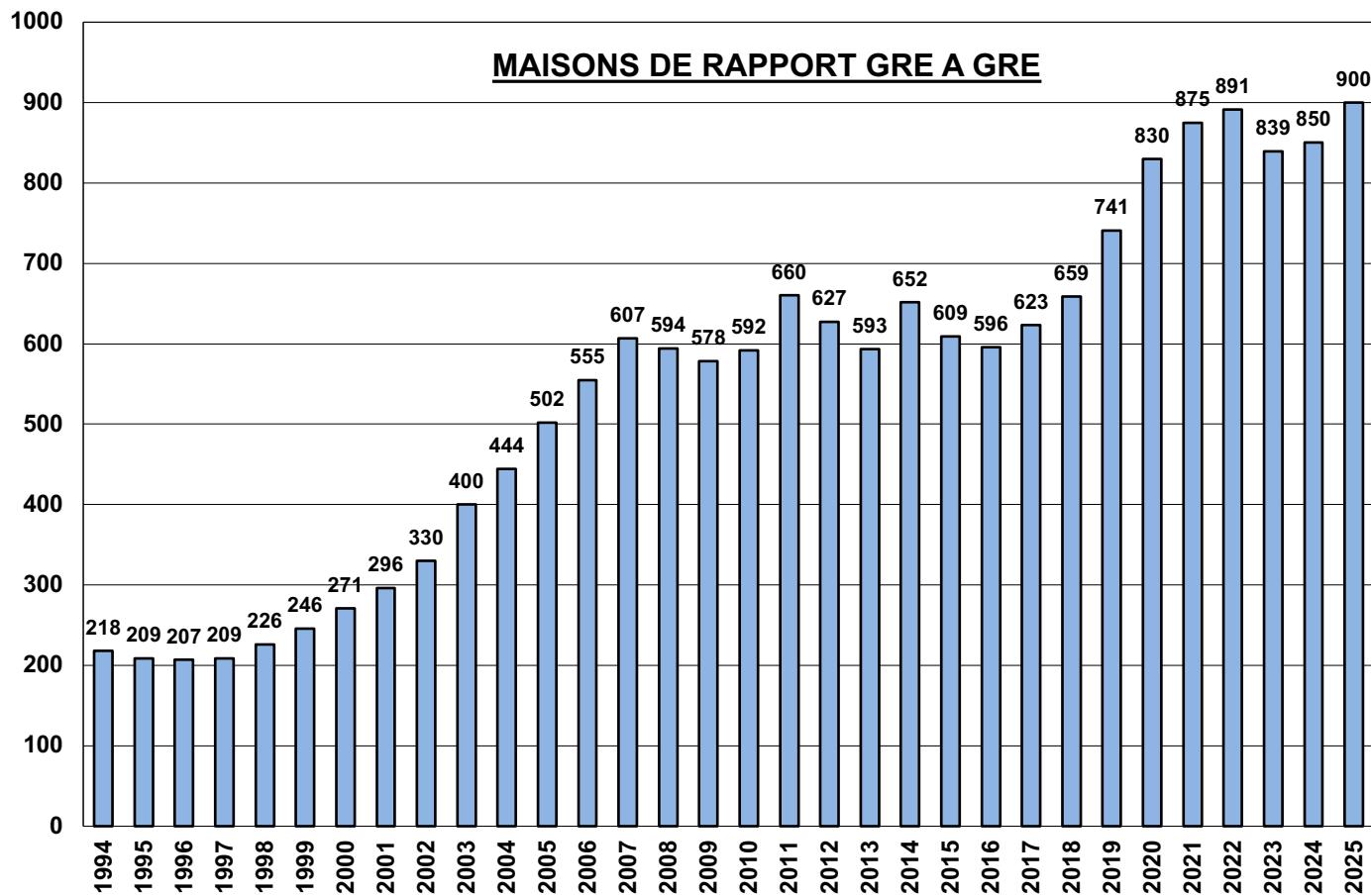
Les immeubles de rapport comportant de petites unités se vendent proportionnellement plus cher car le rapport est supérieur : les appartements plus petits ou les studios se louent proportionnellement plus chers.

En résumé, pour les maisons de rapport, les valeurs sont montées en gré à gré et légèrement descendues en vente publique par rapport à l'année précédente avec, en gré à gré, la plus haute valeur jamais atteinte.

*

*

*



LES APPARTEMENTS

En vente de gré à gré, après une hausse continue depuis 2019, les valeurs qui avaient baissé de 5 % l'année passée repartent à la hausse : l'indice moyen passe de 1645 à **1810 (+ 10 %)** et le prix moyen passe de 2884 à **3143 €/m² (+ 9 %)**.

En vente publique, la légère baisse des trois dernières années se termine également avec une hausse de l'ordre de 3,5 % : l'indice moyen des appartements passe de 1394 à **1444** et le prix moyen au m² passe de 2520 €/m² à **2614 €/m²**.

Comme pour les maisons d'habitation, les prix des appartements est en hausse et, en gré à gré, il atteint une valeur moyenne jamais atteinte. En vente publique, les valeurs sont comparables à celles de 2020.

En 2024, pour les appartements, l'indice des ventes de gré à gré est supérieur de 25 % à celui des ventes publiques. Cet écart est nettement supérieur à celui des maisons d'habitation.

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 de l'importance en raison de son influence sur l'indexation des loyers. Les acheteurs tiennent compte du coût des travaux d'amélioration et sont prudents quand ces travaux dépendent de la copropriété.

Les petites unités se vendent toujours proportionnellement plus cher : les prix au m² des studios dépassent largement ceux des appartements plus grands.

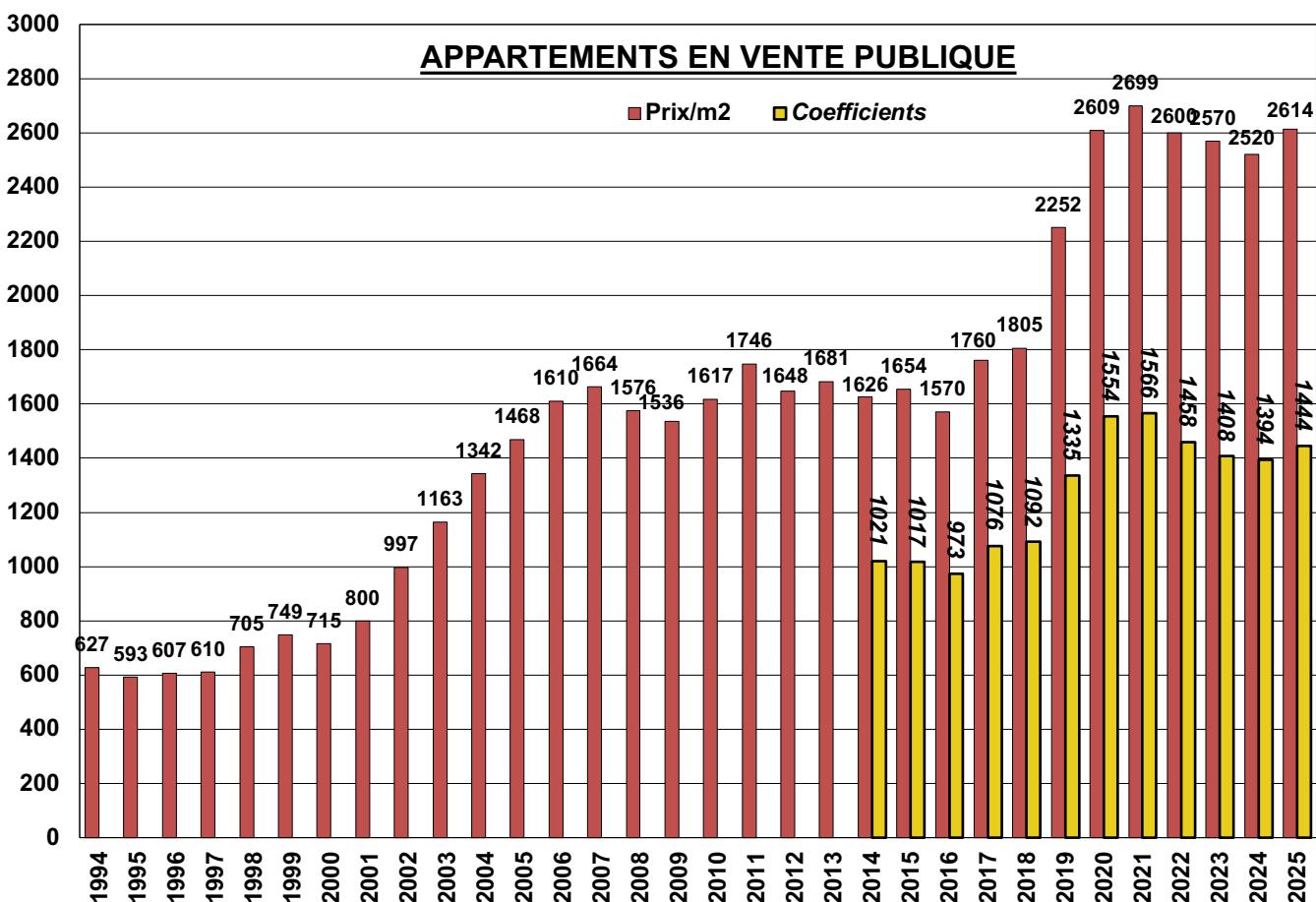
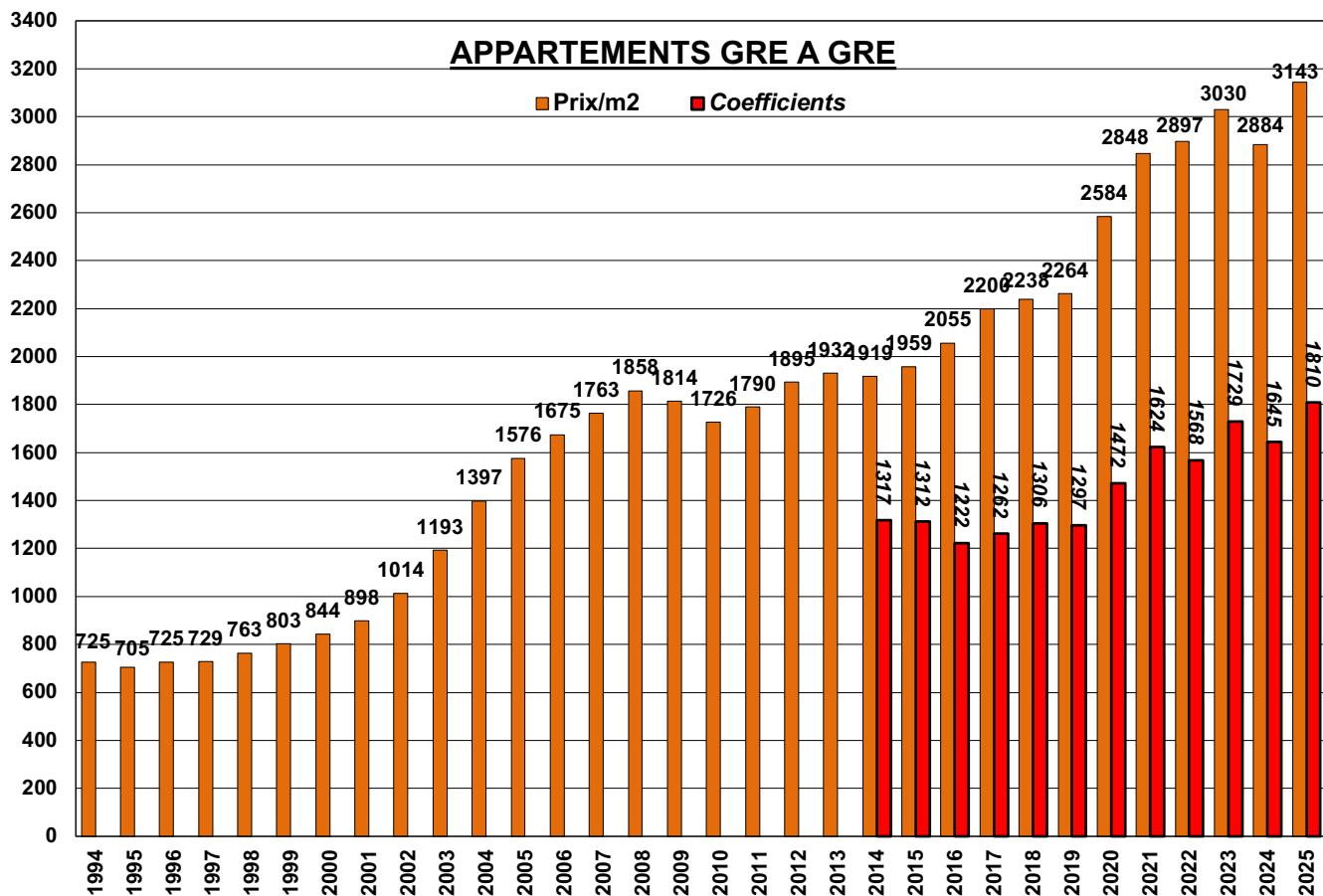
Les terrasses et balcons constituent une plus-value qui a pris plus d'importance depuis le confinement.

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

En résumé, pour les appartements les indices montent, surtout en gré à gré, où l'indice arrive à un niveau jamais atteint. L'écart entre ventes publiques et gré à gré se creuse.

*

* * *



CONCLUSIONS

Après une légère baisse qui suivait la forte hausse des années COVID, le marché remonte pour tous les types de biens, sauf les maisons de rapport en vente publique qui accusent une légère baisse.

Les valeurs actuelles sont proches de celles de 2020, sauf pour les appartements en gré à gré qui montent de manière continue depuis 2014 (à l'exception d'une légère baisse l'année passée). Depuis 2019, la hausse des valeurs des appartements en gré à gré atteint près de 40 % ! Durant la même période, la hausse n'a été « que » de 15 % pour les maisons d'habitation.

Les indices en vente de gré à gré dépassent ceux des ventes publiques pour les trois types de bien. L'écart atteint 25 % pour les appartements et 15 % pour les immeubles de rapport alors qu'il est inférieur à 5 % pour les maisons unifamiliales.

Cet écart a fortement augmenté ces dernières années, alors qu'au début de la mise en place des ventes en ligne Biddit il avait pratiquement disparu. Nous constatons que les biens mis en vente publique sont de manière générale à nouveau de moins bonne qualité, surtout pour les maisons de rapport. Les biens retirés des ventes publiques sont de plus en plus nombreux.

La prise de conscience de l'importance du résultat des certificats PEB est de plus en plus claire, en raison du saut d'index des loyers pour les biens énergivores, des variations des conditions des prêts en fonction de ce résultat et de la prise de conscience du caractère contraignant de la réglementation à l'avenir, avec des travaux d'améliorations qui pourraient devenir obligatoires.

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.

Les valeurs sont montées malgré une légère hausse des taux des prêts hypothécaires. Il est probable qu'une hausse plus importante des taux entraînerait une stabilisation, voire une correction du marché.

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 étayé 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 2025 :

Christian KAPRIELIAN, Guy VAN HAELEWIJN, Marc DEKEULENEER, notre secrétaire Daniel DE GRAEUWE, Serge MERCKX, Yves HUENAERTS, Gérard SCHMIT, Christophe MAES, Aurélie GNYCH, Alain HORVATH et Fabrizio TARRICONE.

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 Energétique 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 environnantes 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 Provincie Vlaams Brabant.

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

Tél : 02.217.39.72 E-Mail : ugebuleb@gmail.com

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