

# Le Brabant flamand, une province toujours attractive



Le nord du Brabant flamand est globalement moins recherché. Certaines communes de cette zone sont cependant prisées et atteignent un certain standing, comme Wemmel. © SYLVAIN PIRAUX.

Comme son homologue wallon, le Brabant flamand a la cote au niveau immobilier et cela se vérifie au niveau de ses prix. Son attractivité a encore été renforcée par la pandémie et la réduction des droits d'enregistrement prévue en 2022 risque de creuser l'écart avec les zones voisines faisant partie d'autres Régions.

MARIE-EVE REBTS

De toutes les provinces de Flandre, le Brabant flamand est la plus chère d'un point de vue immobilier. Selon le baromètre des notaires du troisième trimestre 2021, il fallait déboursier en moyenne 383.079 euros pour acquérir une maison dans la province, contre 327.107 euros à l'échelle de la Région flamande. Le constat est identique pour les appartements, qui atteignaient 273.625 euros en Brabant flamand alors que la moyenne pour la Flandre se situait à 261.185 euros. La province reste encore éloignée des prix immobiliers élevés de Bruxelles – surtout au niveau des maisons –, mais elle est assez similaire à sa voisine du Brabant wallon où les prix moyens des maisons et appartements sont à peu près équivalents.

De grosses disparités

Il faut dire que les deux Brabants partagent certains points communs, à commencer par leur proximité avec la capitale. Leur attractivité réside aussi dans le fait que ces provinces sont plutôt vertes et bien desservies au niveau des transports, des équipements, etc. Chacun des deux Brabants présente toutefois d'importantes disparités au sein de son territoire... D'une commune à l'autre, les prix et l'attractivité sont en effet très variables et, sans surprise, ce sont les zones les plus proches de Bruxelles qui sont les plus prisées. En Brabant flamand, les communes de Kraainem, Rhode-Saint-Genèse et Wezembeek-Oppem figurent par exemple parmi les plus chères de toute la Région flamande au niveau des maisons, selon Statbel. Elles sont rejointes dans le top 10 par Tervuren, Overijse, Bierbeek et Linkebeek, ce qui porte à sept le nombre de communes du Brabant flamand en haut du classement !

Pour une maison 2 ou 3 façades, il fallait par exemple déboursier au

deuxième semestre 2021 un prix médian de 550.000 euros à Kraainem, ou de 475.000 euros à Wezembeek-Oppem. Si l'on analyse par contre les communes les plus excentrées de la province, les prix chutent de moitié : 270.000 euros de prix médian pour une maison à Affligem, 221.000 euros à Diest ou encore 195.000 euros à Landen. « Le Brabant flamand est très varié », souligne Bernard Piraux, directeur de l'agence Trevi Brabant. « Rien qu'autour de Bruxelles, il y a par

exemple de grosses différences entre les communes du sud, comme Rhode-Saint-Genèse, où l'on trouve beaucoup de villas et maisons 3 façades, et le nord, où les maisons sont plus de type bruxellois. Certaines communes de cette zone sont cependant prisées et atteignent un certain standing, comme Meise et Wemmel. »

Prisé par les Bruxellois

Le Brabant flamand a toujours connu un certain succès auprès des acheteurs immobiliers, mais celui-ci a encore été accentué par la pandémie. « La plupart des gens cherchent davantage d'espace, surtout à l'extérieur, et le Brabant flamand offre pas mal de maisons 3 ou 4 façades avec jardin », observe Bernard Piraux. « Beaucoup de Bruxellois quittent donc la capitale et s'installent en Brabant flamand pour ces raisons, mais aussi parce qu'à budget égal, ils ont un bien plus grand terrain. On a toujours constaté un phénomène de migration de Bruxelles vers la périphérie, mais cela s'est accentué à cause de phénomènes comme le covid, les embouteillages, la limitation à 30 km/h dans la ville, etc. »

Etant donné ses prix élevés, le Brabant flamand n'est pas accessible à tous les ménages, mais cela n'a pas empêché les transactions immobilières d'augmenter. Selon le baromètre des notaires, l'activité immobilière de la province a progressé de 19,4 % entre les trois premiers trimestres de 2020 et ceux de 2021. Les prix, quant à eux, ont grimpé d'environ 8 % pour les maisons et appartements durant la même période.

Après « l'euphorie » que l'ensemble du marché immobilier a connue à cause du covid, la situation semble toutefois se normaliser, y compris dans le Brabant flamand. « Jusqu'à juin, il y avait encore ce phénomène de rareté et de surcote des biens mais là, on est sur une sorte de plateau. On sort de cette bulle spéculative et l'offre et la demande sont plus équilibrées », remarque Bernard Piraux. La baisse des droits d'enregistrement en Flandre en 2022 risque de rendre le Brabant flamand encore plus attractif pour beaucoup d'acquéreurs mais, pour l'instant, cette mesure n'a pas encore eu d'impact direct, selon le responsable de Trevi Brabant.

## droits d'enregistrement

### Des taux encore plus intéressants

M.-E.R.

Tout comme le reste de la Flandre, le Brabant flamand est particulièrement attractif en matière de droits d'enregistrement. Jusqu'à présent, ceux-ci étaient fixés à 6 % pour une habitation unique alors qu'en Wallonie et à Bruxelles, les droits d'enregistrement s'élevaient en règle générale à 12,5 %. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'écart va encore plus se creuser car la Flandre a décidé de baisser les droits d'enregistrement de 6 à 3 % pour l'achat d'une habitation unique. En contrepartie, les taux grimperont de 10 à 12 % pour les résidences secondaires et les immeubles de rapport situés dans le nord du pays. La mesure a donc pour objectif principal de faciliter l'accès à la propriété. Le gouvernement flamand a d'ailleurs prévu une réduction sur les droits d'enregistrement (2.800 euros) pour les habitations plus modestes.

Ce dispositif existait déjà mais il a été élargi et inclut désormais les logements dont le prix atteint jusqu'à 220.000 – ou 240.000 euros dans les centres-villes et les communes de la périphérie

bruxelloise. Les autorités flamandes ont aussi prévu une incitation supplémentaire pour les acheteurs qui procèdent à une rénovation énergétique importante de leur bien. Pour ceux-ci, les droits d'enregistrements pourront être réduits à 1 % à partir de 2022 – contre 5 % en 2020 et 2021. Il faudra cependant remplir certaines conditions, comme effectuer les travaux dans les 5 ans suivant l'achat et réaliser une rénovation énergétique dite « majeure ». Cela implique notamment de remplacer complètement le système de chauffage et/ou de refroidissement et d'isoler au moins 75 % de l'enveloppe du bâtiment. Cette réduction des droits d'enregistrement est elle aussi réservée aux propriétaires qui ne possèdent pas d'autre logement et utilisent leur bien comme habitation familiale.

Déjà avant le 1<sup>er</sup> janvier

Les nouveaux droits d'enregistrement flamands seront en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais certains acheteurs ayant signé un compromis en 2021 pourront déjà en profiter. Dans le cas d'une propriété unique occupée par

son propriétaire, c'est en effet la date de l'acte notarié qui sera prise en compte pour le calcul des droits d'enregistrement. Si celui-ci est signé en 2022, l'acheteur bénéficiera donc du taux de 3 %, même si le compromis remonte à 2021.

Pour les résidences secondaires et immeubles de rapport, il vaut mieux par contre se dépêcher car c'est la date du compromis qui servira de référence. Les acheteurs qui veulent encore profiter des 10 % de droits d'enregistrement ont donc tout intérêt à signer ce compromis en 2021 car à partir de 2022, le taux de 12 % sera d'application. Cette mesure rendra la Flandre un peu moins compétitive par rapport aux autres Régions pour les acquéreurs de secondes résidences. Par contre, les droits d'enregistrements à 3 % pour les habitations uniques risquent bien de faire pencher la balance pour les acheteurs qui cherchent à s'établir dans des zones proches de la Flandre. Entre 3 % et 12,5 %, l'économie est en effet importante dans la majorité des cas, même si la Flandre n'applique pas d'abattement comme en Wallonie ou à Bruxelles.

On sort de la bulle spéculative et l'offre et la demande sont plus équilibrées

Bernard Piraux directeur de l'agence Trevi Brabant

”

