

LE GUIDE 2018 DE L'IMMOBILIER

Les notaires du pays ont passé au crible les chiffres de 2017 pour mieux anticiper le marché immobilier belge en 2018. Où acheter, à Bruxelles ou en Wallonie, une maison ou un appartement ? Etat des lieux et tous les prix, commune par commune.

UN DOSSIER DE FRÉDÉRIQUE MASQUELIER

Un marché immobilier sain est un marché où règne la transparence. Et donc, où vendeurs et acquéreurs ont connaissance de la fourchette des prix qui caractérise les biens de leur région ; mieux, de leur commune. Le SPF Economie livre tous les trimestres les statistiques des prix moyens des maisons ordinaires, appartements, villas et terrains à bâtir du pays sur la base des données reçues au moment de la signature des actes de vente. Impliqués dès celle des compromis, les notaires jouissent d'une avance de quelques mois sur l'instance fédérale, qu'ils mettent à profit en publiant chaque année, courant février, leur analyse des prix et des transactions province par province et commune par commune, en avant-première – le SPF Economie est, lui, arrêté au troisième trimestre de l'année écoulée.

Réalités diverses

Nouveauté en 2017 : la création, au sein de la Fédération royale du notariat belge, d'une cellule « Business Intelligence » destinée à compiler et interpréter les statistiques récoltées. D'où deux changements de taille par rapport aux analyses immobilières des années précédentes : le calcul des prix médians et non plus des seuls prix moyens, plus représentatifs du marché en ce qu'ils excluent les ventes dont les valeurs obtenues sont extrêmement hautes ou extrêmement basses par rapport au reste ; et l'exclusion du champ d'étude des villas, immeubles de rapport et terrains à bâtir.

Derrière les termes génériques « maison » et « appartement » se cachent des réalités très diverses en termes de superficie, caractéristiques générales (nombre de

façades, nombre de chambres et de salles de bains, équipements, espace extérieur, garage...), état du bien, etc. Il serait judicieux, à l'avenir, de coupler le travail des notaires avec celui des géomètres-experts, qui interviennent notamment dans les dossiers de demande de crédit hypothécaire et disposent de grilles d'analyse dont les critères sont autrement plus précis. Voire d'aboutir à un prix moyen au mètre carré, comme dans d'autres pays européens. Ce qui suppose que les Belges s'entendent sur la manière de calculer la superficie d'un bien (habitable ou réelle, avec ou sans l'épaisseur des murs, etc.).

Sans oublier que les notaires ne précisent pas, dans leurs rapports, le nombre de transactions réalisées dans chaque commune. Ce qui permettrait de nuancer des évolutions de prix parfois spectaculaires en ce qu'elles sont le résultat de plusieurs ventes de biens neufs ou cotés ou, au contraire, de biens fort dépréciés. Et non le signe d'une (dé)valorisation soudaine du marché immobilier.

Cela étant, les notaires du pays se sont à nouveau fait l'écho d'un marché stable en 2017, légère hausse du nombre de transactions à la clé dans les trois Régions. Les prix de vente n'ont pas démerité. Ils ont augmenté en parallèle à l'inflation en Flandre et en Wallonie pour les maisons et les appartements. Bruxelles voit les tarifs de ses rares maisons échangées décroître, ceux de ses appartements suivant la tendance nationale et empruntant la direction inverse. Les pages qui suivent l'illustrent, avec tous les prix médians, pour Bruxelles et la Wallonie, fournis par la Fédération royale du notariat belge, ici présentés sous forme de tableaux. ♦

Retrouvez les cartes interactives sur levif.be

CES TAXES ET FRAIS QUI FONT GRIMPER LES PRIX

Droits d'enregistrement, frais administratifs, honoraires du notaire et TVA : le prix de vente d'un bien est augmenté de 15 % à la signature de l'acte. Explications.



En sus du prix de vente, les candidats acquéreurs doivent prévoir 15 % de frais connexes.

Lors de l'achat d'un bien immobilier, le prix de vente n'est pas la seule dépense à budgéter. En effet, sans pour autant aller jusqu'à les comparer avec la partie submergée de l'iceberg, toute transaction engendre des frais connexes, dont le montant ne doit pas être pris à la légère. Pour informer les candidats acquéreurs sur ces quelque 15 % à prévoir en sus du prix de vente, les notaires du pays ont édité une série de fiches informatives. Où l'on apprend que derrière ce que l'on appelle communément – et erronément – les « frais de notaire », se cachent en réalité plusieurs coûts et deux bénéficiaires principaux : l'Etat et les Régions. « Ces frais sont sollicités par les études notariales lors de la signature de l'acte de vente, mais ils sont presque entièrement reversés aux administrations concernées », détaille la Fédération royale du notariat belge.

prement parler du notaire, qui correspondent à environ 1 % du prix de vente du bien. « Il s'agit de la rémunération perçue par le notaire pour son travail, précise la Fédération. Ils sont, pour la plupart des actes, fixés par un arrêté royal et identiques pour tous les notaires. » Pour une maison de 200 000 euros, ces honoraires représentent 2 160 euros.

A cela s'ajoutent des **frais administratifs**, qui sont dus pour les recherches et formalités administratives nécessaires à la réalisation de l'acte de vente et indispensables pour sécuriser la transaction. « En gros, il s'agit des recherches fiscales, urbanistiques et hypothécaires, des attestations diverses (hypothécaires, d'assainissement du sol...), des droits d'écriture pour l'acte et les copies, des frais d'inscription de l'hypothèque, des frais de dossier, etc. », liste la Fédération. Qui avertit que « les montants de ces frais administratifs sont strictement

Soumis à la TVA depuis 2012

Prenons l'exemple d'une maison d'une valeur de 200 000 euros. La majeure partie des frais que devra supporter son acquéreur couvre les **droits d'enregistrement**, qui s'élèvent à 12,5 % du prix de vente du bien, tant à Bruxelles qu'en Wallonie – ils sont de 10 % en Flandre. « Ces droits d'enregistrement reviennent intégralement aux Régions et doivent être payés dans les quatre mois qui suivent la signature du compromis de vente », spécifie la Fédération. Dans notre exemple, cette première tranche d'imposition représente 25 000 euros. A noter que ce taux de 12,5 % peut être réduit ou faire l'objet d'abattements (voir ci-contre).

Suivent les **honoraires** à pro-

indicatifs. Ils doivent être adaptés en fonction des Régions, des communes et des éléments du dossier ». Ainsi, une recherche urbanistique coûte plus cher dans certaines entités que dans d'autres, tandis qu'une vente avec plusieurs vendeurs est également plus onéreuse qu'une autre avec un vendeur unique. Pour l'exemple, ces frais administratifs ont été évalués à 1 100 euros.

La **transcription hypothécaire** occasionne, elle aussi, des frais, de l'ordre de 230 euros pour le cas d'une maison de 200 000 euros.

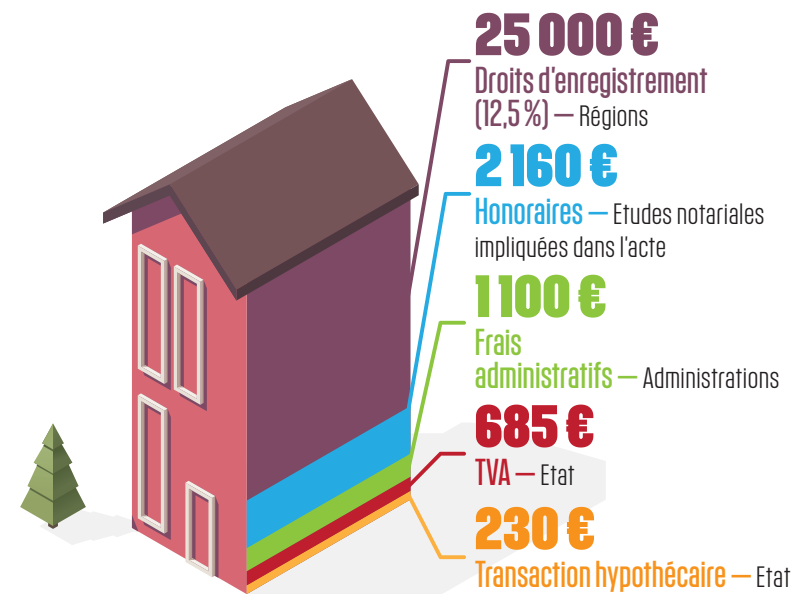
Enfin, les honoraires des notaires et une partie des frais administratifs sont soumis, depuis 2012, à la **TVA** (21 %). Y échappent les droits d'enregistrement ainsi que les frais d'inscription et de transcription hypothécaire, de même que les mainlevées. Le tout revient à 685 euros dans notre exemple, soit un total, tous frais connexes compris, de 29 175 euros, à ajouter aux 200 000 euros du prix du bien tout de même.

Sans oublier les frais liés à l'emprunt hypothécaire, qui grèvent aussi l'achat.

FRÉDÉRIQUE MASQUELIER

Que couvrent les frais ?

Prix d'achat d'une maison en Régions wallonne et bruxelloise	200 000 €
Total des frais d'achat	+ 29 175 €
Total de l'achat	229 175 €



Les notaires plaident pour que la Wallonie imite Bruxelles

La fiscalité immobilière pour l'habitation propre et unique a été réformée au centre et au sud du pays et sera bientôt au nord.

A **Bruxelles**, la transposition régionale de l'ancien bonus-logement fédéral est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017 sous la forme d'une extension de l'abattement pour les primo-accédants : la première tranche du prix d'achat bénéficiant d'une exonération des droits d'enregistrement est passée de 60 000 à 175 000 euros pour les biens d'une valeur maximale de 500 000 euros. Soit un « cadeau » de 21 785 euros au lieu de 7 500 euros précédemment. L'immobilier existant n'est pas le seul à se voir octroyer un coup de pouce au sein de la capitale. Depuis le 1^{er} janvier 2018, Bruxelles accorde également une exonération des droits d'enregistrement sur une tranche de 87 500 euros du prix d'achat d'un terrain et d'une habitation sur plans ou en cours de construction. Elle est la seule à pratiquer cet avantage fiscal. Les autres Régions du pays maintiennent le taux de TVA sur le neuf, à hauteur de 21 % du prix cumulé du terrain et du bâti.

La **Wallonie** a emboîté le pas à la capitale en offrant, depuis le 1^{er} janvier 2018, un abattement sur une première tranche de 20 000 euros (2 500 euros économisés) du prix du bien. Une initiative que les notaires wallons saluent, mais qui ne les satisfait pas entièrement. « En Wallonie, les acquéreurs d'une habitation modeste reçoivent une réduction du taux des droits d'enregistrement, qui tombent de 12,5 à 6 % sur une première tranche de quelque 155 000 euros du prix du bien, voire quelque 165 000 euros s'il est situé en zone de forte pression immobilière », indique la Fédération sur son site Notaire.be. Mais l'appréciation du caractère modeste du logement dépend du revenu cadastral : il doit être inférieur à 745 euros. « Or, dans les centres urbains, ce faible revenu cadastral ne se rencontre quasi plus, le système étant surtout intéressant en milieu rural. Puisque la Région wallonne milite pour la fin de l'étalement urbain et le retour en ville, il serait plus judicieux de supprimer cet avantage et de le remplacer par une extension de la tranche exonérée de droits d'enregistrement, comme à Bruxelles », invoque le notaire liégeois Renaud Grégoire.

En **Flandre**, l'avantage fiscal consistera, dès cet été, en une réduction du taux des droits d'enregistrement, qui passera de 10 à 7 %, voire 6 % si une rénovation énergétique lourde est entreprise dans les cinq ans. Les habitations dont la valeur ne dépasse pas les 200 000 euros (220 000 en centre-ville et en périphérie de Bruxelles) jouiront, elles, d'une exonération des droits d'enregistrement sur une tranche de 80 000 euros, contre 15 000 euros aujourd'hui.

UN ACQUÉREUR AVISÉ EN VAUT DEUX

Les notaires prodiguent conseils et mises en garde aux vendeurs et aux candidats acquéreurs. Petit guide pratique.

« Le vendeur a une obligation d'information à l'égard de l'acheteur », énoncent les notaires. C'est à lui qu'incombe la tâche de rassembler les documents qui renforcent la sécurité juridique de la transaction et permettent à l'acheteur de s'y engager en connaissance de cause.

- Le **titre de propriété** du bien : acte notarié d'achat et, en cas d'héritage, acte d'hérédité et déclaration de succession.

- Les **documents relatifs au bail** en cours si le logement est loué : contrat de bail, état des lieux, attestation de dépôt de la garantie locative.

- Le **dossier d'intervention ultérieure** (DIU) : inventaire et descriptif de tous les travaux réalisés depuis le 1^{er} mai 2001 (devis, factures, cahier des charges, photos...) s'ils touchent à la structure du bâtiment ou pourraient mettre en péril la sécurité des futurs intervenants (déplacement des conduits d'électricité...).

- Le **certificat de performance énergétique** (PEB) : réalisé par un contrôleur agréé, il doit figurer dans l'annonce de la vente.

- L'**attestation relative à la citerne de mazout**, obligatoire en Région wallonne.

- Le **certificat de contrôle électrique**, également délivré par un organisme agréé.

De son côté, le notaire doit fournir certains éléments du dossier.

- Les **données relatives à la copropriété** : acte de base et règlement de copropriété, PV des trois dernières assemblées générales, décompte des charges (fonds de roulement et fonds de réserve).

« A l'acquéreur, les notaires recommandent, entre autres, de réfléchir soigneusement avant de soumettre une offre d'achat »

- Les **renseignements urbanistiques** : permis, déclarations et certificats d'urbanisme.

- L'**attestation de sol** : certificat de non-pollution du terrain établi par un organisme agréé, obligatoire à Bruxelles et en Flandre.

Pour accélérer la vente, les notaires conseillent aux vendeurs de les contacter le plus tôt possible. Certaines formalités nécessitent un délai d'attente de plusieurs mois, avertissent-ils.

Pas d'empressement !

A l'acquéreur, les notaires recommandent de réfléchir soigneusement avant de soumettre une offre d'achat. « Dès

qu'elle est acceptée et contresignée par le vendeur, l'offre est considérée comme définitive et engage l'acquéreur. » Et d'ajouter que si celui-ci n'a pas encore l'assurance d'obtenir son emprunt, il faut qu'il insère dans l'offre une condition suspensive d'octroi du crédit hypothécaire. Mieux vaut toutefois faire la tournée des banques avant de mener une recherche immobilière, suggèrent-ils.

Autre mise en garde de taille, relative aux infractions urbanistiques. Quoique le notaire ait la mission de s'enquérir de la conformité urbanistique du bien, « ni lui, ni les fonctionnaires communaux n'ont la possibilité de visiter chaque immeuble ». D'où l'intérêt, pour l'acquéreur, de consulter en personne plans et permis à l'urbanisme puis de visiter le bien avec des professionnels (architecte, géomètre...) pour confronter légalité et réalité.

Les notaires déconseillent à l'acquéreur de demander à disposer des clés ou de la jouissance de l'immeuble dès la signature du compromis. En effet, si celui-ci endommage le bien, se voit refuser son crédit ou meurt avant la signature de l'acte, la situation est critique pour le vendeur ; si le vendeur se révèle criblé de dettes et que l'immeuble doit être saisi, c'est l'acquéreur qui est mis à mal. ♦

FRÉDÉRIQUE MASQUELIER