

BRABANT WALLON

Plus attrayant depuis la fin de Clabecq

Dans le Brabant wallon également, si les marchés tant primaire que secondaire restent soutenus, on note un tassement des valeurs les plus élevées et un ralentissement des transactions. L'offre d'appartements sur le marché primaire tend à résorber l'excès de demande... mais pas partout.

Deux effets migratoires de plus en plus distincts se confirment. Le premier concerne les candidats acquéreurs à haut pouvoir d'achat, qui continuent à traquer les biens de standing en première ou seconde résidence, essentiellement localisés dans les communes à l'ouest de l'autoroute E411 jusqu'à Lasne, Waterloo et Ittre, et à l'est jusqu'à Jodoigne, championne nationale sur cinq ans de l'appréciation du foncier (+ 73,2%). Côté activité, c'est Braine-l'Alleud qui affiche — sur un an (+ 128%) et cinq ans (+ 131%) — la plus forte progression du pays dans le segment des appartements sur le marché secondaire, avec 276 transactions recensées et un prix de référence culminant à € 171.000 en 2004 (chiffres Stadim).

Mieux qu'Arlon, que la côte et que Bruxelles ! «L'offre est particulièrement soutenue sur la commune, et la réserve foncière disponible permet de lancer encore d'ambitieux projets de lotissement, commente Geoffroy Stas de Richelle, notaire à Waterloo. C'est la volonté affirmée des dirigeants communaux, qui veulent faire passer la population actuelle, évaluée à 34.000 personnes, à 50.000 d'ici quelques années.»

Si, vu les prix, les candidats acquéreurs extérieurs se bousculent encore à Braine-l'Alleud, Waterloo accueille en majorité des acheteurs locaux. Et le manque de terrains à bâtir disponibles fait monter les prix. Selon Geoffroy Stas de Richelle, Bruxelles ne descend pas vraiment ici... Côté expatriés, si les Scandinaves achètent régulièrement, les Américains, eux, ne mettent jamais la main au portefeuille ! «En 19 ans de métier, je crois que j'ai passé un seul acte avec un acheteur américain», sourit-il.

Autre tendance locale : la vente publique. «Je viens de mettre en vente une maison 3 chambres sur 8 ares dans l'avenue des Sansonnets, à Waterloo, une ancienne construction de la Propriété terrienne locale. Tout, absolu-

ment tout, est à refaire, et c'est parti pour € 216.000 hors frais.»

Les jeunes rachètent aux jeunes

Au-delà des communes les plus cotées par un public aisé, un second profil d'acheteurs semble se généraliser. «Dans la zone du Brabant wallon la plus occidentale, on recense de plus en plus de jeunes, primo-accédants, exclus de la Région bruxelloise par le niveau des prix et l'absence de biens, observe Catherine Poncelet, notaire active à Rebecq depuis trois ans. Ils se relient sur le segment des petites maisons de type ouvrier, deux façades avec jardin, très recherchées, dont le prix se négocie généralement sous la barre des € 150.000. Certains se saignent parfois aux quatre veines pour atteindre € 250.000 en étalant le prêt au maximum, sur 25 ans. C'est un scénario assez répété.»

Un signe qui ne trompe pas : tous biens confondus, cette zone périphérique du Brabant wallon, frontalière du Hainaut et encore accessible en termes de prix, a enregistré la hausse d'activités la plus importante de la province. ■■■

Prix de référence (en €)

Nivelles

Bien	12/2003	12/2004
	99.554	110.000
	130.000	149.925
	155.000	168.375
	186.000	211.000
	245.000	285.000
	133.650	157.263
	138.000	130.000
	102.000	112.000

Vu le nombre restreint de transactions dans certains segments de marché, le prix de référence obtenu n'est pas représentatif de la réalité. Certaines données ne sont donc pas publiées cette année.

SOURCE : STADIM

Résidence Les Acacias



à Braine-l'Alleud:
34 appartements + 3 commerces à
Braine-l'Alleud
www.acacias.be

Immobilière d'Argenteuil s.a.

Domaine Astrid



à Braine-l'Alleud: 69 appartements
+ 4 commerces à Braine-l'Alleud
www.domaineastrid.be

Les Peupliers



NOUVEAU PROJET
à Genappe:
Début janvier 2005
comprenant 6 maisons 2&3 façades,
4 maisons unifamiliales,
2 appartements et 3 duplex