



CIBEX NEWS

Numéro 01

Website : www.cibex.be - Siège social Rue du Hainaut 35 à 1420 Braine-l'Alleud

septembre 2025

Le mot du président

Le conseil d'administration a le plaisir de vous adresser ce premier numéro des CIBEX NEWS renouant ainsi avec une tradition abandonnée. L'ambition est de rendre cette publication trimestrielle.

Nous souhaitons renforcer la communication avec les membres et vous tenir informés non seulement des actions qui sont menées dans l'intérêt de tous mais aussi partager des informations qui nous paraissent utiles.

Dans le passé, il paraissait important d'attirer l'attention sur le fait que le monde change. Aujourd'hui, celui qui ne s'en rend pas compte doit sans doute rentrer à l'instar de Robinson Crusoe d'une période d'isolement prolongée et doit s'interroger sur son avenir professionnel.

De nombreuses questions se posent dans nos différents domaines d'activité : l'évaluation immobilière, les états de lieux, la pathologie, les dégâts et sinistres. Les préoccupations des uns ne sont donc pas forcément celles des autres.

Les nouvelles normes et l'irruption des innovations techniques s'accumulent nous forçant à changer nos habitudes sans peut-être toujours être convaincus de leur bien-fondé, mais il n'y a pas d'alternative, le niveau d'exigence requis augmente.

Nous allons essayer de vous apporter notre éclairage afin de vous aider dans vos choix et vos procédures.

Ces colonnes vous sont ouvertes, n'hésitez pas à nous communiquer les informations ou sujets que vous souhaitez voir abordés. S'ils ou elles sont jugés pertinents nous les ferons paraître avec grand plaisir.

Bonne lecture.

Axel BEERENS.

Dans ce numéro	
P.1	Le mot du président
P.1	Les organes de la chambre
P.2	RICS et TEGOVA
P.2	Le marché des bureaux
P.3	FEBELFIN
P.3	Baromètre des notaires
P.3-4	Etat des lieux de sortie – Cas vécu
P.5	Analyse
P.5	Banque et performance énergétique
P.6	Nouvelles d'informex
P.6	Les loyers augmentent en Wallonie - Analyse

Nouvelles des organes de la chambre des experts immobiliers de Belgique

Le conseil d'administration ne se contente pas d'organiser une belle fête tous les 60 ans et une assemblée générale annuelle.

Il se réunit régulièrement pour débattre de la gestion quotidienne de notre association et coordonne les actions des différentes commissions.

La commission d'admission :

Tâche au combien ingrate présidée depuis des années par notre Confère Karim Soussi.

Beaucoup de déçus, mais souvent par manque de compréhension de l'objectif.

Rappelons un des rôles de la CIBEX : garantir au consommateur et aux institutions la compétence de ses membres.

Comme rappelé en introduction les techniques et normes évoluent, ce qui convenait il y a quelques années encore ne suffit sans doute plus aujourd'hui.

Il appartient à la CIBEX de garantir au consommateur le respect de la déontologie et la compétence de ses membres.

La CIBEX n'est pas un club de loisir, il ne suffit pas de s'y inscrire pour en être membre. A l'heure actuelle, il y a deux catégories des membres les candidats et les titulaires.

Si une certaine souplesse et marge de progression est acceptée pour le candidat, il faut comprendre que pour le titulaire il s'agit d'un statut confirmé et que dans ce cas il n'y a plus de place pour l'approximation.

La commission référence des prix :

Notre consœur Suzanne Adam et son équipe vous fournit un document que les autres organisations nous envient.

Rappelons que chiffrer en état des lieux n'est pas chiffrer en (re) construction. Ne manquez pas de visiter le site pour disposer des dernières mises à jour.

Informex :

Nos confrère et consœur Sylvie Goffaux et Jorge Coulon s'investissent pour trouver des formations pertinentes. Comme annoncé à l'AG des projets sont à l'étude. Un nouvel onglet à ce sujet sera prochainement disponible sur le site.

L'obligation de formation permanente n'est pas juste une contrainte de principe. Les lignes qui précèdent le démontrent à suffisance. Pour rester au fait de ce qui évolue ou renforcer les acquis il est totalement insuffisant de se reposer uniquement sur les acquis d'une formation EFP ou d'autre formation qualifiante arrêtée à un temps « T ».

Un jardin ça s'entretien et ça s'arrose, sinon ça tourne à rien !

Axel BEERENS.

RICS et TEGOVA : des standards internationaux au service de tous les acteurs de l'immobilier

Dans le secteur immobilier, l'évaluation et l'analyse doivent reposer sur des bases solides, comparables et transparentes. Deux organisations internationales jouent ici un rôle essentiel : RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Des standards accessibles à tous

RICS et TEGOVA ne s'adressent pas uniquement à leurs membres accrédités. Leurs publications – standards de valorisation, méthodologies, principes éthiques – sont accessibles à l'ensemble des professionnels de l'immobilier, qu'ils soient experts, agents, promoteurs, investisseurs ou gestionnaires.

L'intérêt est double :

- bénéficier d'un langage commun, reconnu au niveau européen et international ;
- appliquer des méthodes transparentes, garantes de qualité et de crédibilité.

Pourquoi rejoindre une institution ?

Adhérer à RICS ou TEGOVA, c'est aller un pas plus loin :

- Reconnaissance professionnelle : un label de qualité immédiatement identifiable, en Belgique comme à l'étranger.
- Formation continue : accès privilégié à des formations et publications de haut niveau.
- Réseau international : contacts, opportunités et échanges avec des confrères partout en Europe et dans le monde.
- Déontologie et crédibilité : engagement clair envers des standards éthiques et professionnels exigeants.

RICS ou TEGOVA ?

- RICS : dimension mondiale, couvrant l'ensemble des métiers de l'immobilier et de la construction.
- TEGOVA : ancrage européen, avec un accent particulier sur la normalisation des pratiques d'évaluation immobilière. Beaucoup de professionnels choisissent d'ailleurs de combiner les deux, afin de tirer parti des forces respectives de chaque institution.

Prochainement pour les membres CIBEX.

Consciente de l'importance de ces standards pour le développement du métier, la CIBEX envisage d'organiser prochainement une séance d'information et de présentation RICS.

Cet événement permettra à chacun de mieux comprendre le fonctionnement, les avantages et les opportunités qu'offre l'adhésion à cette organisation internationale de référence. Nous ne manquerons pas de vous en tenir informés.

Sébastien CABOLET - MRICS REV

Le marché des bureaux au plus bas depuis plus d'une décennie

Le premier semestre 2025 confirme une tendance déjà amorcée depuis plusieurs années : l'immobilier de bureaux en Belgique, et particulièrement à Bruxelles, traverse une crise profonde. Selon les chiffres publiés par CBRE, seuls 295 millions d'euros ont été investis dans les bureaux sur les six premiers mois de l'année. À ce rythme, 2025 pourrait marquer un plancher historique depuis 2012, voire depuis la crise de 2008 dans les régions hors Bruxelles.

Les ventes sont parfois contraintes par des injonctions bancaires ou assurantielles, et les acteurs traditionnels — tels que les fonds de pension ou les assureurs — délaissent de plus en plus ce segment perçu comme risqué. Le recul de la valeur des actifs, les exigences croissantes en matière de durabilité (ESG), le flou autour du télétravail et la concurrence des obligations d'État participent à ce désintérêt. Le bureau, autrefois pilier des portefeuilles immobiliers, ne représente plus que 13 % des investissements professionnels, contre 31 à 59 % entre 2015 et 2020.

Sur le terrain, l'activité locative est également en berne. D'après BNPP Real Estate, seuls 128.000 m² ont été signés au premier semestre à Bruxelles et en périphérie, hors renouvellements — le plus bas niveau enregistré depuis au moins dix ans. Les rares grandes transactions concernent les institutions européennes, qui masquent en partie la faiblesse du marché privé. Les entreprises, prudentes face à l'incertitude économique, bougent peu ou louent moins de surfaces, mais privilégient des immeubles plus performants, même à des loyers plus élevés. À l'inverse, les propriétaires de bâtiments plus standards consentent des efforts pour conserver leurs locataires.

La dynamique de construction est, elle aussi, grippée : sans pré-location suffisante, les projets peinent à démarrer. Or, dans un contexte inversé, c'est désormais l'offre qui crée la demande — les utilisateurs n'étant souvent convaincus que face à un projet concret.

Des signaux d'amélioration sont néanmoins perceptibles. Les taux d'intérêt et de rendement se stabilisent, permettant enfin de fixer des prix et de relancer certaines négociations. Des acteurs internationaux, comme Blackstone, lèvent d'importants fonds pour investir sur le continent. Et en Belgique, environ 150.000 à 200.000 m² de demandes latentes sont identifiées à l'horizon 2028, selon BNPP RE.

Si certains segments comme la logistique ou le retail attirent à nouveau les investisseurs, la question demeure : le bureau retrouvera-t-il un jour son rôle central, ou est-il désormais condamné à jouer les seconds rôles dans les portefeuilles immobiliers ?

Source l'écho du 22/07/2025

Résumé par nos soins.

Axel BEERENS

FEBELFIN, en tant que voix unifiée du secteur financier belge, façonne les règles du jeu économique et constitue un partenaire incontournable pour les experts évaluateurs.

[Home | Febelfin](#)

Nous avons demandé à notre confrère Didier Malbert de nous écrire un mot à propos du « Febelfin Valuation Template – FVT ».

Le Febelfin Valuation Template est un modèle standard élaboré par Febelfin (*1) en collaboration avec les quatre grandes banques belges (Belfius-BNP Paribas Fortis-ING-KBC) pour l'échange structuré et uniforme des données essentielles reprises dans les rapports d'évaluation des biens non résidentiels.

Les banques sont obligées par les instances de régulation (Banque Nationale - Banque Centrale Européenne – Directives européennes) de faire un suivi strict des biens immobiliers faisant l'objet d'un financement ; le reporting , les back-testing et les réévaluations sont devenus la norme.

En plus de la valeur du bien les banques doivent connaître différents aspects relatifs à la problématique ESG ; niveau énergétique, labellisation type BREEAM ou autre, risques de pollution et d'inondations, etc ...

La plupart de ces données se trouvant déjà dans la plupart des rapports d'évaluation ; l'idée a été de structurer et d'uniformiser celles-ci afin de pouvoir les capter dans les systèmes des différentes banques.

Le principe est que l'évaluateur, en plus de son rapport standard généralement sous format pdf, remplisse un formulaire de type Excel qui sera ensuite transformé en format CSV (*2) et envoyé à l'organisme financier demandeur du rapport d'évaluation.

Vous trouverez plus d'explications sur le site de Febelfin à partir du lien suivant :

<https://febelfin.be/fr/publications/2024/febelfin-valuation-template>

(*1) Febelfin : Fédération belge du secteur financier

(*2) CSV : Comma Separated Values - Format permettant une captation automatique de données

Didier MALBERT

Baromètre des notaires

Au premier semestre 2025, le marché immobilier de la côte belge a connu un rebond marqué avec une hausse des ventes de 12,7 % par rapport à 2024. Les prix moyens, en revanche, ont baissé : un appartement se négociait en moyenne à 306.813 €, et 370.683 € sur la digue, soit respectivement -7,6 % et -13,2 % par rapport à l'année précédente.

Les acheteurs sont majoritairement des Flamands (88,5 %), surtout originaires de Flandre-Occidentale, et appartiennent principalement à la tranche des 50-60 ans. Les communes les plus dynamiques ont été La Panne (+29,4 %) et Zeebrugge (+24,5 %), tandis que Knokke-Heist, malgré ses prix élevés (près de 700.000 € en moyenne), a aussi connu une hausse des ventes (+12,5 %).

Les prix restent très variables selon les communes et les zones : l'Est de la côte demeure la plus chère, même si les prix y ont reculé de plus de 12 %. Le marché du neuf, en forte diminution, ne représente plus que 5,6 % des transactions, avec un prix moyen de 397.608 € en légère hausse.

☞ En résumé, les volumes repartent à la hausse mais avec une correction des prix, surtout sur la digue et dans les communes les plus prestigieuses.

Source: Fednot

L'étude complète sur [Notaire.be](https://www.notaire.be)

Résumé par nos soins Axel Beerens

Etat des lieux de sortie

L'évaluation n'est pas la seule mission qui nous est demandée. Les états des lieux d'entrée et de sortie locative constituent également un pan important de nos activités.

Nous avons pensé créer cette rubrique afin d'illustrer des situations auxquelles nous pourrions être confronté et qui méritent réflexion.

Vous avez envie de partager vos expériences ou soumettre vous aussi des situations intéressantes ou qui vous ont posé problème faites nous en part. Si nous la jugeons intéressante, nous la publierons avec plaisir.

Pour cette première, nous avons demandé sa contribution à notre estimée consœur Véronique Jacques qui nous a renvoyé le cas suivant qui concerne des travaux réalisés par les locataires non autorisés par le propriétaire bailleur.

Etat des lieux de sortie – Cas d'école #1

A l'entrée, la villa est neuve. Ses abords aussi. Mon état des lieux d'entrée précise ceci :

« Notons que les locataires entrent dans la maison ce jour alors que le nettoyage final n'est pas encore effectué et que différents détails d'aménagement ne sont pas encore en ordre. »

Suite page 4

Et ceci : « *La pelouse autour de cet accès n'a pas été tondue pour l'entrée locative ; elle fait au minimum 20cm de hauteur. Sur la gauche, la pelouse est également peu entretenue. Il y a 1 petite haie de conifères à 70cm du sol environ. Une pelouse en 2 paliers ; elle est très largement envahie de mauvaises herbes.* »

Vous l'avez compris, le propriétaire ne fournit pas un bien « parfait ».

Le jeune couple, séduit par cette jolie campagne du BÉWé, s'installe tout souriant.

Hélàs la suite sera moins rose.

- 1- Le propriétaire habite juste à côté et surveille de près l'entretien quotidien de son bien
- 2- Le couple ne s'entend pas et se dispute fréquemment
- 3- Après une petite année à peine, le jeune couple annonce sa séparation et renonce donc à la location
- 4- Le propriétaire est furieux et compte bien ne pas en rester là.

Les indemnités de rupture ne faisant pas partie de ma mission, je vous épargne ce chapitre.

Le jour de l'état des lieux de sortie, je ne peux pas m'empêcher de m'écrier « mais comme le jardin est beau ! ».

La photo qui suit n'est pas celle de ce jardin, mais un EXEMPLE de ce qu'il était devenu, grâce aux aménagements réalisés (et payés) par les locataires à l'époque de leur lune de miel immobilière.



Vous avez, bien entendu, deviné la fin de l'histoire : le propriétaire (très agressif) a exigé que le jardin soit remis en « pristin état ». J'en aurais pleuré. Mais je n'avais pas le choix : j'ai évalué en tant que dégâts locatifs la mise au conteneur de ces splendides plantations, et le re-semis d'une pelouse basique.

Et vous savez quoi ? Dix ans plus tard, les beaux arbres palissés, les haies, les fleurs, TOUT est toujours en place...

Véronique JACQUES

Notre analyse :

Tout d'abord un grand merci à notre consœur de partager avec nous cette expérience. Qu'en est-il sur le fond ?

Le principe de base :

En droit belge, le locataire ne peut pas transformer le bien sans l'accord écrit du bailleur.

Si des transformations non autorisées sont faites, le bailleur peut exiger la remise en pristin état à la fin du bail, même si les travaux sont coûteux ou « améliorent » objectivement le bien.

Le principe est donc que le propriétaire doit retrouver le bien conforme au bail initial, sauf accord contraire.

Nuance jurisprudentielle :

La jurisprudence et la pratique introduisent parfois un correctif de bon sens :

Lorsque la transformation constitue une amélioration objective et incontestable (ex. : remplacement de simples vitrages par du double vitrage de qualité, installation d'une chaudière plus moderne, rénovation d'une salle de bains vétuste par une installation neuve), il peut être considéré comme abusif d'imposer une remise en état primitif.

Dans ce cas, imposer une remise en état alors que l'amélioration est conservée reviendrait à créer un enrichissement sans cause du bailleur, qui profiterait ensuite de la plus-value.

La doctrine parle à ce propos de « tolérance pour plus-value » : le bailleur conserve l'amélioration sans devoir indemniser le locataire, sauf convention expresse contraire.

Concrètement :

Cas 1 : Transformation neutre ou discutable (abattage de cloison, nouvelle organisation intérieure, couleurs de peinture atypiques, etc.) → le bailleur peut légitimement exiger la remise en pristin état.

Cas 2 : Amélioration manifeste (isolation performante, chaudière moderne, sanitaires neufs) → il est fréquent que les juges estiment que la remise en état n'est pas due, le bailleur conservant l'amélioration.

À retenir :

Le locataire n'a pas droit à une indemnité pour l'amélioration sauf accord exprès du bailleur.

Le bailleur conserve le choix : soit exiger la remise en état (si c'est une question de cohérence du bien, de goût, ou de plan futur), soit garder l'amélioration gratuitement.

En théorie stricte : le bailleur peut exiger la remise en pristin état pour toute transformation non autorisée.

En pratique/jurisprudence : lorsqu'il s'agit d'une plus-value incontestable et non dénaturante, les tribunaux n'imposent pas nécessairement la remise en état.

Dans le cas présenté :

Principe général :

Le jardin fait partie du bien loué.

Le locataire doit le rendre dans l'état où il l'a reçu, sauf usure normale ou accord du bailleur.

La plantation de massifs ornementaux, arbres, arbustes, rocaillies, etc. est considérée comme une transformation non autorisée si elle n'était pas prévue dans l'état des lieux d'entrée ou approuvée par écrit.

Droit du bailleur :

En théorie stricte : le bailleur peut exiger la remise en pristin état (arrachage des plantations, restitution du terrain à l'état initial : pelouse, sol nu, etc.).

Cela vaut même si le locataire estime que le jardin est « embelli ».

L'argument est que le bailleur doit rester maître de l'aménagement de son bien, y compris du style du jardin.

La nuance pratique :

Dans certains cas, si les plantations apportent une amélioration objective et harmonieuse (ex. : haie taillée, massifs entretenus, aménagement cohérent), il arrive que les propriétaires choisissent de les conserver sans exiger l'arrachage.

Juridiquement, ils en ont le droit sans devoir indemniser le locataire (le locataire n'a pas droit à une compensation).

Si au contraire l'aménagement ne correspond pas au goût du bailleur, ou rend l'entretien plus lourd, ou gêne un futur projet, il est légitime d'exiger la remise en état initial.

Mais attention, c'est l'un ou l'autre, mais pas les deux à la fois. Si le propriétaire garde les aménagements, il ne peut pas en plus réclamer une indemnité pour la remise en état, sauf s'il prouve que ces aménagements : lui causent un préjudice (entretien coûteux, incohérence avec le style du bien, entrave à un projet de réaménagement), ou déprécient la valeur locative du bien. Sinon, c'est contraire au principe de réparation intégrale du dommage et à l'interdiction d'enrichissement sans cause.

Dans la situation qui nous occupe, si c'est après coup que l'on découvre que le bailleur a gardé les aménagements en droit, le locataire pourrait contester l'indemnité en vertu du principe énoncé, mais en pratique cela suppose d'aller en justice, ce qui est rare pour des plantations.

Selon nous, et comme l'a exécuté notre consœur, la mission de l'expert est de constater, évaluer et chiffrer les dégâts et transformations non autorisées. Elle s'arrête à la rédaction et à la signature du rapport, qui sert de base au décompte et à la libération (totale ou partielle) de la garantie. L'expert n'a aucune mission de contrôle ultérieur : il ne doit pas vérifier si le bailleur procède à l'arrachage des plantations ou décide de les conserver.

En pratique, si le bailleur garde les plantations, il prend la responsabilité d'avoir encaissé une indemnité injustifiée. La suite, le cas échéant, relève uniquement des parties et non de la responsabilité de l'expert.

Axel BEERENS

Pourquoi les banques se soucient-elle désormais tant de la performance énergétique des bâtiments dans l'octroi des crédits hypothécaires ?

Il devient de plus en plus difficile de contester que le réchauffement climatique entraîne une multiplication des phénomènes extrêmes : vagues de chaleur, inondations, sécheresses. On peut disserter sur le sujet tant qu'on veut mais le constat a été entériné qui a mené à l'accord de Paris (COP21) avec comme conséquence que l'Union européenne et les États membres se sont engagés à réduire drastiquement les émissions de CO₂ afin de limiter le réchauffement à 1,5 °C. Pour atteindre cet objectif, les États et l'UE ont multiplié les lois et règlements. Mais sans toucher au portefeuille des gens et des acteurs économiques tout cela resterait au stade des vœux pieux. Le bâtiment représente près de 40 % de la consommation d'énergie et plus d'un tiers des émissions de CO₂. Il constitue donc une cible de choix, d'autant qu'il est plus difficile à délocaliser. La plupart des acquéreurs d'immobilier ont recours à l'emprunt donc la voie royale est de taquiner le nerf de la guerre ce qui nous amène aux banques. Depuis le 1er janvier 2025, les banques de l'UE doivent publier des données ESG (Environnement, Social, Gouvernance). C'est une application de la directive européenne sur les rapports de durabilité des entreprises (CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive) et des standards européens de durabilité (ESRS).

L'Autorité bancaire européenne (EBA/ABE) centralise et harmonise la collecte de ces données. Les régulateurs nationaux (Banque nationale de Belgique pour la Belgique) s'assurent que les banques locales respectent ces obligations. À terme, la BCE (Banque centrale européenne) pourra utiliser ces données pour évaluer le risque climatique systémique du secteur bancaire.

Les risques pour les banques sont multiples.

Risque de crédit : si les logements financés ont de mauvaises performances, les factures énergétiques explosent amenant davantage de ménages en défaut de paiement.

Risque de dévalorisation des garanties : un bien mal classé perd de la valeur sur le marché. Si la banque doit saisir et revendre, elle récupère moins.

Risque réglementaire : les régulateurs pourraient exiger plus de fonds propres aux banques dont les portefeuilles sont trop « bruns » (non alignés avec la transition énergétique).

Risque réputationnel et d'accès au financement : un établissement trop exposé aux biens énergivores pourrait être pénalisé par les investisseurs institutionnels et par ses propres clients. En effet, les investisseurs institutionnels exigent des produits financiers plus verts.

Dans ce contexte, il est impératif dans nos missions d'évaluation de tenir compte de cette performance énergétique et pas simplement la lettre mais le nombre de kW. Nous le savons tous, un bien mal classé sur le plan énergétique se vend moins cher et met plus de temps à trouver preneur. Les acheteurs intègrent désormais dans leur offre le coût futur des travaux de rénovation énergétique. Dans certaines Régions (Bruxelles, Flandre), des interdictions progressives de mise en location pèsent sur les logements les moins performants. Pour un évaluateur, ignorer la performance énergétique, revient à ignorer une composante désormais essentielle de la valeur immobilière.

Axel BEERENS

Informex

Comme nous vous l'annoncions lors de notre dernière Assemblée Générale statutaire, la collaboration avec le CEFIM est maintenant mise en place pour les formations permanentes de la CIBEX.

Nous sommes donc heureux de vous convier à participer aux deux premières formations CEFIM-CIBEX :

« **Comprendre et prévenir les pathologies liées au béton** ». Cette formation se tiendra le **mardi 7 octobre 2025 de 13h30 à 16h30**

« **Stabilité et gros œuvre d'un immeuble** ». Cette formation se tiendra le **jeudi 27 novembre 2025 de 13h30 à 16h30**

Ces deux formations auront lieu dans le bâtiment GLAVERBEL, Chaussée de La Hulpe, 166 à 1170 Bruxelles. Votre participation vous permettra d'obtenir une attestation pour 3 heures de formation pour la CIBEX, et pour les membres qui possèdent un n° IPI, cette formation sera également valable dans le cadre de la formation permanente de l'Institut.

Pour rappel, cette formation n'est pas payante ; elle est comprise dans votre cotisation.

L'ensemble des informations pratiques liées à ces formations CEFIM-CIBEX vous seront envoyées par newsletter.

Sylvie GOFFAUX et Jorge COULON

Les prix des loyers ont augmenté de 6,2% en Wallonie depuis le début de l'année 2025, alors que la hausse s'est limitée à 2% à Bruxelles et 1,8% en Flandre.

Ce 4 septembre j'écoutais une information de la RTBF relayant le baromètre FEDERIA et l'explication qu'il en était donné. L'agent immobilier interrogé expliquait que les loyers augmentaient plus en Wallonie qu'ailleurs à cause de la diminution des droits d'enregistrement. Selon lui cela entraînait une augmentation de la demande locative et donc le mécanisme de rééquilibrage provoquait la hausse des loyers. La pression du journaliste attendant une réponse de quelques secondes l'a sans doute stressé et il a peut-être voulu dire que la diminution des droits a entraîné une diminution de l'offre locative et par conséquent un rééquilibrage du marché entraînant cette hausse. C'est un raccourci réducteur.

La diminution des droits d'enregistrement a comme premier effet de rendre l'achat accessible à ceux dont le pouvoir d'achat étaient juste à la limite de pouvoir acquérir un bien. Les autres auraient acheté de toute façon mais ce coup de pouce leur aura permis d'acquérir un bien d'une catégorie plus élevée. Dans l'immédiat, le premier effet est donc sur la demande et certainement pas sur l'offre puisque qu'on favorise l'achat. Une frange de locataire a pu devenir propriétaire et donc le nombre de locataires en recherche de bien de location a légèrement diminué. Ce qui aurait dû entraîner une diminution de la demande et donc une pression vers le bas et pas le contraire.

La baisse des droits ne peut pas mécaniquement « augmenter la demande locative ».

Au contraire, une partie des locataires potentiels passe du côté des acheteurs et la demande locative baisse.

Par contre si les biens libérés sont rachetés par des occupants plutôt que des investisseurs on pourrait observer une « baisse de l'offre locative ». A mon sens les deux effets s'annulent mutuellement, puisqu'il s'agit à peu près du même volume, les investisseurs ne profitant pas du taux réduit.

Alors pourquoi ça a augmenté et pas diminué ?

Tout d'abord si vous vous en souvenez bien les prix de l'immobilier en Wallonie ont connu une hausse dans le même temps. Au premier trimestre 2025, l'indice des prix des logements existants en Wallonie a affiché une inflation de 5,4 % selon Statbel.fgov réduisant d'autant l'avantage des acquéreurs et si on y ajoute la fin des taux hypothécaires bas, l'effet bénéfique est quasiment annulé.

Donc l'explication n'est pas là, d'autant qu'en Wallonie il existe un grand marché captif de locataire qui même si les droits étaient ramenés à 0 % ne pourrait toujours pas acquérir un bien.

N'oublions pas comment les calculs de statistiques fonctionnent : Monsieur Durand mesure 1 m 60, Monsieur Dubois mesure 1 m 80 donc en moyenne ils mesurent 1 m 70. Ils vont chacun acheter un costume de taille moyenne, aucun des deux n'est bien habillé, pour l'un il est trop grand pour l'autre il est trop petit !

Examinons donc d'un peu plus près ces statistiques et l'on constate que la hausse la plus forte des loyers s'observe dans le Brabant wallon (+8,4%). Et pourquoi donc ? Vous l'avez bien sûr compris. Le Brabant wallon est dans la proximité de Bruxelles et la grande majorité des Bruxellois est francophone. De plus les biens immobiliers et certainement ceux plus sensibles aux droits d'enregistrement sont structurellement moins chers en Wallonie qu'en Flandre.

L'effet Covid a provoqué une soif d'espace, un désir de confort de vie hors de portée à Bruxelles et la découverte du travail à distance. Et donc avec une demande accrue particulièrement plus élevée en BW, en « moyenne », les loyers ont donc augmenté en Wallonie alors qu'à Bruxelles, ils ont à peine suivi l'inflation, 2 %.

Un article de l'Echo du 22 août 2025 nous apprenait que 36.970 Bruxellois ont quitté la ville en 2024, contre plus de 37.600 en 2023 et 37.400 en 2022 par rapport à une arrivée de 9.014 Wallons (contre 8.532 en 2023) et 11.618 Flamands (contre 10.856 en 2023), soit un total de 20.632 personnes, ont déménagé à Bruxelles en 2024. La capitale perd donc une partie de sa population au profit des autres régions.

Pour l'avenir, à Bruxelles, avec toutes les exigences et mesures prises défavorables aux propriétaires gageons qu'un certain nombre d'investisseurs va rechercher d'autres actifs d'investissement moins problématiques entraînant un rétrécissement de l'offre et par conséquent la poursuite de la hausse des loyers.

En conclusion, on voit bien que le lien entre diminution des droits d'enregistrement et hausse des loyers est loin d'être évident et probablement marginal. Par contre, la combinaison des autres phénomènes me semble beaucoup plus plausible. Derrière les moyennes, ce sont surtout les dynamiques locales et les comportements des ménages qui expliquent l'évolution des loyers. Ce type de décryptage montre qu'il est essentiel de ne pas se contenter des moyennes et de raccourcis mais d'analyser les dynamiques locales, comme le fait tout évaluateur immobilier sérieux. Rendez-vous aux prochaines parutions de statistiques... !

Axel BEERENS