

**Réaction** La réforme des droits d'enregistrement a dopé le marché : + 17 % de ventes, + 13 % sur le prix des maisons. Mais si les notaires y voient un effet logique de la mesure, Embuild et Federia nuancent.



JEAN-LUC FLEMAL

# Boom immobilier wallon : succès fiscal ou mirage passager ?

*“De nombreux acheteurs ont attendu la réforme pour acquérir des biens plus qualitatifs. Ce sont ces ventes, plus chères qui ont tiré le prix moyen vers le haut.”*

Federia

L'effet était attendu, il s'est confirmé. Au cours des neuf premiers mois de l'année, le nombre de ventes de maison a fortement augmenté en Wallonie (+ 17 %); leur prix d'achat aussi (+ 13 %). C'est en tout cas ce qu'il ressort du dernier baromètre immobilier de la Fédération du notariat (Fednot). Et celui-ci n'a pas manqué de faire réagir les organisations sectorielles Embuild et Federia.

Si les notaires voient dans ce “boost” du marché (avec quelques nuances) un effet de la baisse des droits d'enregistrement, passée en janvier de 12,5 % à 3 % pour l'achat d'une résidence principale, les deux autres appellent à la prudence dans l'analyse des chiffres. Pour des raisons bien différentes. Pour Embuild, cette réforme se doit d'être accompagnée d'obligations de rénovation, au risque de créer un emballement sans garde-fou énergétique. Du côté de Federia, on relativise la portée de la hausse, jugée en partie conjoncturelle.

## Une nécessaire régulation

Au niveau des chiffres, le constat est sans appel selon Fednot. Depuis le début de l'année, les acheteurs

se sont précipités sur les biens éligibles au taux réduit, dopant les volumes de ventes et les prix. Une poussée réelle mais déjà en reflux : +17,8 % au premier trimestre, +13,4 % au premier semestre, +12,9 % sur neuf mois. Et très contrastée selon les provinces. “La dynamique rappelle celle du Covid”, résumait M<sup>e</sup> Sophie Maquet, porte-parole de la Fédération du notariat (Libre Immo, 23/10/25).

Oui, mais, et c'est là que le bât blesse, si la réforme a certes dynamisé les ventes, elle n'a pas corrigé les failles structurelles du marché. “Des logements mal isolés se vendent aujourd'hui à prix fort, sans obligation de rénovation”, pointe Hugues Kempeneers, directeur général d'Embuild. Aussi, la fédération craint que la baisse des droits n'encourage l'achat de biens énergétiquement dépassés, reportant les coûts de travaux sur les ménages. “Il faut donner à ce dynamisme un cadre clair notamment en matière de rénovation énergétique”, plaide Hugues Kempeneers, qui appelle à introduire des obligations de rénovation post-achat, à l'image de la Flandre et de Bruxelles. Une régulation jugée nécessaire pour stabiliser les prix, améliorer la performance énergétique du parc et éviter les “bulles” sur des maisons obsolètes.

## De la prudence

Pour Federia, qui représente les agents immobiliers, il convient de faire preuve de prudence dans l'analyse des chiffres transmis par Fednot. Selon elle, la hausse moyenne de 13 % du prix de vente ne reflète pas une inflation généralisée mais un effet de composition. “De nombreux acheteurs ont attendu la réforme pour acquérir des biens plus qualitatifs. Ce sont ces ventes, plus chères, qui ont tiré le prix moyen vers le haut.” En clair : le marché n'a pas flambe; il s'est déplacé vers des biens mieux situés ou mieux équipés. Federia défend, par ailleurs, la réforme, qu'elle juge “efficace et socialement juste” : “Elle a permis à de nombreux ménages de concrétiser un projet jusque-là hors de portée.” Mais elle avertit, elle aussi, contre les effets de court terme : “Il ne faut pas se focaliser sur un trimestre. L'enjeu reste de relancer la production de logements et d'accélérer les permis.”

Maude Destray