



LE MARCHÉ IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE LIEGE EN 2009

CHAMBRE DES NOTAIRES de la PROVINCE DE LIEGE
FEVRIER 2010

Liste des Notaires de la Province de Liège

	<i>NOM</i>	<i>PRENOM</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>COMMUNE</i>
1	ALBERT	Marjorie	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze
2	AMORY	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné
3	ANDRIS	France	Rue des Augustins 38	4000 Liège
4	ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt
5	BEGASSE de DHAEM	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège
6	BERGS	Dorothee	Chaussée Charlemagne 116	4890 Thimister
7	BINET	Philippe	Rue La Bel 51	4880 Aubel
8	BINOT	Frédéric	Rue César de Paepe 19	4683 Vivegnis
9	BODSON	Murielle	Avenue Francisco Ferrer 5	4030 Grivegnée-Liège
10	BODSON	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Bonnelles
11	BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage
12	BOVEROUX	Jean-Marie	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer
13	BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer
14	BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont
15	BROUN	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison
16	CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège
17	CAPRASSE	Etienne	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne
18	CARLIER DENOTTE Suppléé par	Jean-Marie	Rue Surlemont 12	4801 Stembert
19	CARRETTE	Philippe	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy
20	CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives
21	CASTERS	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège
22	CHAUVIN	Renaud	Rue Laoureux 24	4800 Verviers
23	COËME	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas
24	COËME	Paul-Arthur	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)
25	CORDIER	Alain	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège
26	CORNE	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers
27	CRESPIN	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot
28	CRISMER	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Haut-Clocher
29	DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin
30	DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège
31	de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme
32	de NEUVILLE	Denis	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège
33	de ROCHELEE	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze
34	de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans
35	de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts
36	DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal
37	DEGIVE	Bernard	Rue d'Esneux 26	4121 Neuville-en-Condroz
38	DELANGE	Jacques	Place de Bronckart 17	4000 Liège
39	DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège
40	DELIEGE	Alain	Rue Neuve 6	4032 Chenée

41	DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt
42	DELREE	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège
43	DENIS	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège
44	DENIS	François	Rue des 600 Franchimontois 10	4821 Andrimont-Dison
	DENOTTE Suppléant Me CARLIER	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert
45	DENYS	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle-Haute
46	DETERMÉ	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins
47	DIZIER	Claude	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin
48	DÔME	Christine	Boulevard Kleyer 104	4000 Liège
49	DORMAL	Eric	Rue Neuve 6	4032 Chênée
50	DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremme
51	DUSART	Philippe	Rue Louvrex 71-73	4000 Liège
52	FASSIN	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa
53	FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont
54	FYON	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège
55	GARSOU	Christian	Rue le Marais 7	4530 Villers-le-Bouillet
56	GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal
57	GERADIN	Marie-Pierre	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège
58	GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège
59	GILLAIN	Jean-Philippe	Grand'Route de Liège 20	4162 Hody
60	GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy
61	GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège
62	GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chênée
63	GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze
64	GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze
65	GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont
66	GUILLAUME	Yves	Quai Godefroid Kurt 10	4020 Liège
67	GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa
68	HANSEN	Eric	Place de l'Hôtel de Ville 4-6	4650 Herve
69	HERMANN	François	Rue Albert 1 ^{er} 91	4280 Hannut
70	HONHON	Anne-Françoise	Boulevard Kleyer 104	4000 Liège
71	HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amay
72	HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège
73	HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège
74	HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith
75	JACQUES	Bénédicte	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster
76	JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal
77	JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme
78	JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen
79	JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet
80	JEGHERS	Jean Louis	Mont Saint-Martin 17	4000 Liège
81	JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux
82	KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège
83	KREMERS	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège

84	LABE	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège
85	LAGUESSE	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers
86	LAHAYE	Josette	Rue Albert 1er 4	4610 Beyne-Heusay
87	le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine
88	LE ROUX	Charles-Henry	Haute-Saive 35	4671 Saive
89	LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet
90	LEDENT	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy
91	LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé
92	LILIEN	David	Rue des Martyrs 28	4800 Verviers
93	LILIEN	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen
94	LILIEN	Stéfan	Rue des Martyrs 28	4800 Verviers
95	MAERTENS de NOORDHOUT	Sébastien	Boulevard Piercot 17	4000 Liège
96	MAHY	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye
97	MANIQUET	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze
98	MARAITTE	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy
99	MARTIN	Thierry	Avenue de Navagne 10	4600 Visé
100	MATHIEU	André	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy
101	MATHONET	François	Rue du Pont 35	4000 Liège
102	MATHY	Etienne	Rue des Fabriques 17	4300 Waremme
103	MELON	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur
104	MERTENS	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel
105	MESSIAEN	François	Place de Bronckart 17	4000 Liège
106	MEUNIER	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem
107	MEUNIER	José	Rue Falise 1	4877 Olne
108	MEUNIER	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing
109	MICHEL	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas
110	MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy
111	MOSTAERT	Albert	Rue G. Maisier 33-35	4830 Limbourg
112	MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège
113	MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-Sur-Meuse
114	MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne
115	PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot
116	PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlémont 1	4280 Hannut
117	PIRMOLIN	Renaud	Rue des Augustins 38	4000 Liège
118	PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège
119	PLATEUS	Paul	Rue de la Province 77	4100 Seraing
120	POISMANS	Pierre	Boulevard des Combattants 33	4470 Saint-Georges-Sur-Meuse
121	PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège
122	PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée
123	PREVINAIRE	Gérard	Rue du Plope 184	4041 Vottem
124	RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron
125	RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège
126	RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers
127	RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen
128	ROBBERTS	Lucien	Rue Laoureux 24	4800 Verviers
129	ROSU	Lévi	Rue Lambert Dewonck 171	4432 Ans



130	RUTSAERT	Benoît	Place du Centenaire 32	4608 Warsage
131	SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris
132	SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège
133	SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve
134	SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux
135	SNYERS	Jean-Louis	Rue Albert 1er 91	4280 Hannut
136	SPROTEN	Bernard	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith
137	STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux
138	STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse
139	THIRY	Paul-Henry	Place du Perron 23	4910 Theux
140	TIMMERMANS	Didier	Rue Saint-Nicolas 67	4000 Liège
141	ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau
142	URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux
143	van den BERG	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing
144	VAN den BROECK	Christophe	Rue Vankeerberghen 35	4500 Huy
145	VAN DER WIELEN	Jean	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons
146	VOISIN	Dominique	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne
147	VOISIN	Emmanuel	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison
148	WAUTERS	Charles	Chemin des Dames 15	4280 Hannut
149	WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège
150	WERA	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)
151	WERA	Paul	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée
152	XHAFLAIRE	Marie-Noëlle	Place Communale 36	4850 Montzen



I. INTRODUCTION

II. METHODE DE TRAVAIL

III. EVOLUTION SUR L'ANNEE 2009

A. Tendances générales

B. Tendances pour la Province

- 1) Evolution des transactions
- 2) Terrains à bâtir
- 3) Appartements
- 4) Maisons mitoyennes
- 5) Maisons « 4 façades »

B. Communes épinglées

IV. ELEMENTS DE REFLEXION – FAITS MARQUANTS

V. PERSPECTIVES ET CONCLUSION



I. INTRODUCTION

L'analyse du marché immobilier sur l'année 2009 nous amène à considérer les suites de la crise financière et économique que nous connaissons depuis mi-2008.

Il est sans doute trop tôt pour tirer un bilan définitif d'une part parce que nous ne disposons pas encore du recul nécessaire et d'autre part, parce qu'il est probable que cette crise ne soit pas totalement terminée.

Les éléments macro-économiques du moment et les perspectives établies par les différents analystes présagent une année 2010 difficile, en particulier au niveau de l'emploi. Or l'emploi est un élément qui influe au premier chef sur les opérations immobilières. Si les cours des bourses ont un effet direct sur le « pouvoir d'achat » des actionnaires, le risque et les conséquences de perte d'un emploi influencent bien davantage de citoyens ...

Nous savons que la conjoncture a été fortement influencée par une politique volontariste ayant pour objectif d'éviter que la crise économique générale n'engendre des effets dévastateurs sur la consommation. Il en va de même pour l'immobilier qui a bénéficié de soutiens tels que : réduction partielle de TVA, prêt tremplin, ... Reste à savoir quel sera l'impact de la diminution progressive de ces mesures.

L'analyse du marché annuel est avant tout l'occasion de mettre à la disposition de chacun, la connaissance et l'expérience des notaires dans ce domaine. L'information communiquée par les notaires étant indépendante de tout intérêt commercial, celle-ci revêt un intérêt d'autant plus marqué.

Nous analyserons dans un premier temps l'évolution de l'activité immobilière durant 2009.

Ensuite, nous analyserons au niveau de la province de Liège plus précisément, l'évolution des prix et les facteurs qui restent déterminants dans la province.

Nous épinglerons ensuite différentes communes pour analyser les éléments propres à celles-ci.

Enfin, cela nous conduira à quelques éléments de réflexion et de perspective pour la suite de l'évolution du marché.

II. METHODE DE TRAVAIL

La présente analyse tente d'approcher de façon concrète l'évolution du marché immobilier en confrontant les différentes données dont nous disposons :

- L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER PUBLIÉE DEUX FOIS PAR AN PAR L'INSTITUT NATIONAL DES STATISTIQUES (INS)
- L'INDICE NOTARIAL NATIONAL TRIMESTRIEL DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ISSU DU BAROMETRE DES NOTAIRES
- LE MONTANT DES DROITS D'ENREGISTREMENT PUBLIÉ PAR LE MINISTÈRE DES FINANCES
- LES POINTS DE COMPARAISON RENSEIGNÉS PAR LES NOTAIRES,
- L'ANALYSE ET LE POINT DE VUE NOTARIAL DU MARCHÉ IMMOBILIER

Comme dans les analyses précédentes, les données sont organisées sous forme des prix moyens obtenus dans les différents segments, en particulier appartements, villas, terrains à bâtir, lesquels constituent la majeure partie des biens immobiliers.



Source : Union des villes et des communes



Après la présentation de l'évolution des prix au niveau provincial, suivra une présentation des prix obtenus dans les différentes communes.

Le nombre de transactions et l'évolution du marché ne nous permet toutefois pas de présenter une analyse des **84** communes de la province. Nous épinglerons donc celles qui révèlent des tendances plus marquées.

Comme nous l'avons déjà souligné, plus la taille de l'échantillon est petite, plus le résultat sera influencé par une ou quelques opérations « hors norme ». Ainsi la vente de l'un ou l'autre bien immeuble important (tel un château ou un building) peut avoir un effet marquant sur le prix moyen atteint dans une commune.

Cet élément est d'autant plus vrai que le nombre de transactions a diminué fortement en 2009 par rapport aux années écoulées.

Nous donnerons donc la préférence à l'analyse de l'évolution du marché sur une échelle plus importante soit par zone géographique (province, Arrondissement, ...).

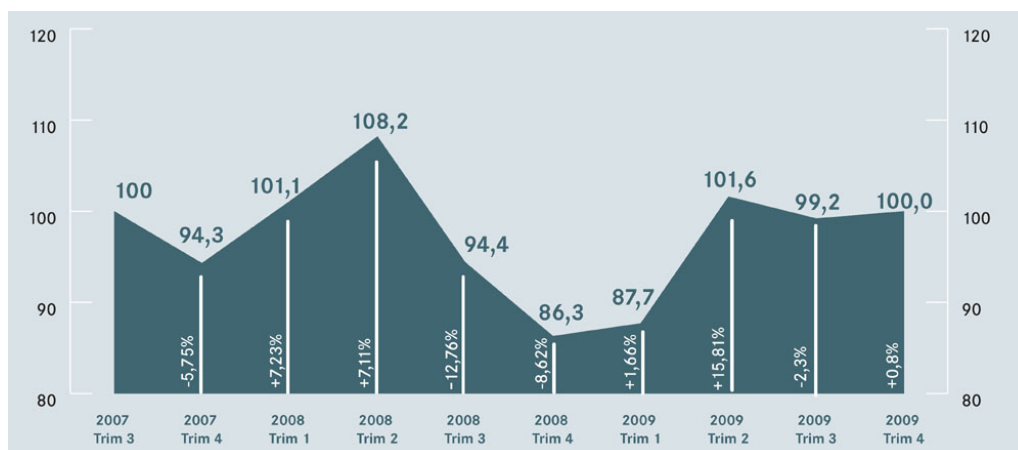
III. EVOLUTION SUR L'ANNEE 2009 : RÉSULTAT ET ANALYSE

A) Tendence générale

Avant d'analyser les particularités locales, relevons tout d'abord quelques faits marquants du marché actuel :

- 2008

Depuis **2008**, le marché a connu une très nette **diminution du volume des transactions**. On se souviendra que le marché avait atteint un pic des transactions en 2007 avec un marché euphorique à l'excès où certains n'hésitaient pas à acheter un bien sans l'avoir visité... L'indice notarial national de l'activité immobilière est éloquent : on passe de l'indice 101,1 au premier trimestre 2008 pour descendre à l'indice 86,3 au 4^{ème} trimestre 2008, soit une baisse de 13,50 % en fin d'année. Les prix ont également chuté durant le dernier trimestre 2008 mais cette chute a été compensée par un début d'année 2009 encore élevé de sorte que sur l'ensemble de l'année, la baisse n'a pas été trop marquée.



- 2009

La baisse du nombre de transactions s'est prolongée en **2009**. L'indice notarial dont la 3^{ème} édition vient d'être publié relève :

« AMORCEE A LA FIN DU PREMIER TRIMESTRE ET PRINCIPALEMENT AU 2E TRIMESTRE, LA REPRISE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE SE CONFIRMAIT AU 3EME TRIMESTRE 2009. ET QU'EN EST-IL DU DERNIER TRIMESTRE DE L'ANNEE ? COMME DE COUTUME, PAR RAPPORT



AU CYCLE DU VOLUME DE TRANSACTIONS IMMOBILIERES, LES DERNIERS MOIS DE L'ANNEE CONNAISSENT TOUJOURS UN NET RALENTISSEMENT, EN PARTICULIER EN DECEMBRE.

« MALGRE CELA, L'INDICE NOTARIAL DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE POUR LE 4^{EME} TRIMESTRE 2009 REVIENT AU NIVEAU ENREGISTRE AU 3^{EME} TRIMESTRE 2007, C'EST-A-DIRE A LA VALEUR 100. CELA RESULTE DES NOMBREUX COMPROMIS SIGNES DURANT LE MOIS D'OCTOBRE (+8,9 % PAR RAPPORT A SEPTEMBRE).

« LE NIVEAU D'ACTIVITE ENREGISTRE AU MOIS D'OCTOBRE 2009 - TOUT COMME CELUI DU MOIS DE JUIN 2009- A ETE SIMILAIRE AUX MEILLEURS MOIS DE 2007, SOIT AVANT LE DEBUT DE LA CRISE ECONOMIQUE.

« LES NOTAIRES CONSTATENT DONC UNE STABILISATION DE L'ACTIVITE PAR RAPPORT AU 3^{EME} TRIMESTRE 2009. ILS ENREGISTRENT UNE AUGMENTATION DE 0,8 % COMPARE AU TRIMESTRE PRECEDENT AINSI QU'UNE PROGRESSION DE 16 % PAR RAPPORT AU 4^{EME} TRIMESTRE 2008. »

- Droits d'enregistrement

Complémentaire à l'indice notarial, les chiffres publiés par le Ministère des Finances le montrent : on note ainsi une **baisse du montant des droits d'enregistrement de près de 17 % pour l'année 2009** par rapport à 2008 et ce malgré des mois de novembre et décembre 2008 déjà catastrophiques.

- Evolution des prix éparses

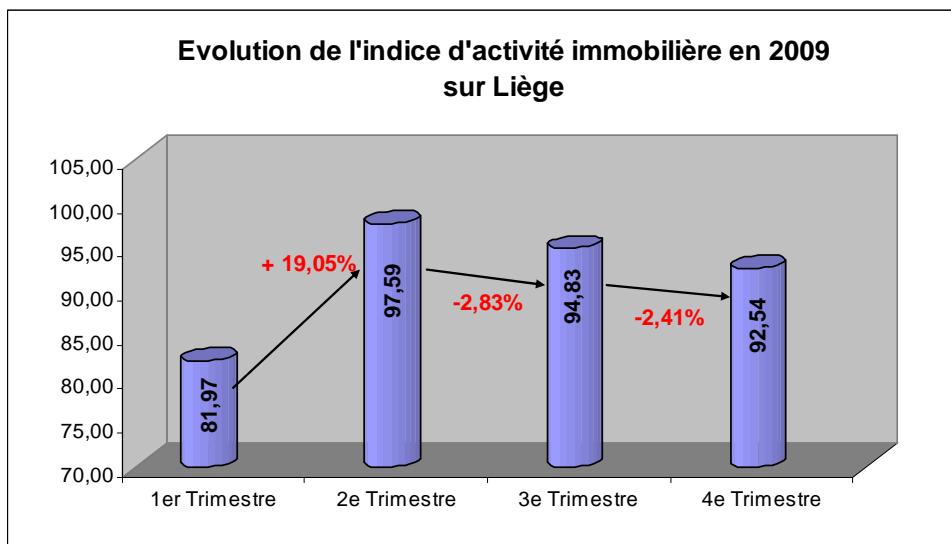
Le marché n'a pas évolué de la même façon en fonction du **type de biens** (terrains, maisons, ...) ni en fonction du niveau de prix. Pour les notaires, le constat est très clair, ce sont les MAISONS dont le niveau de PRIX est le plus élevé qui ont le plus souffert de la crise. Globalement, Les appartements et les maisons d'entrée de gamme sont restés stables. On note même une légère augmentation pour les terrains en fonction de la zone géographique. En fonction des communes ce sont donc les immeubles au delà de 200 à 400.000 € qui ont le plus de difficultés à trouver acquéreur.

B) Tendances pour la province

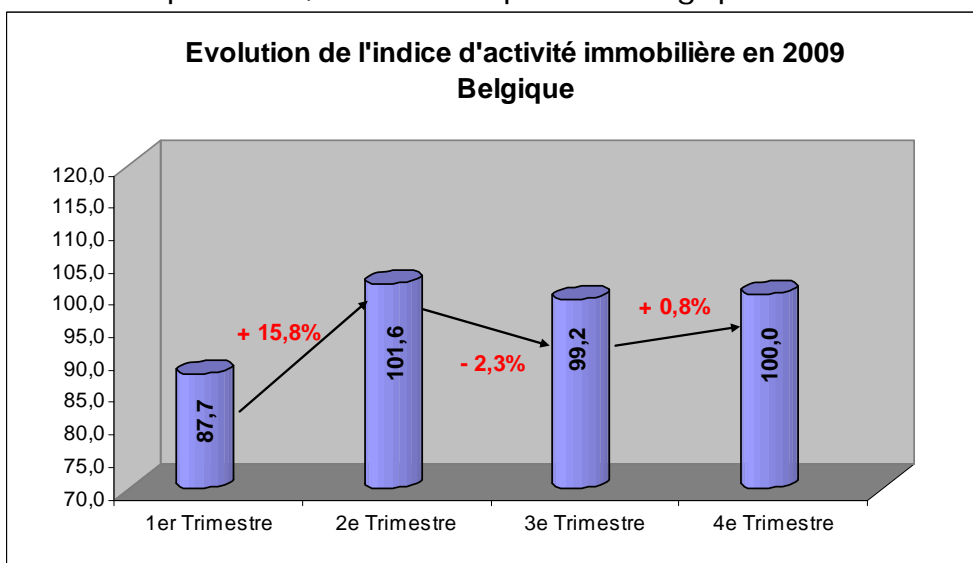
1.) Evolution des transactions

Le graphique ci-dessous présente l'indice de l'activité immobilière pour l'année 2009 pour la province.

La période d'observation de l'indice a débuté au 3ème trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100. Celui-ci reflète l'évolution de l'activité immobilière de la province. En effet, il exprime le nombre de dossiers immobiliers traités par l'ensemble des notaires. L'indice est représentatif des transactions immobilières. Celles-ci sont mesurées entre la signature du compromis et la passation de l'acte notarié. Il s'agit d'un intervalle de 2 à 4 mois au cours duquel le notaire effectue plus de 50 formalités.



A titre de comparaison, l'évolution pour la Belgique :



2.) Terrains à bâtir

Les terrains à bâtir ont fortement progressé au cours de la décennie écoulée.

Si on note généralement que les immeuble bâtis ont fait « x2 » au cours des 20 dernières années, il faut bien constater que ce délai est ramené à seulement 10 ans pour les terrains à bâtir. 100 % d'augmentation sur 10 ans, cela signifie une augmentation moyenne de 10 %. Toutefois, cette forte augmentation du prix des terrains à bâtir constatée depuis quelques années, a diminué en 2008. Il ne s'agissait donc pas d'une diminution des prix mais de l'augmentation ... Les chiffres sont là et tous les notaires le constatent : la demande reste forte et les prix ne diminuent pas.

Le prix moyen pour la Province de Liège en 2009 est passé à 73,26 EUR/m². Ce prix correspond au prix moyen d'un terrain entre 8 et 10 ares.

Comme nous le soulignons précédemment, plus le terrain est grand plus le prix au m² est faible. **Les notaires constatent que plus en plus d'amateurs ne calculent plus le prix du terrain au « m² » mais bien en fonction de leur budget** et donc sur base d'un prix total, raison pour laquelle les « petits » terrains de moins de 5 ares (là où ils sont autorisés par l'urbanisme) sont très fort demandés et s'écoulent très vite. Ce constat pose de plus en plus de difficultés car les propriétaires de terrains mettant ceux-ci en vente fixent le prix, eux, toujours au m²...

Les promoteurs vendent les terrains dont ils disposent (le plus souvent conjointement avec des contrats de construction) en réduisant la surface de ceux-ci au maximum. Cette diminution rencontre aussi le souhait des parties qui fixent leurs budgets avec prudence, ce qui les conduit à n'envisager que des parcelles de dimension modérée.

En province de Liège, l'augmentation moyenne du prix des terrains à bâtir sur 2009 a été de l'ordre d'un peu moins de 2,5 %.

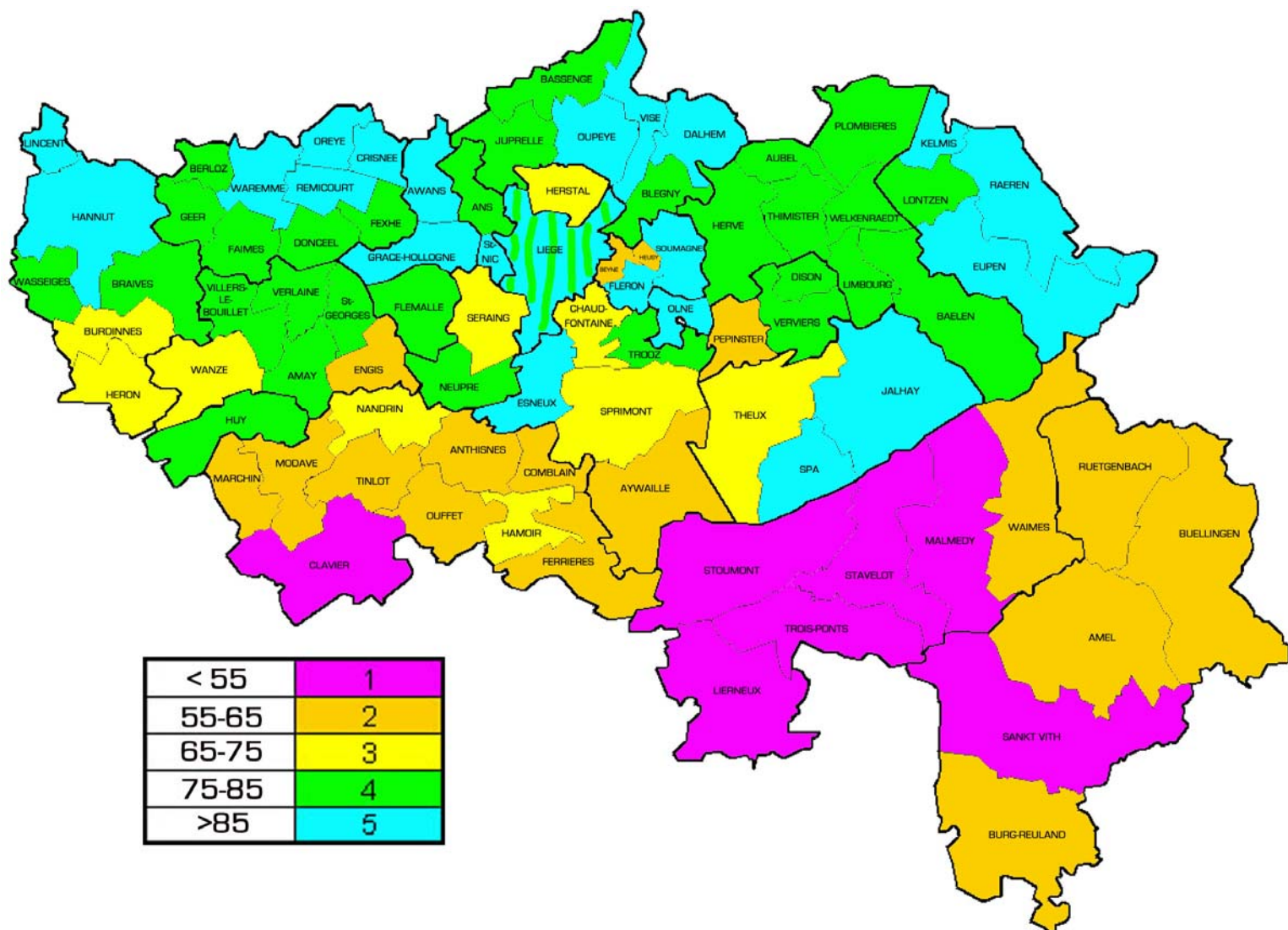
Les terrains à bâtir continuent donc une lente mais néanmoins constante progression malgré une conjoncture mauvaise dans la construction. Les demandes pour les terrains à bâtir restent généralement soutenues et en particulier pour les terrains hors lotissement ou les terrains à bâtir libre de

constructeur. La cause en est probablement le caractère de valeur-refuge de cet investissement.

Si cette augmentation est généralisée, on note qu'elle est davantage marquée dans les zones frontalières de la province avec soit les pays limitrophes soit la Flandre.

Par ailleurs, dans les zones où de nombreuses constructions ont été réalisées et donc où il y a une forte offre d'immeubles sur le marché, le prix du terrain a tendance à se stabiliser (ex. Hannut).

Prix moyens des terrains par commune



2) Appartements

Le prix des appartements durant l'année 2009 s'est maintenu à un niveau quasi équivalent qu'en 2008. Seuls les « grands » appartements ou appartements de standing ont connu une diminution des prix plus nette (entre 4 et 8 %)

Le prix moyen d'un appartement pour la Province de Liège en 2009 est évalué à 121.480 €.

Au rayon des « nouveautés », on constate de plus en plus de constructions de petits immeubles à appartements (entre 2 et 6) par des particuliers ou des « petits entrepreneurs ». Il s'agit souvent, pour des promoteurs ou entrepreneurs plus modestes, de créer une alternative à la diminution du marché. Plutôt que d'attendre les clients, ils se lancent à la fois comme maîtres de l'ouvrage et entrepreneurs.

Avec les sommets très élevés de la bourse, les **immeubles de rapport** avaient perdus quelque peu de leur attrait. En outre, de nombreux promoteurs avaient acquis ce type de bien avant de les revendre « saucissonnés ». On note actuellement un net regain d'intérêt sur le marché pour les maisons de rapport. La perspective de gérer un immeuble de 2 ou 3 revenus locatifs dans le marché actuel incite à revenir vers ce type de placement principalement pour des investisseurs qui ne voient pas encore dans les placements financiers une stabilité suffisante.

Il est difficile à ce jour de connaître l'impact exact de la réduction de TVA sur les 50 premiers milliers d'euros. Ce qui est certain, c'est qu'elle a contribué grandement à soutenir l'offre et en particulier dans les nouveaux projets de constructions d'immeubles à appartements. En effet, si ce soutien est très apprécié dans la construction d'une maison unifamiliale, il est moins ressenti par les professionnels comme nécessaire voire indispensable que dans un projet d'immeubles à appartements multiples. Pour ce dernier type de bien, les acquéreurs ont tendance davantage à comparer avec les autres types de biens et en particulier les appartements « anciens ».

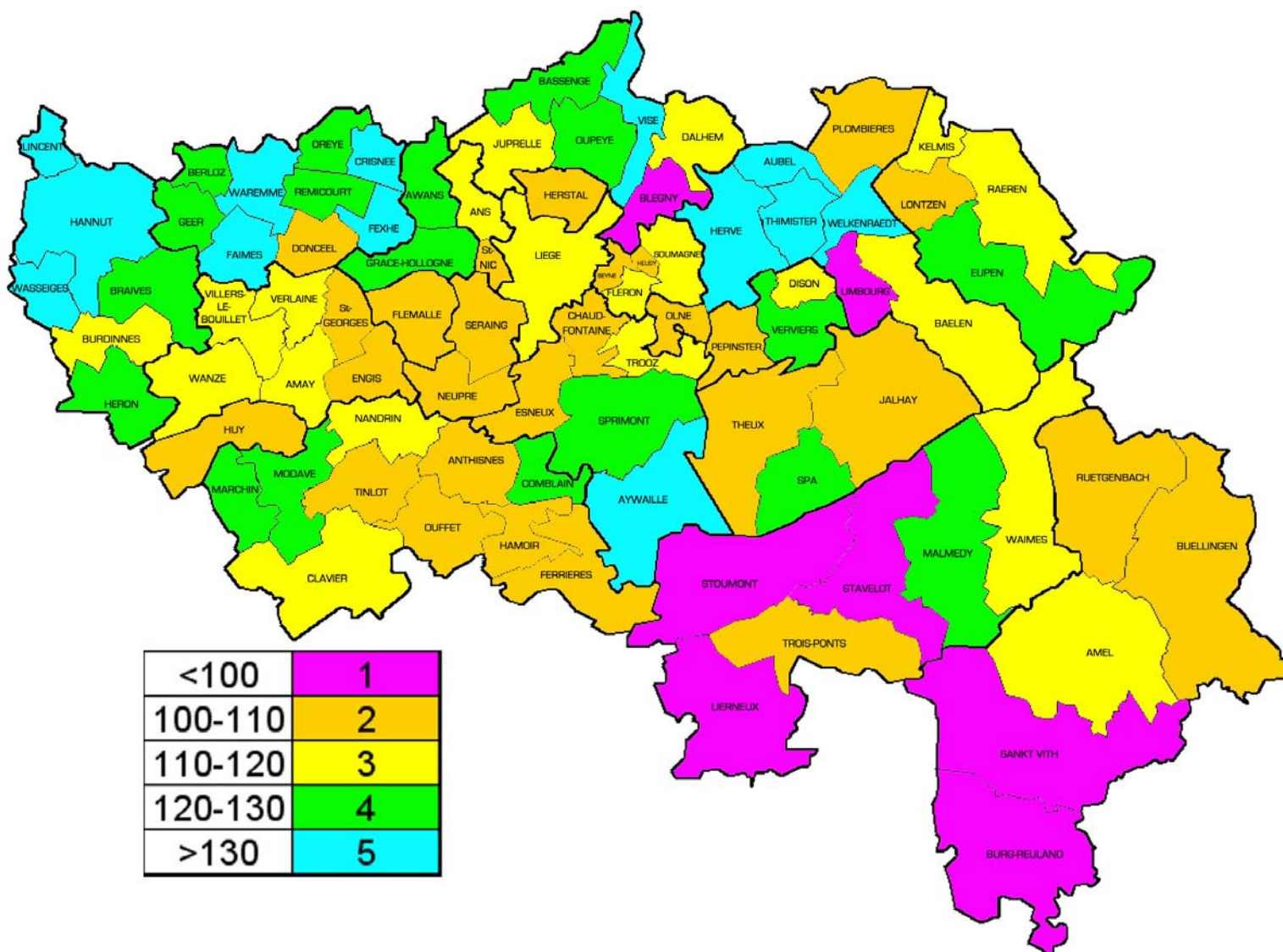
Malgré la mauvaise conjoncture, les promoteurs n'ont pas, comme certains l'avaient espéré, « bradés » les prix. En revanche, le nombre de permis de bâtir délivré en 2009 a considérablement chuté par rapport à 2008, et cela semble se confirmer pour 2010.

3) Maisons

Maisons « mitoyennes »

En 2008, la demande de ce type de bien était restée stable voire importante de sorte que le prix des immeubles mitoyens avait encore connu une légère hausse de 1 à 2 %.

En 2009, malgré une demande qui reste importante, les prix ont reculé. C'est toutefois pour ce type de bien que les notaires ont connu le plus de transactions (immeubles mitoyens et d'entrée de gamme) en 2009.





Les prix de ce type de maisons ont diminué dans la province mais de façon moins nette que pour les maisons 4 façades/villas. Ces maisons se vendent toujours mais moins vite et moins chers.

Le prix moyen d'une maison mitoyenne pour la Province de Liège est passé à 120.931 EUR.

Cela correspond à une diminution moyenne du prix des maisons mitoyennes (hors maisons de rapport et villas) de 3,1 % en 2009 par rapport à 2008.

Par rapport aux chiffres avancés dans notre rapport présenté en 2009, nous nous sommes alignés sur la méthode de calcul de la Fédération qui englobe dans le prix des maisons mitoyennes, toutes les maisons hors immeubles de rapport, villas, maisons de campagne et bungalow, ce qui conduit à une différence du prix moyen pas rapport à 2008.

Maisons 4 façades - Villas

En février 2009, nous écrivions : « *L'évolution du prix des immeubles plus importants tels que des villas ou immeubles 4 façades (le plus souvent au-delà de 200.000,00 EUR) s'est littéralement écrasée durant la seconde moitié de l'année 2008* ». Cette tendance s'est encore renforcée en 2009 et la diminution des prix de ce type de bien est bien plus marquante encore que pour les maisons plus modestes.

En 2009, le prix moyen d'une maison 4 façades pour la Province de Liège a reculé de 7,7 %.

Le « bon » s'en tire, le « mauvais » s'écrase : La mauvaise conjoncture économique, la diminution de la demande sur le marché immobilier et les exigences des acquéreurs conduisent à une dualisation plus importante du marché immobilier. Seul les biens immobiliers qui présentent certains avantages, une valeur ajoutée comme par exemple la proximité immédiate d'une sortie d'autoroute ou d'une gare, un cachet (maison en pierres du pays, très bonne prestation énergétique,...) se maintiennent et dans certains cas progressent au niveau des prix. C'est particulièrement le cas par exemple au niveau des fermettes dans les régions au sud de la Meuse.



Au même endroit, à superficie égale, une maison des années 70' pourra avoir perdu 10 % de sa valeur, là où une charmante maison ancienne aura progressé de 10 %.

Les biens de qualité moyenne et qui présentent peu de particularités se sont plus fortement dépréciés. Ce phénomène est d'autant plus manifeste que le prix de vente est élevé (en province de Liège, un prix élevé est un prix au-delà de 300.000 €). Les propriétaires d'immeubles datant des années 60' et 70', très énergivores et construits souvent sur des terrains importants, peinent à trouver des amateurs disposant des fonds nécessaires. Il arrive régulièrement que pour obtenir un prix convenable la propriété doive être divisée en créant sur une partie de celle-ci un terrain à bâtir.

Parmi les différents facteurs qui ont contribué à cette diminution des prix des maisons, notons :

- Perte de confiance des consommateurs : selon les notaires en contact permanent avec le public, il s'agit là clairement d'un des éléments les plus importants dans l'esprit du public. S'endetter pour 20 à 30 ans dans une perspective économique mauvaise voire très mauvaise est ressenti beaucoup plus aujourd'hui comme un risque sérieux.
- La perte de confiance des chefs d'entreprises et des entrepreneurs : L'économie wallonne et plus précisément Liégeoise a beaucoup évolué ces dernières années. De très nombreuses Spin-Off et PME ont vu le jour et constituent la grande majorité des entrepreneurs et employeurs. La situation économique du moment n'incite pas ceux-ci à se lancer dans de nouveaux investissements – tant sur le plan professionnel que privé.
- Augmentation de l'épargne des ménages : La forte augmentation de l'épargne constituée par les ménages belges en 2009 a, également, contribué à une diminution du marché immobilier. Plus de 100 milliards d'euros sont venus grossir l'épargne des belges au cours de l'année écoulée. Les perspectives économiques, mais surtout la crainte du chômage justifient la constitution de cette épargne. L'argent placé sur un carnet d'épargne est, en effet, disponible directement en cas de difficultés à l'inverse d'un immeuble.

- La bourse : La forte « hausse » de la bourse qui a suivi le crash de septembre 2008, a poussé les investisseurs à rester ou à se tourner vers les marchés boursiers. L'immobilier n'ayant pas encore beaucoup diminué, la crainte d'une baisse reste d'actualité. Il s'agit de montants importants qui, actuellement sont encore détournés du marché immobilier. En février 2009, nous concluons la présente étude en précisant ceci : *« Si, comme certains le prédisent (où l'espèrent...), le marché boursier devait retrouver des jours meilleurs durant l'année 2009, il est probable que les perspectives de forte hausse entraîneront davantage les spéculateurs à investir dans le marché boursier que dans le marché immobilier. Il n'est donc pas certain que dans la conjoncture actuelle le marché immobilier reste attrayant d'un point de vue spéculatif face au potentiel de forte hausse que le marché boursier peut entraîner à la sortie d'une crise comme celle que nous vivons actuellement. »*

Ceux qui pensent que les évènements récents serviront de leçon à l'avenir perdent de vue que l'histoire est faite d'éternels recommencements et que les pertes importantes encourues par certains risquent de les pousser à investir dans des produits que pourtant l'expérience devrait leur apprendre à fuir ... »

- Augmentation du chômage : L'importante augmentation du chômage depuis fin 2008 est un élément important qui accroît les difficultés du marché. En outre, le chômage concernait, précédemment, essentiellement les personnes d'instruction faible. Or, les dernières statistiques montrent que le chômage concerne de plus en plus de travailleurs avec une instruction élevée et donc souvent des revenus plus importants.
- « Jeunes couples cherchent banque accessible » : De très nombreux jeunes investisseurs ou candidats acquéreurs doivent avoir quelques difficultés à comprendre les slogans publicitaires des banques que nous entendons actuellement. Celles-ci ne cessent de vouloir « vendre » leur argent disponible pour aider les investisseurs. Cependant, dans les faits, les exigences bancaires sont devenues encore plus contraignantes que par le passé. Le retour à une rigueur bancaire était sans doute nécessaire mais cette grande difficulté d'obtention d'un financement contribue à la mauvaise conjoncture du marché immobilier.

Commune par commune :

En vrac, nous analysons ci-après quelques faits marquants de la Province. Nous nous sommes arrêtés aux communes qui connaissent ou qui ont connu des changements ou une évolution plus marquée.

- Liège :

- **Terrain à bâtir.** Le constat est unanime : il n'y a quasi plus aucun terrain à bâtir sur la ville de Liège. Le marché des terrains destinés à des particuliers a totalement disparu. Cela rend les prix de ceux-ci extrêmement élevés. Les rares ventes de terrains à bâtir se soldent par des résultats extrêmement positifs de par la rareté de ceux-ci. Certains immeubles construits se vendent actuellement davantage par la valeur du terrain que de la construction existante.
- **Quartiers.** Ce sont essentiellement les quartiers de **Louvrex, Jardin Botanique, Laveu** et **Fétinne** (tous près du Longdoz et plus près de l'Eglise Saint Vincent) qui continuent à tirer leur épingle du jeu. La tendance qui s'était déjà manifestée en 2007 et en 2008 se maintient en 2009. Ces quartiers présentent un attrait de plus en plus important. La demande y reste très élevée. Les quartiers de **Droixhe et Bressoux** souffrent quelque peu de la conjoncture et la demande a reculé. Les prix y restent davantage abordables. Le quartier de **Saint-Léonard** : semble en revanche bénéficier d'une lente mais évidente amélioration. Les quartiers des quais en particulier **Marcellis** continuent à présenter un attrait très important à Liège. Les prix des appartements le long des quais sont restés stables en 2009 et ont même légèrement progressé. Les quartiers à proximité de la gare de **Guillemins** progressent également et bénéficient d'une part de la rénovation de la gare mais également surtout de la proximité des transports en commun qui constituent pour les candidats acquéreurs, une valeur d'avenir importante. Les quartiers proches du nouveau projet de la Médiacité n'ont actuellement pas connu d'évolution significative des prix.



- **Zones frontalières.** Les régions proches des Pays-Bas et de l'Allemagne mais aussi et surtout de la Flandre continuent à être les zones les plus recherchées de la Province. Les notaires constatent toutefois un exode non négligeable des hollandais et des allemands, qui s'étaient précédemment installés dans cette zone au bénéfice de nationaux. Le flux s'est donc inversé mais les prix restent élevés. Là aussi c'est le marché des villas de plus de 300 à 400.000€ qui a le plus souffert. La zone frontalière située au sud de la province ne profite toutefois pas du même engouement il n'y a aucune comparaison au niveau des prix entre les communes de Plombières, Kelmis et Raeren avec les communes de Buellingen et Bütgenbach qui sont nettement moins courues.
- La commune de **Saive** maintient des prix relativement élevés par rapport aux communes avoisinantes. Ceux qui re-vendent aujourd'hui bénéficient d'une plus value non négligeable par rapport aux achats pratiqués il y a peu. L'augmentation a été très sensible et les prix se maintiennent. Le projet de développement de la caserne de Saive à l'étude constitue un élément important dans la perspective du développement de la commune.
- **Hannut** : La commune de Hannut a fait face à de très nombreuses nouvelles constructions depuis quelques années. La demande était très forte et les promoteurs se sont rués sur cette petite ville à la limite du Brabant et de la Flandre. Les prix se sont à présent stabilisés mais les prix des terrains qui avaient littéralement flambés reculent actuellement. Il faut constater que le développement d'Hannut et de sa périphérie a été très rapide et très important, c'est la raison pour laquelle, actuellement la demande de terrain est inférieure à l'offre sur le marché hannutois.
- **Bassenge** les prix de la commune de Bassenge et des communes voisines sont encore directement influencés par la proximité des Pays-Bas et de la Flandre. Les prix sont alignés sur ceux de la commune de Fouron qui restent élevés. L'afflux massif de Hollandais a toutefois fort diminué et là aussi on note de nombreuses reventes par des Hollandais au bénéfice des nationaux. Les prix des terrains à bâtir sont systématiquement supérieurs à 100€ du mètre carré.
- **Sprimont et Aywaille** : le marché de la région de Sprimont et d'Aywaille a fortement évolué au niveau des centres urbains. Si le centre urbain d'Aywaille a bénéficié d'un développement intéressant des

modalités d'accès et d'un centre qui incite un regroupement des commerces, celui de Sprimont a beaucoup plus de mal à convaincre les candidats acquéreurs. En effet, le développement du centre de Sprimont ne semble pas présenter pas le même attrait. C'est essentiellement l'étirement de celui-ci et donc l'absence d'un véritable centre urbain qui pose difficulté.

- **Verviers** : le centre de Verviers a bénéficié d'une forte spéculation durant les mois et années écoulés compte tenu des projets envisagés. Actuellement et vu l'incertitude, les prix se sont fortement rétractés et on assiste actuellement à une quasi « désertification » du centre de Verviers. Ce sont essentiellement les incertitudes qui demeurent et les probables importants travaux à venir qui justifient cela.
- **Aubel et Thimister** : font parties des communes à forte pression immobilière (cfr infra) les prix se maintiennent élevés et la demande reste très importante.
- **Spa** : ce sont les maisons « moyennes » qui rencontrent le plus de difficultés à trouver acquéreurs à Spa. Les plus petites maisons continuent à s'écouler de même que les bijoux spadois (c'est-à-dire les belles propriétés historiques). Les très belles propriétés (en particulier quartier de Balmoral) se maintiennent et la demande se maintient malgré les difficultés du marché haut de gamme.

ELEMENTS DE REFLEXION - FAITS MARQUANTS

Nous notions en 2008 quelques initiatives lancées par les autorités pour soutenir le marché.

1. BAISSSE DE TVA

La réduction de TVA (pour rappel 6 % sur les premiers 50.000 € d'une nouvelle construction) a eu clairement un impact positif sur le marché. Malgré une baisse manifeste, le marché du neuf ne s'est pas écrasé comme on aurait pu le craindre. Cette réduction sera maintenue pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme aura été introduite avant le mois de mars 2010. Cela signifie que le marché ne percevra pas les conséquences de la suppression de cette réduction avant mi 2011.

2. PRÊT TREMLIN

Parmi les nouveautés que nous relevions dans notre précédent rapport, le prêt Tremplin a été sans nul doute la disposition qui a le plus contribué à soutenir le marché. Le prêt Tremplin s'adressait essentiellement aux acquéreurs d'immeubles d'entrée de gamme (moins de 150.000 €) mais ce marché représente en Région Wallonne et plus précisément en Province de Liège, plus de 50 % des transactions. Ceci explique sans doute le succès de la mesure. Succès qui contraint malheureusement les autorités à y mettre un terme. L'intérêt de cette mesure n'était pas limité à ces immeubles. En effet, cette mesure contribuait à un soutien du marché des biens les moins chers, qui, par ce fait même, soutenaient les prix des biens de la gamme au dessus. Il est probable que la disparition de cette mesure ait un impact important sur le marché dans son ensemble bien plus que dans des Provinces voisines comme celles de Namur ou du Brabant.

3. DROITS D'ENREGISTREMENT RÉDUITS

Les règles relatives aux droits d'enregistrement dus à l'occasion de l'achat d'un immeuble viennent de changer. (Explication. Cfr annexe art.57bis C. Enr.). Celles-ci ont essentiellement réduits les possibilités d'obtention de la réduction pour les immeubles dont la valeur dépasse 150.000 €. Cette réforme aurait pu être l'occasion d'adopter un système plus cohérent et plus



juste comme en Flandre. Dans le nord du pays, les droits d'enregistrement sont dus sur le montant de la 1^{ère} acquisition. Ensuite en cas de revente et de nouvelle acquisition, l'acquéreur ne paie plus de droits que sur la différence (s'il achète plus cher). En quelque sorte, les droits d'enregistrement sont acquis.

4. PRÊTS SOCIAUX

Autre élément propre à soutenir une partie des acquéreurs (en général les plus faibles), les prêts sociaux ont connu début 2009, un très vif succès. Malheureusement, la mesure s'est rapidement épuisée et rares sont ceux qui ont pu obtenir pareil prêt durant la seconde moitié de l'année. Il semble toutefois à nouveau possible de bénéficier de cette très intéressante opportunité. Les conditions restent strictes mais, de cette façon, la mesure profitera davantage à ceux à qui elle est réellement destinée.

5. CRÉDITS-PONT

S'il ne faut retenir qu'un message, que ce soit celui-là : prudence face aux crédits ponts. Les notaires confrontés à un marché immobilier difficile et en baisse se montrent prudents dans les expertises et dans les évaluations qu'ils sont appelés à réaliser. Lorsqu'une personne envisage de vendre sa maison pour en acheter une, il est important que l'expertise soit réalisée avec beaucoup d'attention et un réalisme absolu. Une expertise juste est une expertise qui correspond à un prix que le vendeur sera certain d'obtenir. Il ne s'agit donc pas d'un prix à demander mais bien d'un prix presque « garanti ». De nombreux acquéreurs se sont retrouvés bloqués avec un bien qu'ils n'arrivent pas à écouler et un crédit pont difficile à supporter. Le jeu de la vente et de l'achat avec le recours à un crédit pont doit donc être manipulé avec beaucoup de prudence.

6. «ON ESSAIE ET ON VERRA» :

Les notaires constatent une grande inadéquation entre les espoirs souvent vains des vendeurs et les prix proposés pas les acquéreurs. Le « *on essaie toujours* » constitue une erreur stratégique majeure dans le cadre de la mise en vente d'une maison, surtout dans un marché en baisse comme c'est



le cas actuellement. Dans le contexte d'une surchauffe comme c'était le cas entre 2006 et début 2008, les propriétaires ont eu tendance à demander des prix de vente très importants. Ces prix de vente étaient souvent atteints compte tenu de la surchauffe et de l'engouement d'amateurs qui parfois se portaient acquéreur d'immeubles à des valeurs totalement inadéquates et sans même avoir visité le bien. De nombreux propriétaires ont vu alors les prix grimper en flèche et ont fixé dans leur esprit la valeur de leur immeuble qui ne correspond généralement pas ou plus à la valeur du marché.

De la même façon que les titulaires de portefeuilles cotés en bourse essaient de ne pas vendre actuellement en espérant « se refaire » si le marché de la bourse augmente, les propriétaires d'immeubles qui ne doivent pas vendre généralement ne se lancent pas dans la vente actuellement. Il reste toutefois de nombreux propriétaires qui sont contraints de vendre ou qui souhaitent vendre en vue d'acquérir un autre immeuble. Dans le cadre de l'estimation d'une maison à mettre en vente, les notaires restent toujours très prudents compte tenu du marché actuel mais certains propriétaires ont tendance à succomber au : « *on essaie quand même et on verra* » demandant parfois des prix de vente totalement surfaits avec le paradoxe que le prix atteint sera souvent inférieur au prix qui aurait pu être atteint. Explication.

7. « N'ACHETEZ PAS LA MAISON DE VOS REVES ... »

C'est ainsi que l'on pourrait résumer le *concept* qui pose difficulté à de nombreux ménages actuellement. Le réflexe premier pour des candidats acquéreurs qui envisagent l'achat d'une maison est de se tourner vers un immeuble de haut de gamme, autant que possible par rapport à leur pouvoir d'achat. L'usage est de se renseigner d'abord quant aux possibilités maximales d'emprunt et ensuite seulement de déterminer l'acquisition à faire. « **La maison de ses rêves** » est dans l'esprit de beaucoup mais long est le chemin pour y arriver et surtout, pour la conserver. Les exigences bancaires actuelles rendent l'opération plus difficile à réaliser. Ensuite la moindre difficulté rencontrée (travaux, séparation, déplacement professionnel, perte d'emploi, ...) conduit à mettre le couple dans une situation impossible. Cette situation entraîne dans la grande majorité des cas, l'obligation de revendre le bien. Un réflexe plus sage pourrait être de faire une acquisition « *temporaire* » pour quelques années et ensuite, profitant de la plus value de la première acquisition et du remboursement hypothécaire, de passer à la gamme supérieure.

EVOLUTION – CONCLUSION

L'année 2009 ne restera donc pas dans les mémoires comme étant une année faste pour l'immobilier. Le prix moyen des maisons a diminué mais essentiellement au niveau des 4 façades / villas (- 7,7 %). Au niveau des maisons, le prix a reculé mais dans une moindre mesure (-3,1%).

Cependant, tous les indicateurs ne sont pas si mauvais que d'aucun aurait pu le craindre. Le prix des terrains à bâtir (sauf dans certaines localités) ne faiblit toujours pas, ce qui semble pourtant être le cas par ailleurs.

En 2009, le marché aura donc suivi la tendance du 2ème semestre 2008 : une baisse du marché. Nous n'avons donc pas assisté à un crash. Toutefois, la baisse est bien réelle et la tendance début 2010 semble se poursuivre dans le même sens.

Pour 2010, différentes questions donneront le ton :

- la forte augmentation du chômage et la difficulté d'obtenir un crédit auront-ils raison des plus téméraires ?
- quel sera l'impact de la disparition des prêts Tremplin ?
- l'immobilier neuf résistera-t-il à la suppression de la réduction de la TVA ?
- les investisseurs reviendront-ils vers l'immobilier ou, au contraire, resteront-ils tournés vers l'épargne et les placements financiers ?
- les taux de crédits hypothécaires resteront-ils abordables ?
- l'état ne sera-t-il pas tenté de prendre dans le « panier immobilier » de quoi endiguer le très important déficit public ?

Comme nous le signalions l'an dernier à pareille époque, de nombreux propriétaires n'ont pas mis leur bien en vente compte tenu de la faiblesse du marché. Ceux qui ont été contraints de vendre leur immeuble en 2009 (séparation, chômage, ...) auront sans doute vécu une année difficile. Il n'est pas certain que la chose soit plus aisée en 2010...