

Les Notaires de la province de  
**LIEGE**  
présentent  
l'évolution du marché immobilier de  
la province pour 2009

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

## Sommaire

- I. INTRODUCTION**
- II. METHODE DE TRAVAIL**
- III. EVOLUTION SUR L'ANNEE 2009**
  - A. Tendances générales**
  - B. Tendances pour la Province**
    - Evolution des transactions
    - Terrains à bâtir
    - Appartements
    - Maisons mitoyennes
    - Maisons « 4 façades »
  - C. Quelques communes épinglées**
- IV. ELÉMENTS DE RÉFLEXION – FAITS MARQUANTS**
- V. PERSPECTIVES ET CONCLUSION**

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

# I. Introduction

# I. Introduction

1. La crise financière et économique depuis mi-2008
  - ses conséquences
2. Trop tôt pour tirer un bilan définitif
  - recul insuffisant
  - crise pas totalement terminée
3. Perspectives année 2010 : indicateurs dans le rouge
  - surtout l'emploi → opérations immobilières (influence encore plus importante que la bourse)
4. Importants soutiens de l'autorité :
  - réduction partielle de TVA,
  - prêt tremplin, ...
  - → quid après la disparition de ces mesures
  - Occasion de mettre au service du public les connaissances et l'expérience des notaires dans le domaine

## I. Introduction



1. Evolution de l'activité immobilière durant 2009
2. Analyse au niveau de la province de Liège plus précisément
3. Communes épinglées
4. Quelques éléments de réflexion

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010



## II. Méthode de travail



Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010



## II. Méthode de travail



Analyse / approche concrète l'évolution du marché immobilier en confrontant les différentes données :

1. L'ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER PUBLIÉE DEUX FOIS PAR AN PAR L'INSTITUT NATIONAL DES STATISTIQUES (INS)
2. LE BAROMÈTRE TRIMESTRIEL DES NOTAIRES
3. LES DROITS D'ENREGISTREMENT PUBLIÉS PAR LE MINISTÈRE DES FINANCES
4. LES POINTS DE COMPARAISON RENSEIGNÉS PAR LES NOTAIRES
5. L'ANALYSE ET LE POINT DE VUE NOTARIAL DU MARCHÉ IMMOBILIER

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010



## III. Evolution du marché - 2009



Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

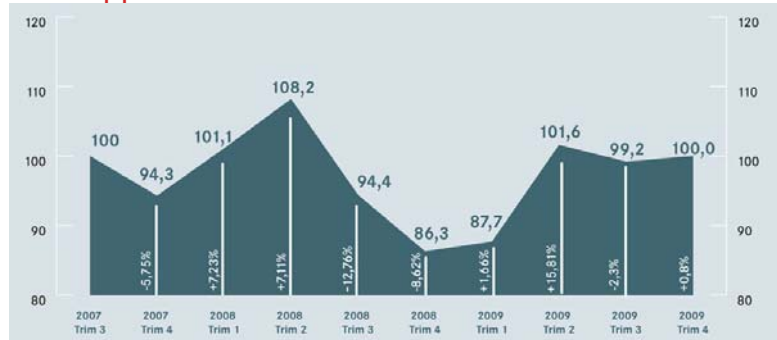


### III. Evolution du marché - 2009



#### A) Tendances générales

Rappel 2008



Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009



#### Droits d'enregistrement (SPF Finances)

1. Baisse importante 17 % pour 2009
2. Novembre et décembre 2008 déjà catastrophiques

Les Notaires de la province de LIEGE

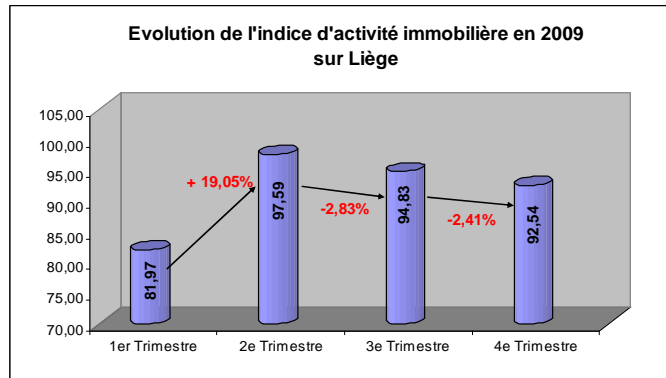
[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009



#### Evolution des transactions

La période d'observation de l'indice a débuté au 3ème trimestre 2007, soit indice 100



Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009



#### 1. TERRAINS A BATIR

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009 Terrains à bâtir



Rappel :

1. Forte progression du prix des terrains au cours de la décennie écoulée.
2. En 20 ans, le bâti a fait « x2 » ... en 10 ans seulement pour les terrains à bâtir, soit une augmentation moyenne de 10 %.
3. Demande reste forte dans la plupart des régions de la Province

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province de Liège en 2009

73,26 EUR/m<sup>2</sup>

+ 2,5%

Attention :

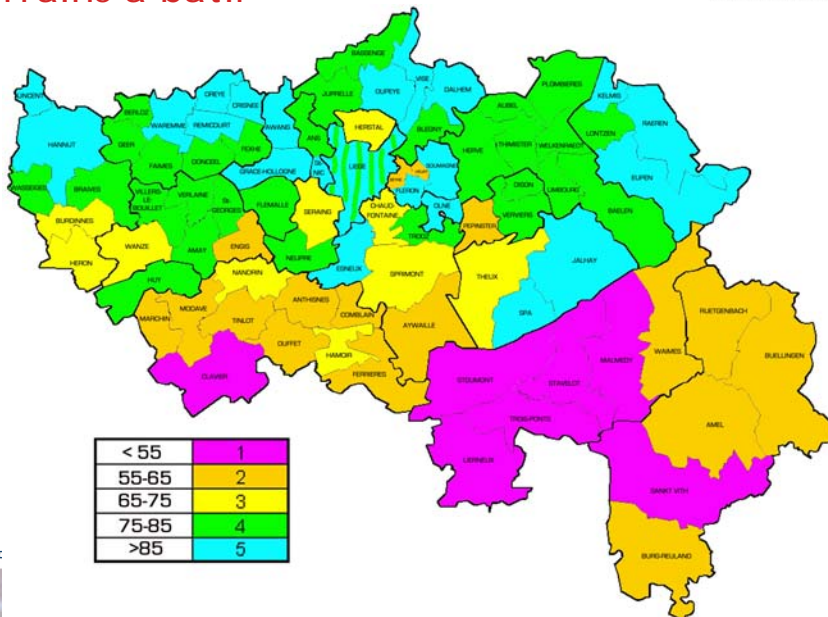
1. importance de la taille;
2. de la situation dans/hors lotissement
3. calcul des candidats acquéreurs en budget

Les Notaires de la province de LIEGE

www.notaire.be  
10 Février 2010



### III. Evolution du marché – 2009 Terrains à bâtir



Les Nc

e.be  
2010

### III. Evolution du marché - 2009



## 2. Appartements

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009 Appartements



1. Le prix moyen : 121.480 €
2. Le prix s'est maintenu à un niveau quasi équivalent qu'en 2008
3. Mais diminution pour
  - les « grands » appartements ou
  - appartements de standing
4. New
  - petits immeubles à appartements (entre 2 et 6) par des particuliers ou des « petits entrepreneurs »
5. Retour des candidats acquéreurs d'immeubles de rapport
6. Quid de la réduction TVA mais impact positif
7. Les promoteurs n'ont pas « bradés » les prix
  - mais forte diminution des demandes de permis de bâtir en 2009

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

## III. Evolution du marché - 2009



### 3. Maisons

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

## III. Evolution du marché - 2009 Maisons

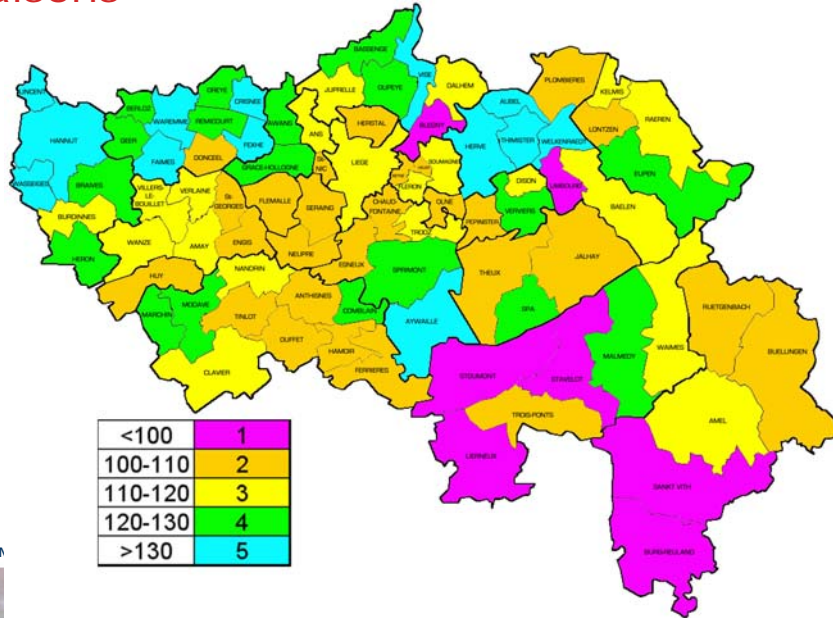


1. Le prix moyen d'une maison mitoyenne:  
120.931€
2. Diminution de 3,1 %
3. Malgré une demande qui reste importante,  
les prix ont reculé
4. Majorité des transactions
5. Diminution mais nettement moindre que  
pour les maisons 4 façades/villas

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché – 2009 Maisons



Les N

re.be  
2010

### III. Evolution du marché - 2009



#### 4. Villas / maisons 4 façades

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009

#### Villas et maisons 4 façades



1. Le prix moyen : - 7,7 %
2. Le « bon » s'en tire, le « mauvais » s'écrase
  - Forte dualisation du marché immobilier
  - Explications
3. Perte de confiance des consommateurs
4. Perte de confiance des entrepreneurs
5. Augmentation de l'épargne des ménages
6. Jeunes couples cherchent banque accessible

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

### III. Evolution du marché - 2009



#### Commune par commune :

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

## IV. Eléments de réflexion

## IV. Eléments de réflexion

1. Baisse de TVA
2. Prêt Tremplin
3. Droits d'enregistrement réduits
4. Prêts sociaux
5. Crédits-pont
6. « On essaie et on verra bien »
7. « *N'achetez pas la maison de vos rêves ...* »

## V. Conclusion

## V. CONCLUSION

1. 2009 → pas un grand millésime
2. Villas / maisons 4 façades : forte diminution (- 7,7 %)
3. Maisons : diminution plus nuancée (-3,1%)
4. Terrains à bâtir : restent encore orientés à la hausse
5. 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 ?

Ceux qui ont été contraints de vendre en 2009 auront sans doute vécu une année difficile. Il n'est pas certain que la chose soit plus aisée en 2010...



Merci de votre présence

Plus d'infos et tous les documents de cette  
présentation disponibles sur :

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)

Les Notaires de la province de LIEGE

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)  
10 Février 2010

