



LE MARCHÉ IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DU LUXEMBOURG

EN 2010



LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU LUXEMBOURG **EN 2010**

Les Notaires de la Province de Luxembourg comparent et mettent en commun leurs données statistiques depuis maintenant 7 ans.

Jusqu'en 2007, les prix montaient sans arrêt. Il suffisait de chiffrer cette hausse

En 2008, nous avons conclu à un « ATTERISSAGE EN DOUCEUR », avec une baisse de 5 à 7% selon le type de biens, cette baisse limitée résultant des bons résultats du 1^{er} semestre 2008 par rapport aux mauvais résultats du 2^{ème} semestre.

En 2009, on enregistrait encore un léger recul de 0,4 % par rapport à 2008, selon le baromètre notarial.



Les tendances générales du marché immobilier en 2010

Le marché vu par les notaires

De l'analyse des réponses des notaires de la Province de Luxembourg, on peut résumer la tendance générale de 2010 de la façon suivante :

Après un nouveau tassement des prix en 2009, on constate une hausse générale plus ou moins forte selon les communes en 2010 ; très peu de communes voient leur prix baisser ; même lorsque c'est le cas, il s'agit de baisses légères.

Le volume des ventes est également en hausse ; après un premier semestre assez laborieux, on a connu une belle envolée du nombre de ventes au second semestre, si bien que l'on peut parler d'une fin d'année sur les chapeaux de roues !

Les transactions sont assez rapides dès lors que les prix sont raisonnables. Cependant, trop de biens présentés à des prix excessifs encombrant encore le marché, donnant à certains endroits l'image fautive d'un marché en repli.

Le niveau de l'offre est soutenu surtout pour les maisons moyennes et le niveau de la demande est également soutenu.

Jusqu'à 200.000 €, le marché est très porteur ; il reste difficile pour les biens dont la valeur excède 300.000 €.

Dans les communes touristiques, on remarque une reprise du marché de la seconde résidence, notamment en haut de gamme.

Concernant les terrains à bâtir, on constate une grande stabilité du marché, sauf dans certaines communes du Sud où les prix étaient excessifs, où la correction à la baisse légère, déjà remarquée en 2009, se confirme en 2010.

Les résultats en vente publique étaient fort attendus, au regard de la suppression de la seconde séance de vente à partir du 01.01.2010. Les notaires s'interrogeaient sur la manière dont le marché allait se comporter suite à cette réforme importante.



Le marché vu au travers des chiffres

Au niveau des droits d'enregistrement perçus sur les actes des notaires en Province de Luxembourg, les montants perçus sont les suivants :

- en 2009 : 67.893.200 €
 - en 2010 : 74.053.873 €
- soit une hausse de 9,07 % en 2010 par rapport à 2009

Au niveau du nombre d'actes passés par les notaires de la Province, il s'agit de

- en 2009 : 20.029 actes
 - en 2010 : 21.051 actes
- soit une hausse de 5,10 % en 2010 par rapport à 2009

Le montant perçu en droit d'enregistrement ne concerne pas que les ventes, pas plus que le nombre d'actes passés par les notaires.

Nous pensons cependant que la hausse constatée provient essentiellement de l'évolution du marché immobilier, les autres actes restant relativement constants d'année en année.

Conclusions

Ces chiffres confirment la tendance à la hausse du marché constatée par les notaires, selon leurs déclarations, puisque le pourcentage d'augmentation des droits d'enregistrement (9,07%) est un peu plus élevé que le pourcentage d'augmentation du nombre d'actes (5,10%).

Un calcul mathématique permet de conclure à **une hausse de 3,78 %** du marché de l'immobilier en Province de Luxembourg, en 2010, même si ce chiffre doit être pondéré selon les types de biens et selon les communes.

Cela confirme bien ce qu'avait constaté le baromètre des notaires pour le 4ème trimestre 2010. Celui-ci constate qu'en repassant au-dessus de l'indice 100 au 4ème trimestre, 2010 se clôture avec un bilan en termes d'activité, supérieur à celui enregistrée en 2009 ; selon ce baromètre, la hausse d'activité pour la Wallonie est de 3,1% et pour la Province de Luxembourg de 6,3%.

Nos propres chiffres, déduits du montant perçu en droits d'enregistrement et du nombre d'actes en 2010, confirment donc tout à fait cette reprise.



Les tendances générales par type de bien en 2010

LES TERRAINS-A-BATIR

Aucun notaire ne signale de pénurie.

De nouveaux lotissements sont signalés un peu partout dans la Province.
Plusieurs communes développent de nouveaux projets de lotissements dits « sociaux ».

De nombreux notaires regrettent toutefois les difficultés administratives croissantes pour la mise en œuvre de zones d'habitat, ce qui avait déjà été relevé en 2008.

Nous avons pu comparer les prix de 2007 (année la plus haute) par rapport à ceux de 2010

Les prix moyen s'établissent comme suit :

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| - Arrondissement d'Arlon : | 10.000 € en 2007 9.000 € en 2010 |
| - Arrondissement de Marche : | 3.850€ en 2007 4.100 € en 2010 |
| - Arrondissement de Neufchâteau : | 3.500 € en 2007 4.200 € en 2010 |

Le prix moyen d'un are de terrain à bâtir pour la Province de Luxembourg était en 2007 d'environ 5750 €/ are **(+14,09 % par rapport à 2006)**.

On revient à peu près au même chiffre en 2010, avec un rééquilibrage, c'est-à-dire une baisse dans l'arrondissement d'Arlon qui connaissait les prix les plus élevés et une hausse dans les arrondissements de Marche et surtout de Neufchâteau, le long des autoroutes.

avec des **minima** notoires de :

- 3.000 € sur Bouillon, Houffalize.
- 3.500 € sur Paliseul, Vielsalm, Gouvy & Florenville.

et des **maxima** de :

- 10.000 à 12.500 € sur Attert, Arlon, Messancy et Aubange.
- 8.500 à 10.000 € sur Saint-Léger, Etalle et Habay

LES MAISONS

Les tableaux réalisés sur base des chiffres collectés par les Notaire de la Province nous donnent les résultats suivants, toujours en comparant 2010 par rapport à l'année d'avant la crise, 2007 :

Les maisons 4 façades :

| | |
|-----------------------------------|--|
| - Arrondissement d'Arlon : | 237.500€ en 2007 235.500 € en 2010 |
| - Arrondissement de Marche : | 167.200 € en 2007 171.100 € en 2010 |
| - Arrondissement de Neufchâteau : | 187.000 € en 2007 184.000 € en 2010 |

Moyenne provinciale : 196.866 € en 2010
(par rapport à 197.233 en 2007)

Les maisons mitoyennes :

| | |
|-----------------------------------|--|
| - Arrondissement d'Arlon : | 145.550 € en 2007 145.600 € en 2010 |
| - Arrondissement de Marche : | 115.600 € en 2007 114.200 € en 2010 |
| - Arrondissement de Neufchâteau : | 122.900 € en 2007 119.700 € en 2010 |

Moyenne provinciale : 126.500 € en 2010
(par rapport à 128.016 € en 2007



LES APPARTEMENTS

Le nombre d'immeubles à appartements neufs reste toujours en hausse.

Le prix moyen d'un appartement neuf 2 chambres de 80 m² paraît être un peu partout dans la province de 175.000 €, sauf à Arlon et dans les alentours où le prix moyen est plutôt de 200.000 €

Au niveau de la revente d'appartements anciens, les prix sont plus variables ; les chiffres récoltés donnent des prix moyens :

- de 170.000 € sur Arlon,
- de 150.000 € dans des localités telles Marche, Bastogne, Aubange, Virton, etc ...
- de 100.000 € à 125.000 € ailleurs

LES VENTES PUBLIQUES

Les résultats en vente publique étaient fort attendus, au regard de la suppression de la seconde séance de vente à partir du 01.01.2010. Les notaires s'interrogeaient sur la manière dont le marché allait se comporter suite à cette réforme importante.

Il s'avère finalement que le nombre de ventes de maisons reste stable et que de très bons résultats ont été obtenus dès lors que les biens présentés en vente se situent dans une moyenne de prix n'excédant pas 200.000€.

Les résultats ne sont généralement pas différents de ceux du marché de gré à gré avec, cependant, quelques bonnes surprises pour les vendeurs.

Au niveau des chiffres, la comparaison résultant des tableaux figurant aux pages suivantes porte sur 4 années de 2007 à 2010.

L'année 2007 reste la meilleure au niveau des prix.

En 2008, on a constaté une baisse, tant d'activité que de prix.

En 2009, l'activité s'est redressée avec un niveau nettement supérieur à 2008 et même par rapport à 2007, mais avec un prix moyen toujours en baisse, les vendeurs ayant assimilé la baisse des prix.

2010 reste stable au niveau du nombre des ventes et on constate une légère reprise au niveau du prix moyen provincial **(+2,16%)**.

Le marché de la vente publique reste donc toujours largement abordable avec un prix moyen qui reste inférieur à 125.000 € partout dans la province. Aux alentours d'Arlon, c'est un peu différent car les prix sont plus élevés mais ils restent malgré tout raisonnables avec une moyenne d'environ 145.000 € par maison.



VENTES PUBLIQUES DE MAISONS REALISES EN 2007

| | Nombre | Montant total | Prix moyen |
|--------------------------|--------|---------------|------------|
| <u>ARLON</u> | 86 | 11.852.700 € | 137.822 € |
| <u>NEUFCHATEAU</u> | 59 | 6.553.500 € | 111.076 € |
| <u>MARCHE-EN-FAMENNE</u> | 28 | 3.424.700 € | 122.310 € |
| PROVINCE | 173 | 21.830.900 € | 126.190 € |

VENTES PUBLIQUES DE MAISONS REALISES EN 2008

| | Nombre | Montant total | Prix moyen |
|--------------------------|--------|---------------|------------|
| <u>ARLON</u> | 82 | 10.867.000 € | 135.524 € |
| <u>NEUFCHATEAU</u> | 53 | 5.967.500 € | 112.594 € |
| <u>MARCHE-EN-FAMENNE</u> | 24 | 2.546.000 € | 106.083 € |
| PROVINCE | 159 | 19.380.500 € | 121.890 € |

VENTES PUBLIQUES DE MAISONS REALISES EN 2009

| | Nombre | Montant total | Prix moyen |
|--------------------------|--------|---------------|------------|
| <u>ARLON</u> | 110 | 12.714.750 € | 115.589 € |
| <u>NEUFCHATEAU</u> | 57 | 6.091.300 € | 106.865 € |
| <u>MARCHE-EN-FAMENNE</u> | 31 | 3.625.500 € | 116.952 € |
| PROVINCE | 198 | 23.370.550 € | 118.033 € |



VENTES PUBLIQUES DE MAISONS REALISES EN 2010

| | Nombre | Montant total | Prix moyen |
|--------------------------|--------|---------------|------------|
| <u>ARLON</u> | 95 | 11.351.400 € | 119.488€ |
| <u>NEUFCHATEAU</u> | 62 | 7.467.800 € | 120.448 € |
| <u>MARCHE-EN-FAMENNE</u> | 38 | 4.695.600 € | 123.568 € |
| PROVINCE | 195 | 23.514.800 € | 120.589 € |



CONCLUSION

Après la crise de 2008, qui a provoqué une chute de l'immobilier au second semestre 2008, qui s'est prolongée en 2009, 2010 connaît un rebond modéré mais certain, tant au niveau de l'activité qu'au niveau des prix, qui s'est surtout manifesté dans l'immobilier de moyen de gamme.

*Michel BECHET,
Notaire à Etalle
Président de l'ASBL Cercle Notarial des Notaires de la Province de Luxembourg
Pour la cellule locale de communication de la Province du Luxembourg*