



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2011

PROVINCE DE LIÈGE

LE 15 FÉVRIER 2012
Compagnie des notaires de LIEGE

INTRODUCTION

Depuis maintenant de nombreuses années, les notaires de chacune des provinces du Pays analysent, comparent et expertisent les données dont ils disposent pour fournir à la presse et aux citoyens leur point de vue sur l'évolution du marché durant l'année écoulée. Cette analyse, ils la veulent aussi claire et objective que possible. Mais cette information est surtout marquée par l'expérience constante des notaires face au marché : achat, vente, mise en copropriété, succession, partage, divorce, négociation, apport en société, création de servitude, ... tous ces moments qui font le quotidien des notaires et qui leur permettent de « sentir » le marché, de le comprendre, de l'expliquer et enfin, de l'appréhender.

Nous profiterons également de la présente analyse pour livrer l'un ou l'autre point auquel il convient –dans le marché actuel- d'être particulièrement attentif. Nous signalions déjà lors des précédentes éditions des points d'attention comme : « *des exigences légales de plus en plus lourdes à charge des vendeurs, un taux de refus de crédits grandissant, des contraintes urbanistiques pour urbaniser un terrain démesurées, etc ...* ». A cela, viennent encore s'ajouter des difficultés comme le coût de l'assujettissement à la TVA des notaires, des conflits de plus en plus récurrents entre vendeurs et acquéreurs (vices cachés), des certificats PEB tardifs, une fiscalité totalement incertaine voire équivoque, un degré d'endettement très élevé... Tous ces éléments ne sont pas anodins et ont des répercussions immédiates sur le marché.

Si chaque année nous amène son lot de modifications législatives, les réformes fiscales adoptées fin 2011 et en cours d'adoption en ce début d'année 2012 amèneront certainement des changements dans la façon d'agir des consommateurs. Nul doute que ces changements interviendront également au niveau immobilier. En 2011 toutefois, sauf la forte activité constatée au dernier trimestre (sans doute liée aux perspectives de réformes) ces modifications n'ont pas eu de véritables conséquences. Mas c'est peut-être le calme avant la tempête. Il faudra certainement quelques mois au marché pour « digérer » à la fois ces changements, mais aussi et surtout les perspectives économiques alarmantes qui font notre quotidien depuis déjà quelque temps.

De nombreux rapports sur la situation du marché immobilier sont présentés ça et là. Ces rapports vont parfois, dans des sens opposés. Pour comprendre et se faire une idée aussi précise que possible, il est impératif de savoir sur base de quoi les analyses sont établies. Il n'est pas question ici de dire que les unes sont meilleures que les autres, mais de comprendre ce qui amène de telles disparités.

Il y a encore un élément important qui justifie ces différences dans les chiffres avancés : le marché lui-même. Celui-ci évolue de façon de plus en plus disparate. Certains types de biens augmentent (et parfois même sensiblement) tandis que d'autres n'arrivent plus à s'écouler par manque de demande.

Une nouvelle fois, les notaires de la Province de Liège vous présentent donc ici un rapport établi à la fois sur les nombreux outils statistiques dont ils disposent, mais aussi, sur leur très importante expérience du marché immobilier.

Préalable

Comme nous venons de l'évoquer, les disparités constatées dans l'analyse du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix demandé, les compromis signés ou les actes authentiques signés. De la même façon, selon que les uns répertorient les villas dans « maisons d'habitation » ou non, les prix peuvent très fortement varier parfois même pour la même zone géographique.

Il n'est donc pas inutile de rappeler ici les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Actes

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués au niveau des transactions (achat/vente) réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que l'opération est définitive, peu avant la signature des actes c'est-à-dire de la finalisation de l'opération. Cela exclut donc des statistiques, les compromis de vente qui ne se réaliseraient pas -par exemple- suite au refus de la banque d'octroyer un crédit aux acquéreurs (phénomène de plus en plus présent).

2. Droits d'enregistrement

L'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux,

3. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrions le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

Prenons l'exemple d'une commune telle qu'Hamoir, le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2010 est extrêmement faible et ne permettra pas d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.

Nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.



Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigü. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix le plus souvent pratiqués.

4. Analyse et expérience des notaires

Complémentairement aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

Evolution du marché immobilier en 2011

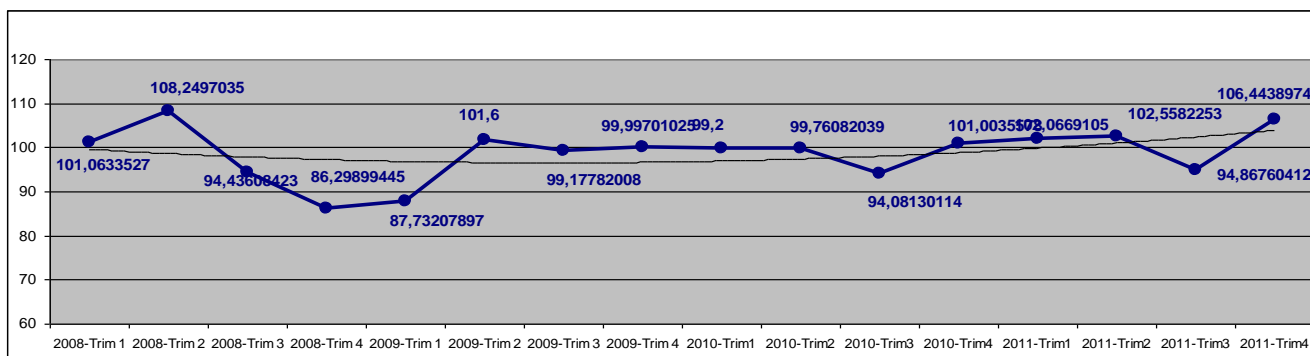
Tendance générale (au niveau de la Belgique)

C'est principalement au niveau de l'activité immobilière que l'année 2011 a été marquée par une tendance à la hausse. Comme nous le verrons, les incertitudes politiques, législatives et économiques n'ont pas découragé les candidats investisseurs.

Faut-il pour autant en conclure à une augmentation des prix généralisés : nous ne le pensons pas. D'abord parce que « ce n'est pas la quantité qui fait la qualité » et d'autre part il devient de plus en plus difficile de conclure « en général » tant le marché tend à se segmenter.

Sur l'ensemble de l'année 2011, l'activité au niveau national a progressé de 2,9 % avec un pic au 4^{ème} trimestre de 12,2 %.

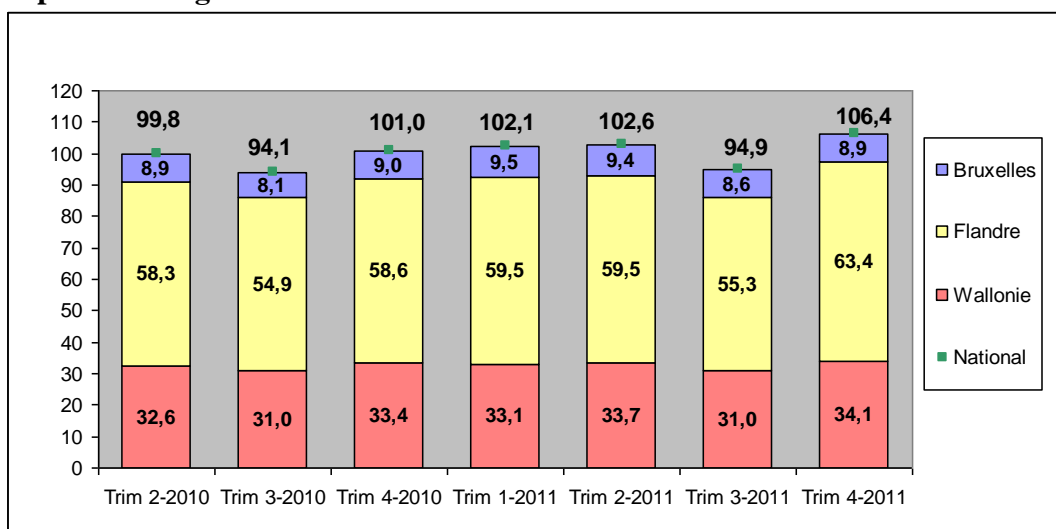
Indice de l'activité au niveau national



On constate donc que depuis la chute des transactions liée à la crise financière de 2008, le marché n'a cessé de reprendre des couleurs et se stabilise dans une croissance modérée.

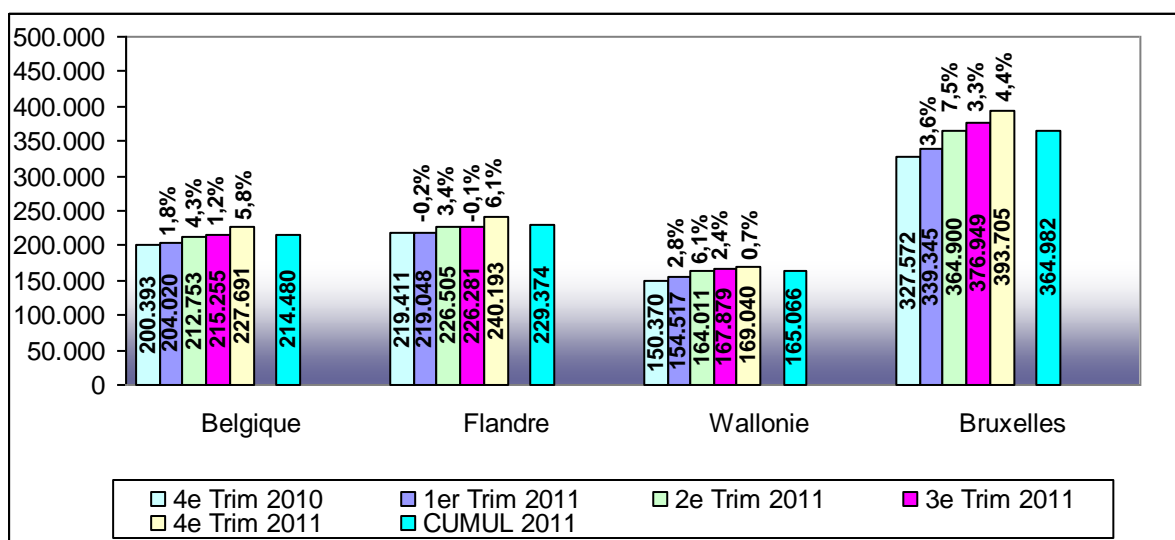
Courant 2011, les taux d'intérêt avaient augmenté sensiblement mais depuis septembre 2011, ils étaient repassés sous la barre des 4% pour un taux fixe de plus de 10 ans. On note ainsi une diminution des taux entre juillet 2011 et décembre 2011 de près de 0,5%. Cela étant, les banques ont clairement resserré leurs conditions d'octroi de façon à éliminer des crédits consenti, ceux qui présentaient davantage de risques : emprunt à plus de 100 %, achat en vue de placement, emprunteurs déjà chargés par d'autres financements...

Répartition régionale de l'activité immobilière



Maisons (Villas, maisons de maître, maisons mitoyennes et maisons de rapport)

Le prix moyen d'une maison a également progressé en 2011 mais –là aussi- dans des mesures diverses en fonction de la localisation et en fonction du type de bien. Si certains de nos confrères annonçaient dernièrement une forte augmentation des prix allant jusqu'à presque 10 %, force est de constater que toutes les provinces n'évoluent pas de la même manière. Le graphique ci-dessous illustre les différences de prix entre les différentes régions du pays.

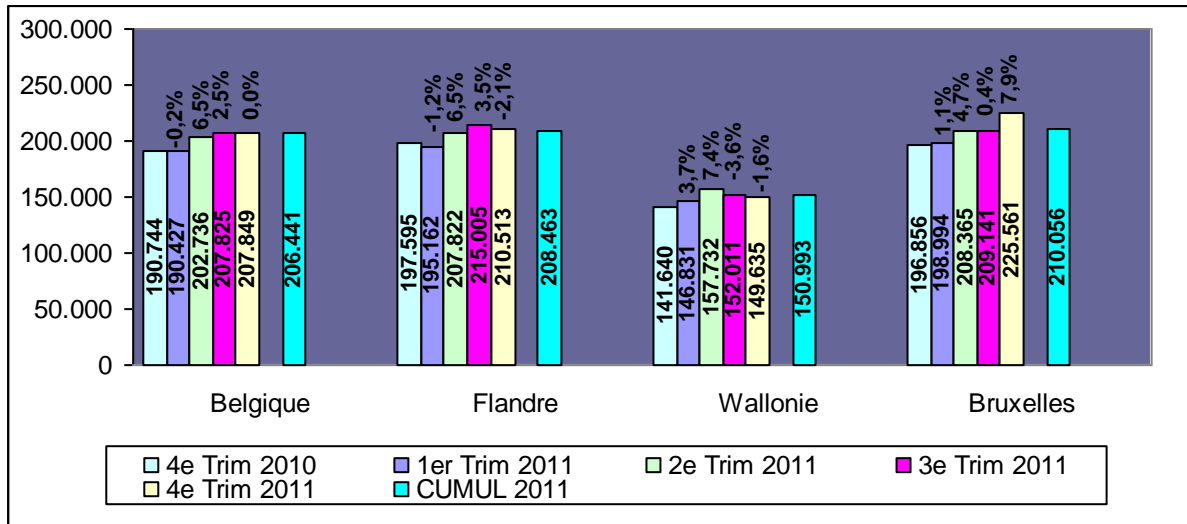


En comparant les prix moyens pratiqués sur l'ensemble 2011 avec ceux de 2010, nous constatons une augmentation de 10,7% pour la Belgique avec un prix moyen de 214.480 € contre 193.714 € pour 2010.

Cette évolution doit être analysée au regard d'une inflation constatée en 2011 qui se situe entre 3,5 % et 4 % alors qu'elle était estimée pour 2011 à 2,7 %. Pour mémoire, l'inflation en 2010 était de 2,2 %.

Appartements (appartements, flats, et studios)

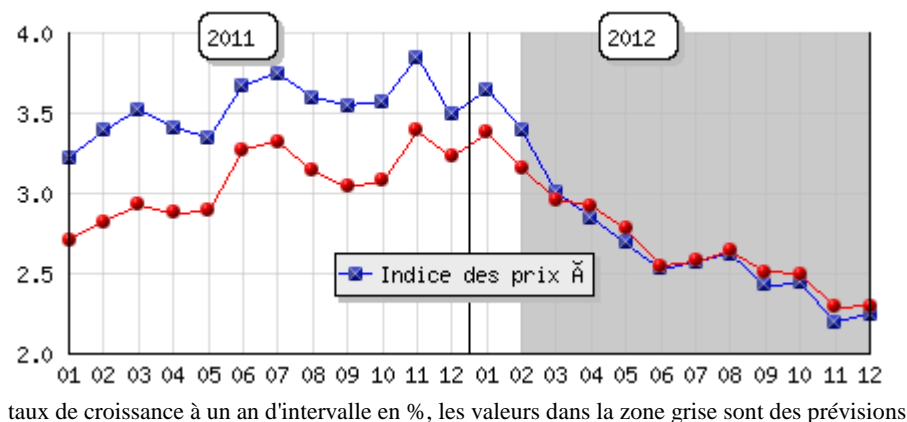
En 2011, on note une évolution de 8,4% pour l'ensemble du pays avec un prix moyen de 206.441 € contre 190.491€ en 2010. L'augmentation pour la région wallonne est de 5,3 %. Il faut en moyenne un budget de 150.993 € pour acquérir un appartement en RW.



L'évolution des prix / inflation

Comme nous le signalions ci-avant, il nous paraît important, pour comprendre l'évolution des prix sur l'année écoulée mais aussi pour prévoir celle de l'année à venir, de mettre en perspective l'évolution du marché en comparaison avec l'évolution de l'inflation constatée ou prévue (en rouge dans le tableau ci-dessous). Pour l'année 2011, les prévisions tablaient sur une inflation de 2,7 % or celle-ci a été de plus de 3,5 % pour 2011... reste donc à savoir quelle valeur donner aux perspectives d'inflation ?

Evolution mensuelle de l'inflation



Les prévisions d'inflation à partir du mois de février 2012 ont été établies par le Bureau fédéral du Plan. Elles sont basées sur des observations jusqu'au mois de décembre 2011, réalisées par le [SPF Economie](http://www.spf-economie.fgov.be).



Droits d'enregistrement

L'évolution du marché durant l'année 2011 est également en corrélation avec l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus par les notaires pour le compte des Régions et de l'Etat. Entre 2010 et 2011, l'augmentation des droits prélevés s'est élevée à plus de **9 %**. **Le montant des droits ainsi perçus en 2011 représente plus de 3,5 milliards d'euros. A titre de comparaison, les notaires avaient perçus pour compte de l'Etat :**

- **Environ 2 milliards € en 2000**
- **Environ 1,2 milliard € en 1990**
- **Environ 0,5 milliard € en 1980**
- ...

Même si les droits d'enregistrement englobent bien d'autres opérations que les ventes, cela reste un baromètre intéressant et qui corrobore une importante augmentation de l'immobilier depuis trente ans (quasiment fois deux tous les 10 ans) ce qui représente une augmentation d'environ 7 à 7,5 % par an...

En Province de Liège

En 2010, nous avons relevé une augmentation des prix plus marquée en région liégeoise que dans les autres provinces. En 2011, ce phénomène s’est atténué quelque peu mais l’augmentation reste bien présente. Les prix continuent d’augmenter et le nombre de transactions reste soutenu.

Activité immobilière

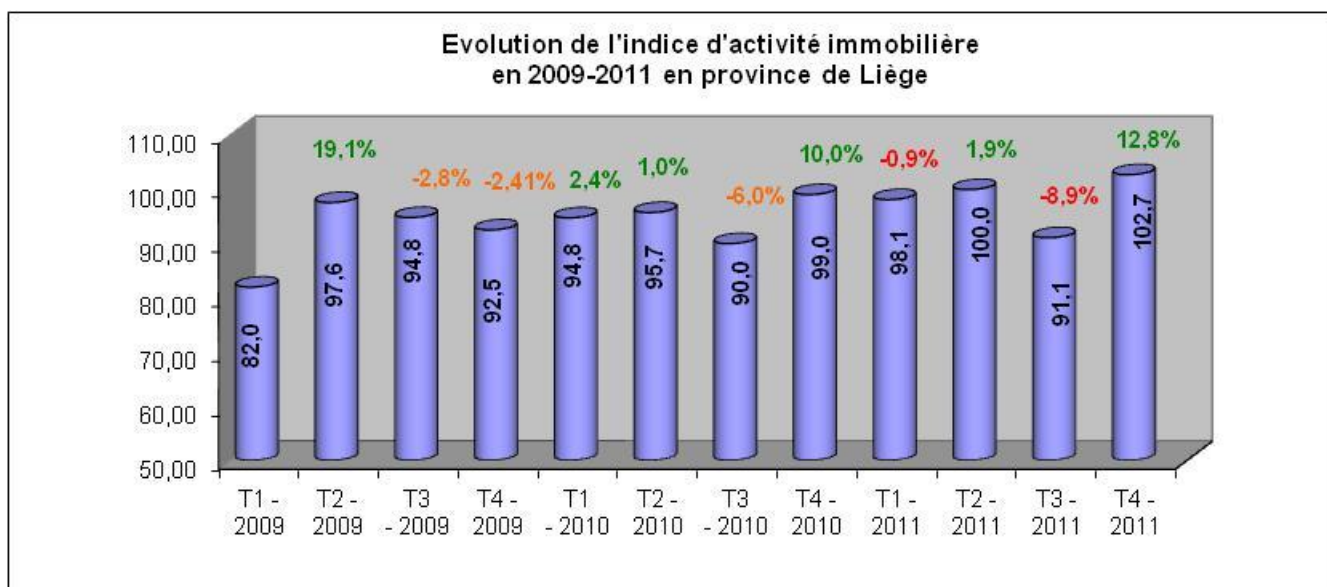
Sur base d’un indice 100 au 3^e trimestre 2007, l’activité immobilière de la province, c’est-à-dire le nombre de transactions immobilières intervenues, a connu :

- un indice 98,1 au 1^e trimestre 2011 ;
- un indice 100 au 2^e trimestre 2011 ;
- un indice 91,1 au 3^e trimestre 2011 (juillet/août/septembre), traditionnellement plus calme ;
- un indice 102,7 au 4^e trimestre 2011 ;

soit un indice moyen de 98 pour l’ensemble de l’année 2011.

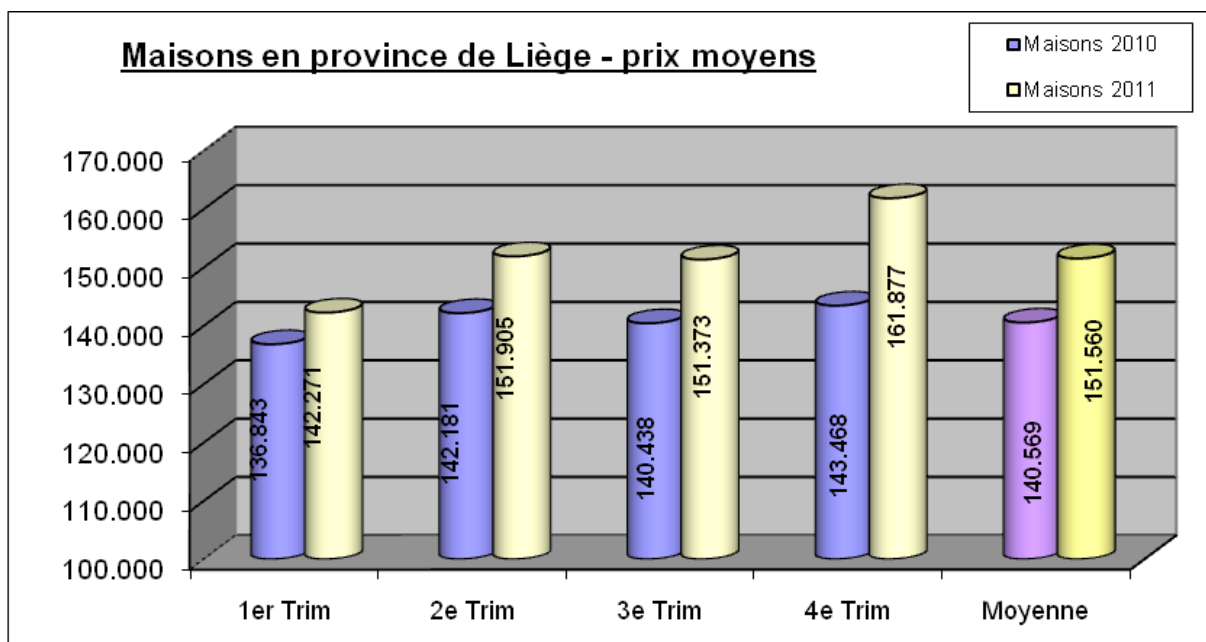
Ceci représente une augmentation de l’activité immobilière de 3,3% pour l’ensemble de l’année par rapport à 2010. L’augmentation au niveau national se situe pour 2011 à environ 3%.

Pour rappel, l’indice de l’activité pour l’ensemble de l’année 2010 était de 94,9, avec 3,4% d’augmentation de l’activité immobilière.



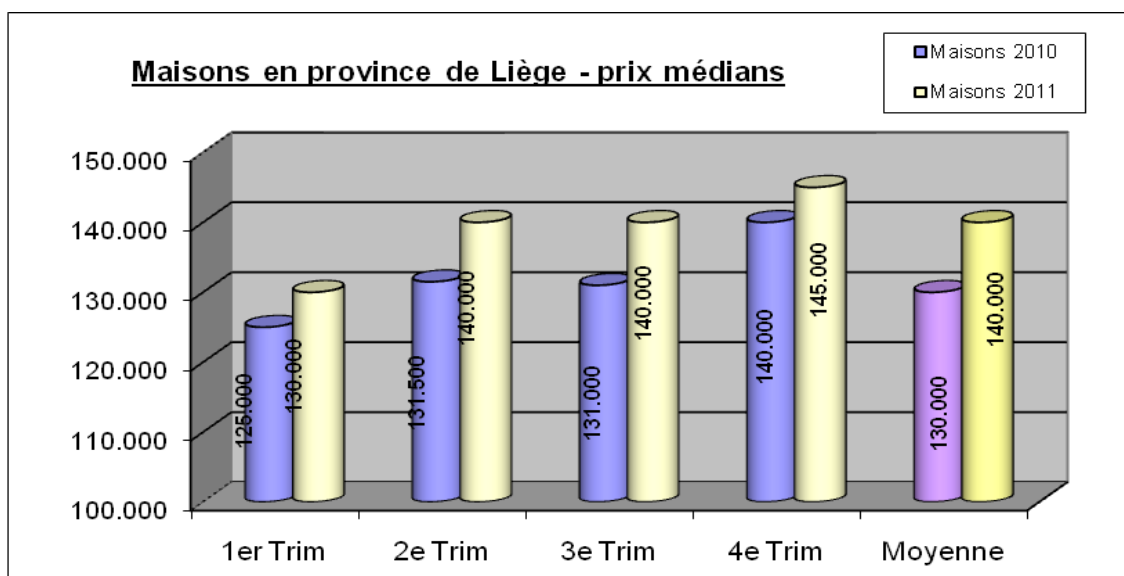
Maisons

Le prix moyen d'une maison a **augmenté** entre 2010 et 2011 de **7,8 %** et il faut à présent déboursier en Province de Liège un prix moyen de **151.560 €** pour acquérir une maison.



Comme nous le signalions déjà l'an dernier, aussi longtemps que l'on reste dans les prix « abordables », **tout se vend**.

En **Province de Liège**, ce prix abordable tend à passer à 120.000 € (pour les communes les moins chères) et à 160.000 € (pour les communes plus recherchées). **Comme ce tableau le montre, le prix médian (c'est-à-dire celui qui est le plus représentatif des prix pratiqués dans la Province) est passé en 2011 de 130.000 à 140.000 €**



Le phénomène le plus marquant de 2011 est la différenciation des biens entre, d'une part, ce qui est recherché et, d'autre part, ce qui ne l'est plus ... cela signifie que derrière cette augmentation des prix d'environ 7 % se cache en réalité une augmentation plus marquée encore des biens les plus recherchés (maisons en ville, bon état, bon quartier, budget adéquat) et une augmentation moindre (voir une diminution) pour de nombreux autres biens moins recherchés (grandes maisons, énergivores, décentrées, dans une quartier défavorable, ...).

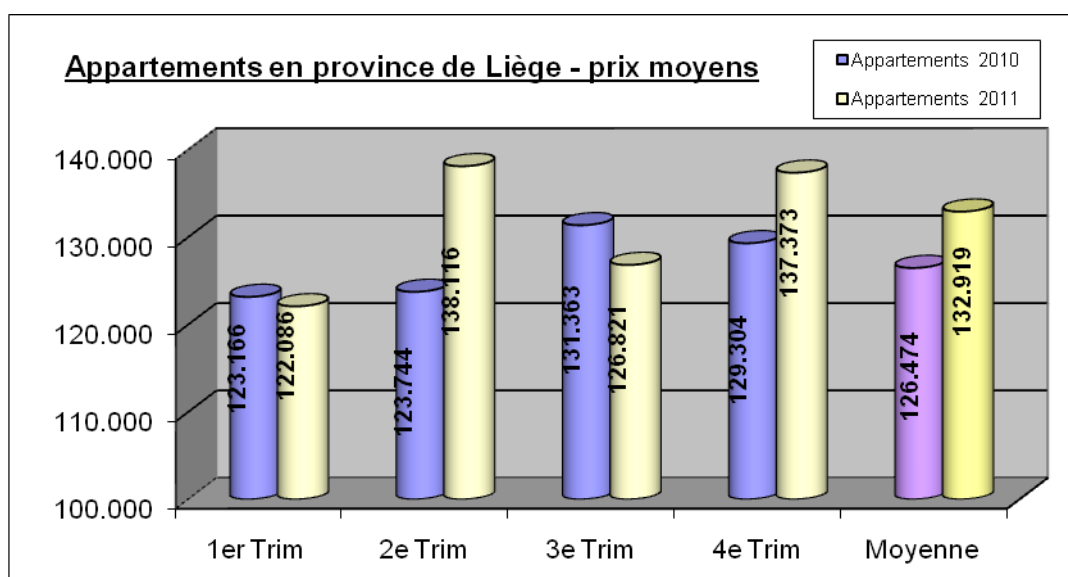
Les notaires ont, dans l'ensemble, le sentiment que les acquéreurs ont pris conscience qu'ils pouvaient, qu'ils devaient se montrer regardants et se tournent naturellement vers des biens « porteurs ».

La grande difficulté qui résulte de cette dualité est que bon nombre de propriétaires ne comprennent pas le marché resté à la fois soutenu au niveau des nombres de transactions en 2011 (malgré la crise), en hausse pour certains biens et qu'ils ne trouvent pas d'amateur pour leur bien à un prix qu'ils imaginaient « garanti ».

Les prix restent donc soutenus pour les biens de qualité ou plutôt « recherchés ». En effet, de nombreux propriétaires sont convaincus de la qualité de leur bien et ne comprennent donc pas le manque d'intérêt que celui-ci présente sur le marché. Les critères des candidats acquéreurs sont multiples et parfois difficiles à définir.

Appartements

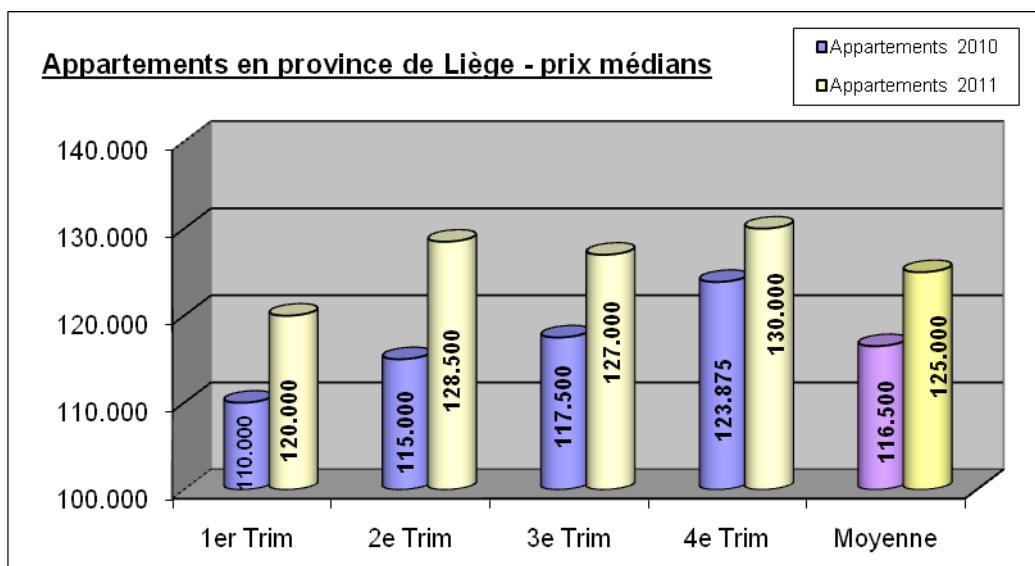
Le prix moyen d'un appartement en Province de Liège est passé de 126.474 € en 2010 à **132.919 €** ce qui constitue **une augmentation de 5,1 %**.



Comme pour les autres provinces, le prix des appartements a continué à progresser en 2011. Nous évoquions dans ces mêmes lignes, il y a un an, les promotions récentes qui peinaient à s'écouler. Il apparaît pourtant que pour diverses raisons, de nombreux investisseurs se sont tournés vers de nouvelles constructions en 2011. On note ainsi que les pertes à répétition de la bourse, les incertitudes liées à la fiscalité de l'épargne, les perspectives de réforme des retraites, la crainte de la fin de l'euro, ont amené de nouveaux candidats qui ne souhaitent pas entrer dans un marché d'occasion et se tournent naturellement vers le marché neuf.

Sur Liège-Ville, on constate ainsi que les rares nouvelles promotions mises sur le marché se sont écoulées avant même la fin de chantier.

Nous avons déjà signalé que l'augmentation des prix des appartements est, en outre, à mettre en parallèle avec la diminution des prix des villas et grosses maisons. En effet, les candidats acquéreurs les plus « fortunés » sont souvent les personnes d'un certain âge propriétaires d'un immeuble payé. Le souhait de cette génération est souvent d'abandonner un bien plus important (villa) pour acquérir un appartement. Ce phénomène accentue encore la demande et donc les prix des appartements et, parallèlement contribue à une baisse généralisée des villas de haut de gamme.

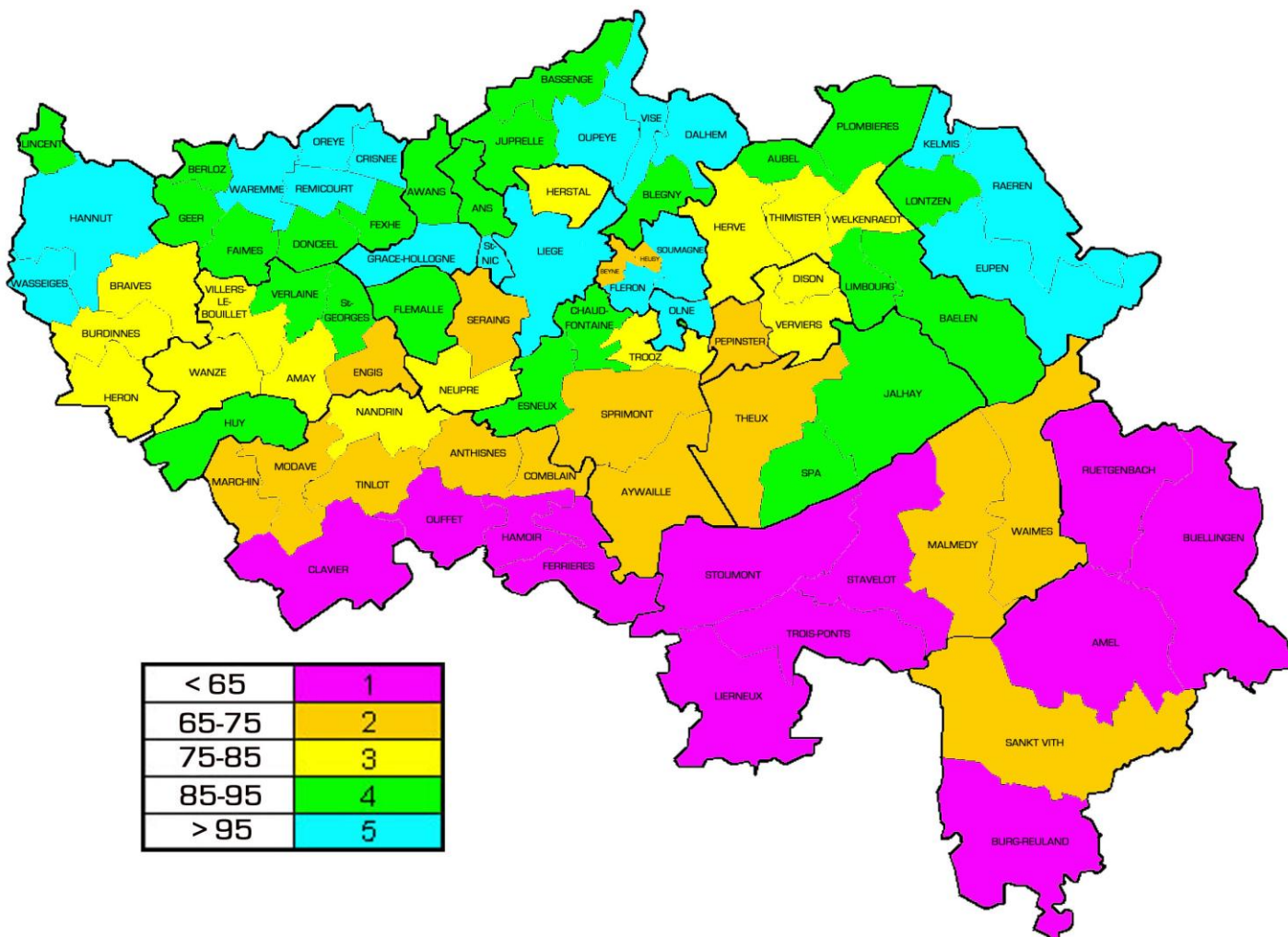


Terrains

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province de Liège est à présent de 78,94 € soit une augmentation par rapport à 2010 de 5,4 %.

Cette augmentation reste plus mesurée que celle des maisons et des appartements mais représente malgré tout un budget de plus en plus important –une augmentation constante- qui freine de nombreux candidats investisseurs face -entre autres- aux incertitudes que représente une nouvelle construction en période de conjoncture économique difficile.

C'est un paradoxe, mais les notaires le constatent de plus en plus : de nombreux amateurs hésitent à se lancer dans la construction d'un bien eu égard aux incertitudes qui pèsent sur la durée d'un chantier mais n'hésitent pas s'il s'agit d'acquérir un appartement neuf ou une maison neuve finie. Les maisons « clés sur portes » ont un atout à faire valoir dans la conjoncture actuelle ainsi que les appartements neufs vendus selon un cahier des charges bien précis. Les candidats investisseurs recherchent –en 2011 bien plus encore qu'avant- un budget aussi clair que possible avec lequel ils n'auront aucune surprise. C'est particulièrement vrai pour de nombreux candidats investisseurs qui « entrent » sur le marché pour des raisons souvent de placement (échecs en bourse, craintes face à l'euro, ...)





Le phénomène de rétrécissement des terrains déjà rappelé précédemment continue à être constaté par les notaires. Compte tenu de la conjoncture, bon nombre de propriétaires (dans les milieux ruraux ou semi urbains) réalisent une partie de leur jardin pour valoriser celui-ci comme terrain à bâtir et pour avoir moins de charges d'entretien. Même les terrains bâtis de 15 ou 20 ares tendent à se rétrécir pour autant que la largeur à rue le permette (en général, minimum de 15 m).

Les candidats acquéreurs établissent un budget qui déterminera le prix maximum du terrain à acquérir. Ils fonctionnent donc davantage en terme de budget global qu'au m². Ce budget comprend en général la zone de bâtisse de la maison. En fonction de leurs possibilités, les candidats acquéreurs pourront ou non agrandir la superficie du terrain envisagé.

Comme déjà signalé, en Province de Liège, dans la zone située au nord de la Meuse, il devient extrêmement difficile de trouver un terrain à bâtir en dessous de 60 à 70.000 €.

Situation plus locale : quelques zones à épinglez ...

1. LIEGE-VILLE

Les rapports présentés lors des éditions précédentes mettaient déjà l'accent sur certains quartiers qui tirent davantage leur épingle du jeu : **Laveux** et **St Léonard**. Ces quartiers bénéficient encore pour 2011 de bons échos et si les prix n'ont plus augmenté de façon importante, l'activité reste soutenue et les biens s'écoulent sans grandes difficultés. Le quartier de Cointe semble se stabiliser.

Au niveau des quartiers de Ste Marguerite et St Laurent, la demande est moins importante et il est sans doute aujourd'hui plus facile d'y faire une bonne affaire que dans d'autres quartiers.

Les notaires notent pour 2011 un regain important du marché des appartements de petite taille mais surtout des studios. Différents facteurs expliquent cette explosion :

- prix abordable
- placement et donc possibilité de faire cela plusieurs fois (exemple : achat 70.000 financé par banque à concurrence de 50.000 € et acquéreurs 20.000 + frais)
- enfants futurs étudiants (placement dans le but en outre d'en profiter pour les enfants)
- charges moindres que pour appartements plus grands.

Les quelques nouvelles constructions/promotions s'écoulent sans difficulté. Le neuf, pour autant qu'on ne dépasse pas 2 chambres, attirent encore de nombreux investisseurs et amateurs (exemple projet Quai Kurth)

Les différents projets qui semblent se concrétiser (Bavière, Sart Tilman, ...) sont autant de nouveaux projets qui vont combler des chancres ou des zones à urbaniser. Compte tenu de l'attrait des biens neufs, le risque existe de créer d'autres chancres avec les zones construites mais dont les immeubles anciens ne répondraient plus en rien aux attentes modernes. La différence de prix entre l'ancien et le nouveau risque bien de s'accroître encore à l'avenir compte tenu de l'importante demande pour le neuf et des exigences au niveau énergétique.

2. Périphérie de LIEGE.

Les Communes de Chaudfontaine (Embourg et Beaufays), et Esneux continuent à être très recherchées. Neupré et Sprimont voient également leurs prix augmenter sensiblement compte tenu de l'espace qui y est davantage disponible que dans les Communes plus proches de Liège.

Aywaille et Trooz restent plus accessibles et il est encore possible d'y acquérir des biens dans des budgets sensiblement moins importants.

On constate que de plus de plus de personnes travaillant au Luxembourg s'installent sur cet axe autoroutier. Ils gagnent ainsi quelques kilomètres par rapport à Liège mais surtout 20 à 30 minutes de trajet. Signe des temps, la durée du trajet a maintenant, remplacé dans l'esprit des navetteurs la distance qui les sépare de leur lieu de travail.



Au nord de Liège ce sont les communes de Oupeye mais surtout Visé qui restent les plus recherchées. Les prix pratiqués sont excessivement élevés. Le prix moyen au m² pour un terrain dépasse allègrement 110 à 120 €/m² contrairement à ce que certains laissaient entendre dernièrement.

La vallée du Geer (Boirs, Roclenge, Bassenge, Wonck) reste quant à elle plus accessible même si l'activité se maintient. Les notaires constatent que malgré une différence de prix significative avec les voisins du nord, rares sont les investisseurs flamands qui s'y installent.

Plus au nord, plus à l'ouest, Waremme reste un marché porteur qui tire profit de nombreux avantages tels que :

- la proximité de l'autoroute
- la proximité de Bruxelles
- une gare importante
- une urbanisation récente et donc un marché en général de meilleure qualité
- une commune où l'on trouve de nombreux commerces et de nombreuses écoles
- encore des possibilités d'extension.

Pour ces différentes raisons, les prix pratiqués restent très élevés et les plus chers du côté ouest de la Province. Tant les ventes de terrains que d'appartements restent soutenues et les prix ne cessent de grimper.

Les communes avoisinantes comme Oreye, Donceel, ... profitent quelque peu de cette hausse mais dans une moindre mesure.

3. Arrondissement de VERVIERS

A Malmédy, on constate de nombreuses promotions immobilières en cours (principalement des immeubles à appartements) qui se vendent relativement vite (voire très vite). Certains projets se sont écoulés avant même le début des travaux (vente sur plans). Contrairement à ce qui était le cas les années passées, il semble que l'intérêt pour les maisons style fermettes perde en intensité. Sans doute les exigences et contraintes énergétiques de plus en plus présentes ne sont elles pas étrangères à ce phénomène.

Les prix sur Butgenbach et Amel ne cessent de grimper. La demande y est très forte dans tous les types de bien.

Comme nous le disions ci-avant, les prix sur la Commune de Sprimont sont nettement marqués à la hausse. C'est essentiellement dû au fait que les villages d'Embourg et Beaufays sont saturés et d'autre part, au fait que Sprimont est proche de l'autoroute. Pour les mêmes raisons, la commune d'Harzé augmente également de façon prononcée.

Les prix se stabilisent en revanche sur les Communes de Trois-Pont et Stoumont où la demande et l'offre s'équilibrent.

A Verviers : Heusy et l'entrée de Stembert profitent d'une forte demande et les prix augmentent plus sensiblement que sur le reste de la Commune. La périphérie semble plus recherchée tant au niveau des maisons que pour les appartements (projet de rénovation de l'ancienne caserne en immeubles à appartements, projets de rénovation d'anciennes usines en lofts le long des Quai de la Vesdre, ...)

A Herve, le marché reste stable mais les notaires constatent que le quartier de la rue de la Station (ancienne importante artère commerciale) continue à se vider.



C'est sans doute l'exception qui confirme la règle mais si vous cherchez un terrain à bâtir vous en trouverez sans trop de difficulté à des prix plus accessibles à Plombières : on note en effet actuellement une offre de terrains à bâtir plus importante que la demande ce qui ralentit fortement l'augmentation des prix.

« Spa ne connaît pas la crise ». C'est par ces mots qu'on pourrait analyser la vente de gros immeubles à appartements de standing à Balmoral. Que ce soient les immeubles ou les appartements souvent neufs, ceux-ci se vendent assez bien à des prix élevés. Le marché des gîtes se développe et se professionnalise également sur Spa

4. Arrondissement de HUY

Dans le Condroz, comme nous le signalions déjà l'an dernier, les communes de Anthisnes et Nandrin bénéficient de la proximité immédiate de communes plus recherchées comme Neupré et Esneux. C'est sans doute une des raisons qui justifie que les prix soient plus élevés par exemple à Nandrin que dans les communes voisines de Tinlot ou Ouffet.

Certains villages restent très attractifs compte tenu du caractère du village (maisons en pierres, ...) tels que Pailhe, Hoyoux, Ocquier, Anthisnes, Saint Severin...

Cela étant, ces communes sont relativement éloignées de tout axe de communication ce qui rend l'accès au lieu de travail très difficile. Le charme et le calme sont souvent à ce prix ...

Comme nous le disions pour Waremme, Hannut bénéficie de certains avantages qui entraînent une hausse des prix importante depuis déjà quelques années. En 2011 toutefois, cette augmentation a été plus mesurée et le nombre de transactions moindre. Il faut évidemment mettre cela en corrélation avec la très forte hausse des dernières années.

Il ne reste plus énormément de terrains à bâtir et compte tenu de nombre important de nouvelles constructions, il faut logiquement que le marché digère cela.

Linent (à l'extrême nord ouest de la province) reste cher, plus cher que les communes avoisinantes comme Wasseige ou Geer mais semble moins recherchée qu'Hannut.

Marché immobilier en 2011 : quelques considérations générales

L'année 2011 a donc essentiellement été caractérisée sur le plan immobilier par une évolution en deux teintes au niveau des prix.

D'une part, les biens recherchés (qualitatif) et dont la demande reste soutenue ont continué à augmenter malgré la crise et les difficultés de financement auprès des organismes bancaires.

Les biens de qualité moindre (ou situés dans de mauvaises zones) ont, quant à eux, sensiblement diminué et la demande pour ce type de bien tant à se réduire fortement.

La grande difficulté qui résulte de cette dualité se situe au niveau des propriétaires qui ne comprennent pas le marché. Au delà d'un certain prix, il n'y a plus de marché. En province de Liège, au-delà de 250.000 € pour une maison, cela devient très difficile à dénicher et les acquéreurs qui disposent d'un tel budget, peuvent –en général- « faire le prix ». Car à ce prix, il faut encore ajouter environ 15 % de frais et les travaux de remise au goût du jour. Cela correspond alors à un budget de 300 à 325.000 € et pour payer cela, sans une mise de départ importante, il faut deux beaux salaires ...

Les prix restent donc soutenus pour les biens les plus recherchés. Cela est difficile pour les personnes les plus démunies qui ont achetés il y a 4 à 6 ans, au plus fort de l'immobilier, qui ont fait des travaux dans le bien et qui sont contraints de revendre. Dans de nombreux cas, ils ne récupèrent rien et ... ne comprennent pas comment, en ayant payé plusieurs années avec la hausse de l'immobilier, ils ne se retrouvent pas plus gagnants.

C'est donc l'élément le plus marquant de l'année 2011 au niveau de l'évolution des prix de l'immobilier : Une différenciation du marché de plus en plus marquée.

Les biens présentant un intérêt continuent de se vendre dans des délais parfois même rapide. Les biens « difficiles » ne se vendent plus ou pour des prix qui tendent à diminuer.

On qualifiera de biens recherchés, des biens situés dans des zones à forte progression migratoire comme les zones d'Hannut, Waremme, Liège centre, les axes le long des autoroutes. A cela s'ajoutent les quartiers et communes très recherchés comme : Embourg, Beaufays, Esneux, Neupré en ce qui concerne les alentours de Liège.

Il faut toutefois tempérer cela. Dans beaucoup de zones même recherchées, certains biens (lourds d'entretien, rénovation importante, gros gabarits, ...) ne se vendent plus si facilement. Il en est de même des grosses villas qui plus que jamais présentent d'énormes difficultés à être écoulées.

Certains quartiers peinent à tirer leur épingle du jeu et rencontrent une demande sensiblement moins importante comme les zones comme Sainte Marguerite où Saint Laurent à Liège où encore le bas de la Commune d'Herstal.

Marché neuf /occasion

La mise sur le marché de nombreux logements neufs accroît encore cette recherche de biens de qualité. Paradoxalement les biens neufs mis sur le marché à des prix souvent supérieurs s'écoulent plus facilement avec, pour conséquence, d'accroître encore le manque d'intérêt pour les biens de moindre qualité.



Un phénomène « écologique » ou plus précisément « énergétique » est en train de prendre une place centrale dans les projets d'investissement.

Si le régime adopté par la Région Wallonne pour l'établissement des certificats PEB est encore défaillant (voir plus loin), il faut bien constater que les acheteurs ont intégré la qualité énergétique des bâtiments dans les éléments d'achat d'un bien comme un élément à part entière.

Il devrait en être de même des travaux de remise en conformité de l'électricité mais le certificat électrique n'est généralement remis qu'à la signature des actes authentiques. Cela pose souvent question et difficulté pour les acquéreurs.

On l'a dit, le marché neuf ne cesse de prendre de l'ampleur. De nombreuses nouvelles promotions sont mises en place et les appartements se vendent parfois très rapidement.

Dans le même temps, la question se pose de savoir si le marché d'occasion ne subira pas les conséquences du nombre important d'appartements neufs qui sont mis en vente.

Ces appartements neufs sont bien souvent acquis, soit par des investisseurs comme placement alternatif aux déboires rencontrés par le secteur bancaire, soit destinés à être occupés à brève ou moyenne échéance par l'acquéreur en lieu et place d'une maison nécessitant des frais et un entretien que les personnes plus âgées ne souhaitent plus réaliser.

L'amélioration du parc immobilier et la construction de nouvelles constructions a un effet bénéfique pour les personnes concernées par ces biens. Cela a indirectement un effet néfaste pour ceux qui restent avec des biens de moindre qualité sur les bras. Ceux-ci sont contraints, soit de les mettre aux normes attendues par les candidats acquéreurs ou locataires, soit d'accepter de s'en défaire pour des prix parfois revus à la baisse de façon sensible.

Au jour d'aujourd'hui, il faut donc intégrer au projet des notions telles que :

- consommation énergétique
- travaux à effectuer
- certitude du budget à plus ou moins longue échéance
- possibilité de revente

Là où il y a une dizaine d'années de nombreux candidats acquéreurs se lançaient dans des projets de rénovation importante convaincus de faire la bonne affaire ce faisant, on constate aujourd'hui que les candidats à des acquisitions de biens « à retaper » sont beaucoup plus prudents face aux incertitudes de l'avenir.

Studio

C'est sans conteste, le bien du moment. Celui qui a le plus augmenté tant en terme de transaction qu'en terme de prix.

Il n'est pas rare de voir des studios se vendre pour plus de 60 à 70.000 € à Liège alors qu'un appartement sans grand confort peinera à être vendu à 90.000, €.

La demande de studio est poussée par de nombreux acquéreurs potentiels qui recherchent ce type de placement souvent plus rentable, facile à louer, dont l'accès financier est plus facile et,



cerise sur le gâteau, qui permettra aux enfants au besoin d'avoir un pied à terre pour les études supérieures.

Dans les nouvelles promotions le phénomène est identique et l'on constate que les studios et appartements une chambre (voir 2), se vendent dans des délais extrêmement brefs tandis que les appartements 3 chambres où penthouse peinent très souvent à se vendre. Il apparaît d'ailleurs clairement que les promoteurs souhaiteraient le plus souvent éviter des trop grandes unités mais qu'il s'agit là d'une exigence imposée par les administrations urbanistiques.

Qualité du bien

Il reste encore quelques acquéreurs impulsifs, qui achètent avec le cœur, un coup de foudre, mais de plus en plus les qualités intrinsèques au bien et en particulier les possibilités d'économies énergétiques deviennent un critère prédominant.

Ce phénomène a bien évidemment été encore accru par le coût de l'énergie qui ne cesse d'augmenter dans des proportions beaucoup plus importantes.

Si le « retour en ville » se manifeste déjà depuis 2 ou 3 années comme nous le signalions dans les précédents rapports, ce phénomène est encore accru par la consommation énergétique moindre de maisons mitoyennes où en ce qui concerne les appartements.

Au niveau énergétique, certains immeubles anciens nécessiteront des frais conséquents ce qui a bien évidemment un impact sur le prix auquel ces biens s'écoulent mais, la demande reste importante pour ce type de bien et en particulier pour des appartements 2 chambres qui restent le type de bien le plus demandé.

Il s'agit souvent d'un investissement réalisé « pour soi ». Lorsque cette acquisition est faite soit pour « ses vieux jours » les candidats acquéreurs se tournent davantage vers le marché des immeubles neufs. Malgré la grande quantité de nouvelles promotions mises sur le marché, celles-ci continuent à s'écouler à des prix relativement élevés. Nous l'avons déjà signalé mais de nombreuses personnes se sont portées acquéreurs pour des appartements neufs dont le prix dépasse souvent 250.000,00 € à 300.000,00 € et vendent pour financer l'opération leur maison ou villa. La surprise est souvent au rendez-vous dans la mesure où le prix obtenu par la vente de leur bien ne suffit bien souvent pas à boucler le budget de la nouvelle acquisition.

C'est là le paradoxe de la situation actuelle du marché immobilier, c'est une quantité très importante de maisons et villas à vendre qui peine à s'écouler. Les prix doivent être revus bien souvent plusieurs fois à la baisse avant que le *deal* ne puisse se faire. En revanche la mise sur le marché d'appartements situés à proximité immédiate des centres urbains permet une vente quasi immédiate. En terme de perspective cela nous amène à considérer que les années à venir seront particulièrement difficiles pour les immeubles de grand gabarit, ne présentant pas de qualité architecturale où historique particulière et dont les performances énergétiques sont à revoir.



P.E.B.

Tout propriétaire qui met son bien en vente est tenu de fournir au moment du compromis un certificat de performance énergétique qui donne à l'acquéreur les informations relatives à l'immeuble vendu : isolation, ventilation, qualité de chauffage, ...

Si la mise en place de ce système d'inspiration européenne, est en soi un élément très positif pour le marché, on note que sa mise en application ne présente actuellement guère d'intérêt en Région Wallonne.

La Région Bruxelloise et la Région Flamande ont déjà adapté leur législation afin d'imposer que la mise en vente (publicité) soit précédée de l'établissement d'un certificat de performance énergétique **de façon à ce que les candidats acquéreurs puissent disposer de cette information avant de se prononcer**. En Région Wallonne actuellement, la disposition impose uniquement ce certificat lors de la signature du compromis. Dans les faits, on constate donc que de très nombreux vendeurs, mettent le bien en vente par l'entremise d'un professionnel et ne font établir ce certificat de performance énergétique qu'au moment où un acquéreur a finalisé l'opération. Le but de la démarche n'est donc pas atteint et une réforme législative devrait vraisemblablement intervenir en Région Wallonne afin d'adopter un système équivalent aux autres régions et imposer que toute mise en vente et publicité d'un bien immeuble mentionne clairement les qualités énergétiques du bien.

Une fois que cette adaptation aura été réalisée, il est probable que la qualité énergétique d'un bien devienne un véritable atout de vente.

Sauf pour des amateurs qui envisagent des travaux importants dans l'immeuble et qui adapteront donc les qualités énergétiques du bien, acquérir un bien à faible qualité énergétique est un risque que de nombreux amateurs ne sont plus pres à prendre.

Marché hypothécaire

Comme cela a déjà été dit à plusieurs reprises, l'année 2011 a été marquée par une forte activité immobilière et hypothécaire. Souvent confondue, il est important de ne pas assimiler une forte activité à une hausse importante des prix. Si de nombreux biens se sont échangés et que de nombreuses opérations hypothécaires ont été menées, il n'en demeure pas moins que de très nombreux immeubles n'arrivent pas à s'écouler où à des prix fortement revus en deçà du prix de départ.

De nombreux crédits hypothécaires ont été octroyés encore en 2012 mais le constat des notaires rejoint celui déjà développé à savoir un resserrement des conditions de crédit des banques.

Les banques continuent à prêter (car elles en vivent) mais à des coûts et surtout à des conditions beaucoup plus strictes.

Il convient toutefois d'être attentif à la pratique de certaines sociétés de crédits ou courtiers dont il apparaît clairement que les intérêts sont en contradiction avec les exigences habituelles des banques.



Fixer les critères au-delà desquels il n'est pas possible de recourir au crédit reste une règle qui, même si elle est parfois mal vécue, protège des candidats investisseurs contre eux-mêmes.

Dans cette recherche permanente d'être propriétaire à « tout prix », il est clair qu'acquérir un immeuble en se mettant « la corde au cou » n'est certainement pas un service à rendre aux personnes concernées. Il peut arriver que certaines sociétés de crédits ou certains courtiers, sans doute pour faire plaisir aux clients poussent les possibilités d'emprunt des candidats emprunteurs au-delà de ce qui serait –en toute logique- envisageable.

Les notaires constatent ainsi de plus en plus souvent que des courtiers de crédits aident les candidats investisseurs à financer les frais de l'opération au moyen d'un crédit complémentaire (prêt personnel). Ce moyen de procéder est évidemment hautement contestable dans la mesure où la demande de crédit principal parvient à la société de crédits hypothécaires sans qu'elle ait connaissance d'un autre crédit puisque celui-ci est introduit en même temps... Même si cette démarche est présentée dans l'intérêt du client, il n'en demeure pas moins que les conséquences peuvent s'avérer catastrophiques dans de nombreux cas. Il n'est pas très compliqué de comprendre que dans la vie d'un propriétaire, de nombreuses circonstances peuvent se présenter qui vont le mettre dans une situation financière difficile : travaux importants, séparation, perte d'emploi, ... Tant de cas de figures qui entraîneront une révision de la situation de l'acquéreur avec pour conséquence des difficultés financières inextricables.

Si l'accès au crédit reste logique pour bon nombre de candidats investisseurs, il faut évidemment éviter de tomber dans les travers américains des années 2000 qui ont conduit à la crise que l'on sait.

L'allongement des crédits a permis à de nombreuses personnes de continuer à emprunter. C'est sans doute aussi pour cela que le marché se maintient avec une demande importante. Cela étant, il sera difficile d'aller au-delà de 30 ans (qui est la norme pour les acquéreurs de moins de 30 ou 35 ans). Reste donc à savoir l'impact que cela aura à l'avenir...

Conclusion - Evolution du marché 2011

Comme on a pu le voir, le **marché 2011 est resté dynamique. Les prix ont continué à progresser** de façon plus importante que l'index. Toutefois, il ne faut pas sous-estimer l'inflation à mettre en parallèle avec l'évolution des prix : une **inflation** de près de 4 % limite d'autant les conséquences de l'augmentation des prix.

Nous avons également signalé un marché qui se caractérise de plus en plus par une **évolution à 2 vitesses**.

Les zones les plus recherchées restent les axes d'autoroutes, la Ville de Liège (où les nouvelles constructions s'écoulent sans difficultés) et les communes avoisinantes.

Les candidats acquéreurs ont intégré une notion nouvelle dans leur façon d'agir : le coût que représentera la **facture d'énergie** du bien. Indépendamment du certificat PEB, qui n'a pas encore convaincu, les acquéreurs se portent naturellement vers des biens plus récents, mitoyens ou des appartements. Le retour en ville déjà amorcé il y a un an ou deux, continue à se concrétiser. Ce phénomène accentuera encore le constat d'une évolution à 2 vitesses avec les conséquences sociales que l'on peut craindre.

Même si les conditions de crédit se resserrent quelque peu, **les taux pratiqués restent particulièrement bas**, ce qui continue de doper la demande. Il en est de même de la durée des crédits qui se généralisent (pour les plus jeunes) à une durée de 30 ans.

Les nombreux investisseurs ayant connus des déboires en bourse ont souhaité diversifier voire **remplacer leurs placements par la brique**. Cela a soutenu fortement le marché en 2011. Il en est sans doute encore plus de l'immobilier neuf vers lequel se tournent davantage les investisseurs.

Perspectives - 2012

Le début de l'année 2012 semble plus calme que le dernier trimestre 2011. La réforme fiscale qui est en train de se mettre en place n'aura certainement un effet d'incitant. La disparition de nombreux avantages fiscaux liés à l'immobilier, aux économies d'énergie et aux crédits hypothécaires, ne va certainement pas encourager les investissements dans la brique.

Toutefois, la taxation directe de l'immobilier semble être passée entre les mailles du filet. Pour combien de temps ? D'autre part, compte tenu des nouvelles dispositions en matière de précompte mobilier, il n'est pas impossible que la demande reste soutenue au niveau de l'immobilier.

Au rayon des éléments positifs qui soutiennent le marché, restent les taux d'intérêts excessivement bas. Si cela se poursuit, la demande devrait se maintenir à un bon niveau.

Toutefois, il nous apparaît que le rayon des éléments négatifs est davantage fourni :

- les contraintes budgétaires ne sont sans doute pas encore atteintes
- la disparition des incitants fiscaux
- la conjoncture économique
- les inquiétudes importantes des consommateurs
- les risques liés au marché énergétique

La prudence reste donc de mise ...

LISTE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE LIEGE

<i>NOM</i>	<i>PRENOM</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>COMMUNE</i>	<i>TEL.</i>	<i>FAX</i>
ALBERT	Marjorie	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
AMORY	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
ANDRIS	France	Rue des Augustins 38	4000 Liège	04/223.26.50	04/223.18.71
ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82
BEGASSE de DHAEM	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège	04/342.82.88	04/342.80.22
BERGS	Dorothée	Chaussée Charlemagne 116	4890 Thimister	087/44.60.01	087/44.59.85
BINET	Philippe	Rue La Bel 51	4880 Aubel	087/68.76.35	087/68.65.49
BINOT	Frédéric	Rue César de Paepé 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67
BODSON	Murielle	Avenue Francisco Ferrer 5	4030 Grivegnée-Liège	04/349.37.67	04/349.37.77
BODSON	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Bonnelles	04/337.15.44	04/336.88.35
BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage	04/376.62.15	04/376.75.93
BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer	04/286.20.85	04/286.31.11
BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont	04/369.15.00	04/369.47.80
BROUN	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50
BRULL	Adeline	Mont Saint-Martin 17	4000 Liège	04/222.06.35	04/223.54.98
CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.55	04/254.42.75
CANAVESI	Julie	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55
CAPRASSE	Etienne	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	04/233.04.12
CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives	019/69.92.16	019/69.85.41
CASTERS	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège	04/252.46.18	04/252.80.78
CHAUVIN	Renaud	Rue Laoureux 24	4800 Verviers	087/33.04.60 087/33.04.09	087/33.98.66
COËME	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30
COËME	Paul-Arthur	Rue HauteWez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74	04/343.11.07
CORDIER	Alain	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège	04/223.25.52	04/222.41.33
CORNE	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers	087/29.22.41	087/22.85.31
CRESPIN	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot	080/86.20.23	080/86.21.22
CRISMER	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Haut-Clocher	04/250.10.56	04/250.49.03
DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin	085/21.10.60	085/21.18.43
DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège	04/232.70.32	04/232.70.33
de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
de NEUVILLE	Denis	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39
de ROCHELEE	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
de SENY	Marie-Emmanuelle	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59
de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts	080/68.40.26	080/68.49.23
DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal	04/264.06.80	04/264.77.75
DEGIVE	Bernard	Route du Condroz 26	4122 Neupré	04/371.40.11	04/372.02.70
DELANGE	Jacques	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53
DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53
DELIEGE	Alain	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt	04/263.57.55	04/246.09.25
DELREE	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège	04/223.24.37	04/223.25.08
DENIS	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
DENIS	François	Rue des 600 Franchimontois 10	4821 Andrimont-Dison	087/33.00.63	087/31.22.34

DENOTTE	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert	087/33.65.95 087/31.07.00	087/31.52.54
DENYS	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle-Haute	04/233.81.15	04/233.11.98
DETERMÉ	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins	04/278.50.18 04/278.56.71	04/278.70.29
DÔME	Christine	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremme	019/32.21.22	019/32.21.05
DUSART	Philippe	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39
FASSIN	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42
FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous- Chèvremont	04/365.10.16	04/367.90.42
FYON	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège	04/223.76.23	04/221.26.53
GARSOU	Christian	Rue le Marais 7	4530 Villers-le-Bouillet	085/21.43.15	085/23.56.73
GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/264.07.78 04/248.11.88	04/248.05.12
GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège	04/252.41.01	04/252.75.06
GILLAIN	Jean-Philippe	Avenue de l'Abbaye 16	4160 Anthisnes	04/383.60.27	04/383.68.46
GILLET	Emilie	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81	085/23.51.12
GODIN	Florence	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/33.06.20	080/79.15.81
GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont	04/382.10.05	04/382.28.76
GUILLAUME	Yves	Quai Godefroid Kurt 10	4020 Liège	04/343.98.58	04/341.19.34
GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72	087/77.44.38
HANSEN	Eric	Place de l'Hôtel de Ville 4-6	4650 Herve	087/69.20.90	087/69.20.92
HEPTIA	Marie-Eve	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82
HERMANN	François	Rue Albert Ier 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47
HONHON	Anne-Françoise	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amay	085/31.33.44	085/31.57.07
HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège	04/223.66.36	04/222.42.13
HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith	080/22.80.42	080/22.92.88
JACQUES	Bénédicte	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster	087/46.02.51	087/46.16.51
JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/248.11.88	04/248.05.12
JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen	087/74.20.63	087/55.29.58
JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet	04/337.02.77	04/337.74.79
JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux	080/31.98.61	080/31.92.20
KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège	04/226.09.10	04/226.83.84
KREMERS	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège	04/230.31.00	04/230.31.09
LABE	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège	04/252.30.60	04/252.58.89
LAGUESSE	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44 087/33.08.34	087/34.06.45
LAHAYE	Josette	Rue Albert Ier 4	4610 Beyne-Heusay	04/367.60.01	04/367.31.90
le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	04/259.57.88
LE ROUX	Charles-Henry	Haute-Saive 35	4671 Saive	04/362.62.42	04/362.06.73
LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet	086/36.62.06	086/36.61.94
LEDENT	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/79.15.80	080/79.15.81
LEJEUNE	Michael	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin	085/51.11.34	085/51.12.25
LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41	04/384.63.58
LILIE	David	Rue des Martyrs 28	4800 Verviers	087/33.13.92 087/33.26.76	087/34.06.37

LILIE	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	087/74.39.61
LILIE	Stéfan	Rue des Martyrs 28	4800 Verviers	087/33.13.92	087/34.06.37
MAERTENS de NOORDHOUT	Sébastien	boulevard Piercot 17	4000 Liège	04/223.53.95	04/223.52.92
MAHY	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye	019/67.70.37	019/67.82.20
MANIQUET	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
MARAITE	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy	080/33.08.86	080/33.98.76
MARTIN	Thierry	Avenue de Navagne 10	4600 Visé	04/374.92.20	04/379.78.35
MATHONET	François	Rue du Pont 35	4000 Liège	04/221.15.49	04/221.15.59
MATHY	Etienne	Rue des Fabriques 17	4300 Waremme	019/32.23.08	019/33.01.20
MELON	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur	04/343.21.00	04/371.37.10
MERTENS	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel	087/68.02.88	087/68.02.80
MESSIAEN	François	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.51.71	04/254.42.79
MEUNIER	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	04/379.74.12
MEUNIER	José	Rue Falise 1	4877 Olne	087/26.60.80	087/26.60.79
MEUNIER	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38	04/338.01.59
MICHEL	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30
MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy	085/21.12.47	085/21.12.47
MOSTAERT	Albert	Rue G. Maisier 33-35	4830 Limbourg	087/76.20.05	087/76.30.39
MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-Sur-Meuse	04/362.85.77	04/362.70.52
MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne	04/239.75.15	04/239.75.10
NELLESSEN	Didier	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89
NOLLET	Paul-Xavier	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90
PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot	080/86.20.16	080/88.00.43
PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlémont 1	4280 Hannut	019/51.15.14	019/51.42.38
PIRMOLIN	Renaud	Rue des Augustins 38	4000 Liège	04/223.26.50	04/223.18.71
PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	04/227.78.28
PLATEUS	Ronald	Rue de la Province 77	4100 Seraing	04/337.00.05	04/336.80.06
POISMANS	Pierre	Boulevard des Combattants 33	4470 Saint-Georges-Sur-Meuse	04/275.10.75	04/275.02.10
PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.61.58	04/223.75.89
PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée	04/336.90.93 04/337.07.53	04/337.69.86
PREVINAIRE	Gérard	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32	04/227.99.45
RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron	04/358.30.20	04/358.19.80
RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	04/252.95.34
RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00
RIJCKAERT	Antoine	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
ROSU	Lévi	Rue Général Leman 68	4430 Ans	04/239.89.89	04/239.89.90
SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55
SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège	04/362.65.46	04/362.65.16
SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve	087/69.26.10	087/69.26.13
SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux	04/343.19.55	04/343.26.16
SPROTEN <i>Supplée par F.GODIN</i>	Bernard	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith	080/22.86.69	080/22.77.38
STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux	04/343.03.30	04/343.08.81
STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90
TATON	Gaëlle	Quai Godefroid Kurt 10	4020 Liège	04/343.98.58	04/341.19.34
THIRY	Paul-Henry	Rue Hocheporte 31	4910 Theux	087/54.13.45	087/54.28.49
TIMMERMANS	Didier	Rue Saint-Nicolas 67	4000 Liège	04/252.62.13	04/254.15.46
ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau	04/379.12.20	04/379.09.05
URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82



van den BERG	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82	04/337.05.55
VAN den BROECK	Christophe	Rue Vankeerberghen 35	4500 Huy	085/27.43.50	085/27.43.55
VAN DER WIELEN	Jean	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons	04/286.32.30	04/286.34.14
VOISIN	Dominique	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16
VOISIN	Emmanuel	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50
WAUTERS	Charles	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13
WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.09.32	04/223.20.04
WERA	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07
WERA	Françoise	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60
WERA	Paul	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39	04/263.56.60
XHAFLAIRE	Marie-Noëlle	Place Communale 36	4850 Montzen	087/78.86.80	087/78.86.81