



LE MARCHÉ IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2012

LES NOTAIRES de la PROVINCE DE NAMUR

LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2012

SOMMAIRE

I. FACTEURS GENERAUX QUI ONT INFLUENCE LE MARCHE EN 2012

II. TENDANCES A PROPOS DE QUELQUES CATEGORIES DE BIENS

1. Terrains à bâtir
2. Maisons jointives
3. Maisons 4 façades
4. Appartements
5. Commerces
6. Garages
7. Terres
8. Bois

III. CONSIDERATIONS GENERALES QUANT AU VOLUME DES TRANSACTIONS ET QUANT AUX PRIX

IV. LES CARTES DU MARCHE DANS LES DIFFERENTES COMMUNES DE LA PROVINCE EN 2012 - TABLEAU STATISTIQUE DES PRIX MOYENS

V. LES POINTS DE VUE DES NOTAIRES COMMUNE PAR COMMUNE

1. Le grand Namur
2. Sombreffe
3. Andenne
4. Assesse-Yvoir-Gesves
5. Fosses / Jemeppe S/S / Sambreville / Mettet
6. L'arrondissement de Dinant Est de la Meuse
7. L'arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse

Annexes :

- Résultats des ventes publiques 2012
- Liste des Notaires de la Province de Namur

I. En termes généraux, quels sont les facteurs qui ont influencé le marché en 2012 ?

A/ Facteurs négatifs

- Beaucoup plus de ventes qu'en 2011 ont pu échouer à cause des refus de crédits. Le comportement des banques a changé, l'accès au crédit devient de plus en plus difficile pour les emprunteurs : il n'est plus possible que d'emprunter 80% de la valeur vénale du bien. La rigueur des banques s'accompagne d'un impact sur le prix de l'immobilier,
- La durée des transactions semble s'allonger face au marché qui se « crispe » ;
- Tendance à plus d'offres que de demandes pour les biens à budgets élevés ;
- Exigences écologiques = construire et restaurer revient de plus en plus cher ;
- Suite à la crise, des vendeurs se retrouvent fortement endettés, d'où négociations plus longues et difficiles ;
- Les ventes publiques : Tendance à la baisse au niveau du nombre de vente : Malgré la communication effectuée, le public n'a pas du tout assimilé la réforme consistant en la suppression d'une séance de vente et ne semble plus – sauf exception - disposé à se libérer en journée pour assister à une vente publique. L'heure est plutôt à la consultation des sites internet pour les ventes de gré à gré.

B/ Facteurs positifs

- Le belge garde confiance en la brique ;
 - La conscience des vendeurs se réveille car ils semblent réaliser la valeur réelle de l'immobilier ;
 - Avant les vendeurs avaient tendance à surévaluer leur bien. Aujourd'hui, les propriétaires préfèrent annoncer un prix qui colle à la réalité du marché. La marge de négociation n'excède pas 10 %. Les biens sont vendus au prix juste.
 - Les notaires namurois constatent que le marché immobilier de leur province est sain et stable ;
 - Schéma de structure communal de 2012 prévoit la densification des logements/ha. L'idée est de densifier les noyaux urbains (éviter les lotissements aux abords des villes) ;
 - La génération du baby-boom arrive sur le marché et souhaite délaisser sa grande maison pour faire choix d'un plus petit espace (appartement neuf ou rénové proche du centre ville et de ses facilités) ;
 - Par contre, le phénomène des familles recomposées ne cesse de s'accroître et celles-ci recherchent une maison avec beaucoup de chambres ; demandes pour grandes maisons ;
 - Les maisons non énergivores et les petites superficies ont de plus en plus la cote ;
 - La baisse des taux d'intérêt, l'augmentation de l'indice salarial et la diminution de la charge hypothécaire mensuelle ont contré l'augmentation des prix des années 2007 à 2012 (+ 11%)
 - 3,44% pour variable 1 an
 - 3,62% pour 5 ans
 - 3,73% pour > 10 ans.
- Il y a toujours plus de demandes que d'offres pour les biens "petits budgets".

II. Tendances de quelques catégories de biens

Avertissement

Tout comme les autres années, les Notaires de la Province de Namur ne vous donneront pas de pourcentage précis de variation des prix de l'immobilier pour les raisons suivantes:

a) Les tendances peuvent être très variables d'une commune à l'autre voire même au sein d'une même ancienne commune fusionnée ;

b) La Province de Namur est très diversifiée en matière de types de bien, ce qui fait d'ailleurs son charme où il ne s'y vend pas des dizaines de maisons identiques dans chaque commune chaque année.

c) On demande aux notaires d'établir des moyennes pour des biens qui ne sont pas comparables dans des zones très variées.

Les paramètres étant fort divers, les résultats ne peuvent être que faux et les conclusions à en tirer partant semblent inutiles.

L'évaluation des biens nécessitant la prise en compte de nombreux critères.

a) TERRAINS A BATIR

Les Notaires constatent qu'ils deviennent de plus en plus rare et donc chers (entre 100 et 120 € pour un terrain d'environ 2 à 3 ares dans la région de Namur).

Le Sud de notre Province reste abordable avec des terrains de 10 ares vendue à 25/30 €/m².

Il est plus facile de trouver des terrains à bâtir dans le sud de la Province de Namur que dans le nord.

b) MAISONS JOINTIVES

Elles gardent la cote depuis quelques années.

On assiste à un retour aux achats dits « raisonnés ». Compte tenu de la crise, les acheteurs ne se permettent plus les coups de cœur.

Les jeunes recherchent la proximité du centre ville et ses facilités.

Etant donné le nouveau schéma de structure communal namurois de 2012, les projets pour de nouvelles maisons jointives ont le vent en poupe car favorisés par le schéma de structure.

Développement des achats dits « de rapport » ; la population ayant perdu confiance dans les investissements mobiliers.

c) MAISONS 4 FACADES

Il y a lieu de distinguer deux types de maison 4 façades :

1) celle datant des années 1960-1970 : ces maisons énergivores n'ont plus la cote et présentent un équipement et un confort vieillot (effet de mode assez prononcé surtout chez les jeunes acheteurs + exigences en termes d'économie d'énergie et de sanitaires)

2) la nouvelle construction : souvent passive ou presque

d) APPARTEMENTS

Les appartements neufs sont beaucoup plus convoités que les anciens et trouvent preneurs malgré la TVA. Il existe une véritable demande d'une part pour des appartements à basse énergie et de prestige de la part des papy boomers et des investisseurs.

D'autre part, l'offre de tels appartements est bien présente sur Namur car il existe actuellement beaucoup de projets de promotions immobilières sur Namur, notamment :

- le Port du Bon Dieu (en bord de Meuse) ;
- le site de l'Atelier (à Jambes)
- l'Hôtel de la Plage (en face du Grognon)
- les Abattoirs de Bomel
- le plateau d'Erpent

- La question est de savoir si la demande va suivre car les budgets pour acquérir de tels appartements restent élevés...réponse en 2013 ?
- On constate que les investisseurs privés se contentent de faibles rendements (entre 2 et 3%) et sont donc disposés à payer cher.

e) COMMERCES

Les conséquences de la crise semblent s'atténuer dans le centre ville de Namur et une stabilisation est constatée.

Les 'belles' enseignes s'installent de plus en plus dans le quartier piétonnier.

Plusieurs projets sont sur la table dont :

- Complexe Cobelba/Colruyt à James,
- Complexe dénommé « Côté verre » initié par la firme 'City Mall' qui veut ouvrir un centre commercial d'environ 23.000 m² près de la gare de Namur (à la place du Square Léopold et parking du C& A).

Trait d'union entre la principale artère et le quartier de la gare, le projet de ce centre commercial urbain propose de larges trottoirs et des aires de repos et surtout doublera la capacité de parkings à cet endroit (1.000 places).

Nouvelle dynamique insufflée sensée attirer des consommateurs extérieurs vers Namur, ville-capitale de la Wallonie qui se verra ainsi dotée d'un urbanisme commercial digne de son statut.

Le bourgmestre de Namur, Maxime Prévot, a annoncé un dépôt de permis " vers Pâques " et son octroi avant fin 2013.

Dans le sud de la Province et plus particulièrement Dinant, les surfaces commerciales quittent le centre ville qui continue à subir une véritable hémorragie de son tissu commercial (problème de clientèle (pauvre), absence de parkings, bâtiments trop étroits ou petits, commerces mal adaptés aux attentes des clients....

Par contre les zonings commerciaux en périphérie sont insuffisants sauf sur l'axe Dinant-Ciney.

f) GARAGES

Ils sont toujours autant recherchés dans le centre ville de Namur (entre 20.000 et 25.000 €).

On constate cependant que les prix sont très variables suivant les quartiers et même les rues (entre 15.000 € et 40.000 €)

Augmentation de la demande pour placements de capitaux.

g) TERRES

Les prix augmentent de manière constante dans le nord de la Province (Eghezée et Fernelmont) et en Hesbaye (terre libre entre 30.000 et 35.000 €/hectare et non libre entre 20.000 et 25.000 €).

On assiste à un phénomène d'investissement dans les terres agricoles même si les rendements sont très faibles.

Les acquéreurs ne proviennent plus forcément du monde agricole (valeur refuge que représente la terre et peu de frais d'entretien).

h) BOIS

La demande de bois reste soutenue. Toutefois on assiste à une pénurie de bois nus.

III. Considérations générales quant à l'évolution des prix et des volumes des transactions en 2012

L'analyse de l'activité immobilière sur un an

Après une hausse constante des prix jusqu'à la première crise de 2008 ; cette deuxième « crise » vécue en 2012 ramène les prix à des valeurs plus objectives (correspondant aux valeurs « corrigées » de 2010).

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

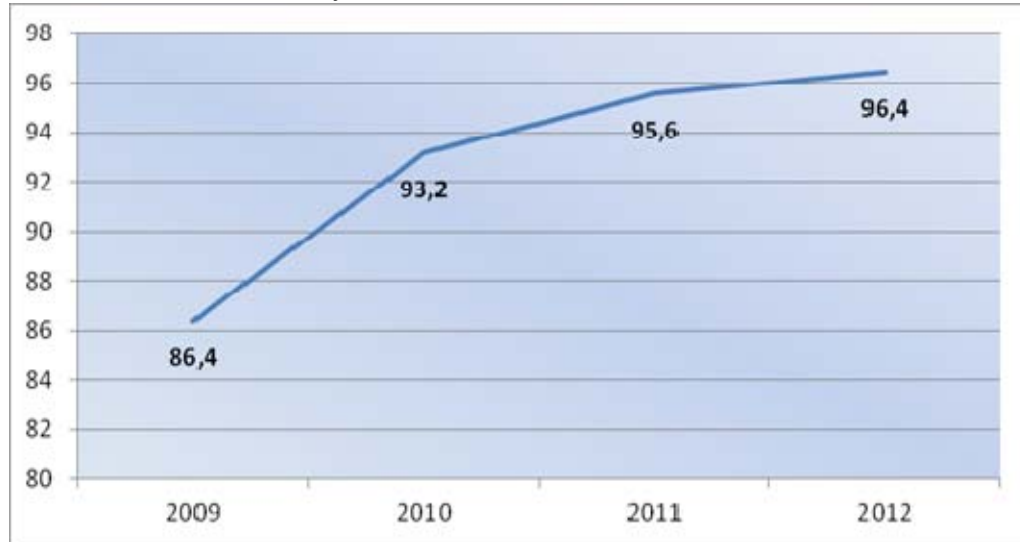
- un indice 99,72 au 1e trimestre 2012 ;
- un indice 97,78 au 2e trimestre 2012 ;
- un indice 93,16 au 3e trimestre 2012 (juillet/août/septembre), traditionnellement plus calme ;
- un indice 95,07 au 4e trimestre 2012 ;

Indice trimestriel d'activité immobilière en province de Namur



L'indice moyen de l'évolution de l'activité immobilière pour la province de Namur est de 96,4 pour l'ensemble de l'année 2012.

L'analyse de l'activité immobilière sur 5 ans



Ceci représente une très modeste augmentation de l'activité immobilière de 0,9% pour l'ensemble de l'année par rapport à 2011, ce qui est toujours inférieur à l'indice de départ celui du 3e trimestre 2007.

Comme l'indique le graphique, l'indice de l'activité pour l'ensemble de l'année 2011 était de 95,6, avec 2,6 % d'augmentation de l'activité immobilière par rapport à 2010.

En guise de comparaison par rapport au niveau national, l'activité immobilière a progressé de manière assez similaire avec +1,1% en 2012 par rapport à 2011 et un indice moyen de 102,6 contre 101,5 l'année précédente.

Donc l'activité immobilière de la province de Namur a été moins forte par rapport au niveau national.

Synthèse prix sur la province

- 2008 : coup de froid après des hausses
- 2009 : « raccrapotage »
- 2010 : détente
- 2011 : consolidation
- 2012 : stabilisation

Commentaire oral

IV. Sondage réalisé auprès des études de la Province de Namur sur le prix moyen des immeubles pour l'année 2012 et les cartes

Les cases non remplies dans le tableau sont dues au fait que les transactions ne sont pas significatives dans la région concernée. Ces chiffres renseignent des tendances moyennes réalisées sur base d'un sondage et ne peuvent servir à donner une valeur automatique à un bien dans une région déterminée.

NAMUR	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2ch non neuf	Appartement neuf prix m²
ANDENNE	75	140.000	185.000	125.000	1.850
ANHEE	45	110.000	150.000	-	-
ASSESE	70	165.000	205.000	125.000	-
BEAURAING	45	105.000	150.000	125.000	-
BIEVRE	35	100.000	130.000	-	-
CERFONTAINE	35	100.000	110.000	-	-
CINEY	60	150.000	200.000	160.000	1.700
COUVIN	35	100.000	130.000	-	-
DINANT	50	95.000	180.000	135.000	1.900
DOISCHE	35	90.000	115.000	-	-
EGHEZEE	100	175.000	210.000	160.000	-
FERNELMONT	85	165.000	215.000	155.000	-
FLOREFFE	80	130.000	180.000	-	-
FLORENNES	50	120.000	160.000	-	-
FOSSES	70	135.000	180.000	-	-
GEDINNE	25	105.000	135.000	-	-
GEMBLOUX	110	175.000	260.000	175.000	2.000
GESVES	60	140.000	200.000	-	-
HAMOIS	50	120.000	170.000	-	-
HAVELANGE	40	110.000	155.000	-	-
HASTIERE	34	90.000	130.000	-	-
HOUYET	30	70.000	115.000	-	-
JEMEPPE S/S	80	115.000	160.000	-	1.500
LA BRUYERE	100	170.000	270.000	-	-
METTET	70	130.000	165.000	-	-
NAMUR périphérie	100	175.000	240.000	170.000	2.250
OHEY	65	130.000	190.000	125.000	1.750
ONHAYE	50	120.000	165.000	-	-
PHILIPPEVILLE	45	115.000	160.000	100.000	-
PROFONDEVILLE	80	135.000	215.000	-	-
ROCHEFORT	50	125.000	170.000	110.000	1.650
SAINT-GERARD	70	140.000	180.000	-	-
SAMBREVILLE	75	115.000	170.000	-	-
SOMBREFFE	100	145.000	210.000	-	-
SOMME-LEUZE	-	-	-	-	-
VIROINVAL	28	75.000	120.000	-	-
VRESSE S/SEMOIS	25	70.000	100.000	-	-
WALCOURT	67	115.000	160.000	-	-
YVOIR	60	130.000	180.000	-	-

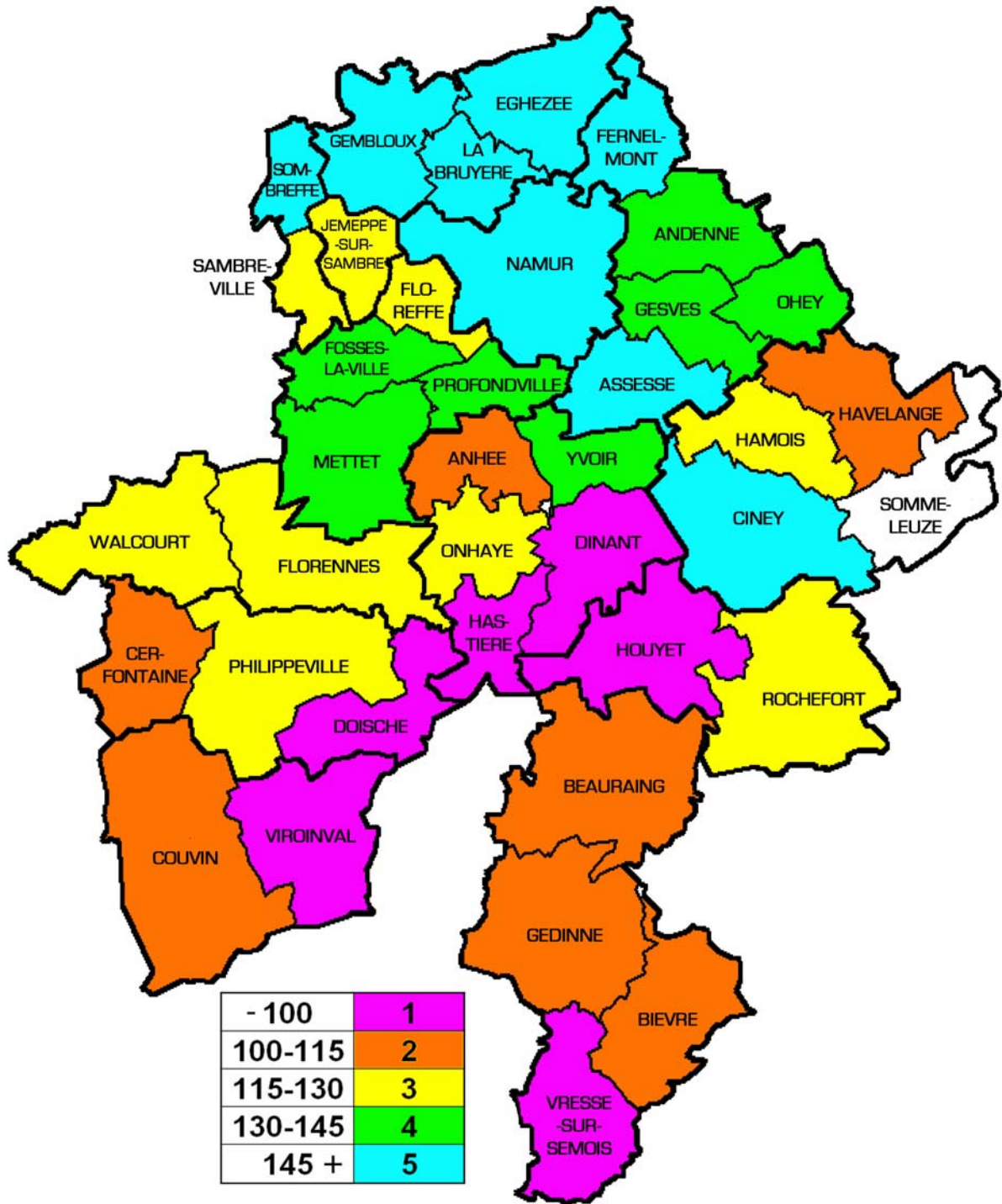
* sauf bord de Meuse

Maison jointive: maison 2 ou 3 façades de + de 15 ans, de confort standard méritant quelques améliorations en matière de confort, sur un terrain de 3 à 5 ares dans un quartier paisible.

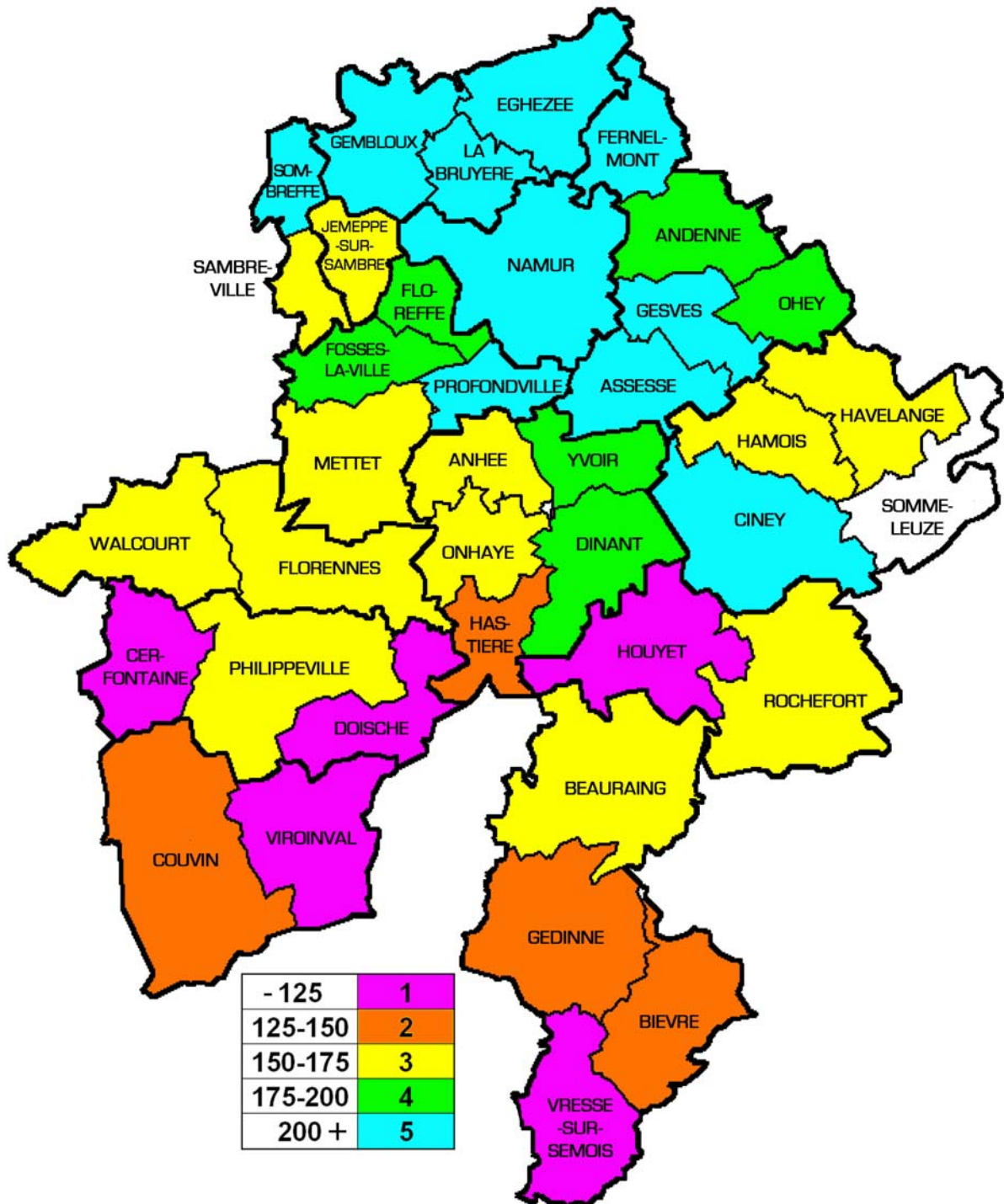
Maison 4 façades: maison sans grand luxe de + de 15 ans, 2 à 3 chambres généralement avec garage, de confort moyen, avec terrain de +/- 10 ares dans quartier aéré.

Ce sont des moyennes par entités. Il est certain qu'à Namur les prix ne sont pas les mêmes qu'à Malonne, Flawinne et Champion, anciennes communes, mais ils peuvent aussi varier fortement au sein d'une seule ancienne commune (eEx.: Dave)

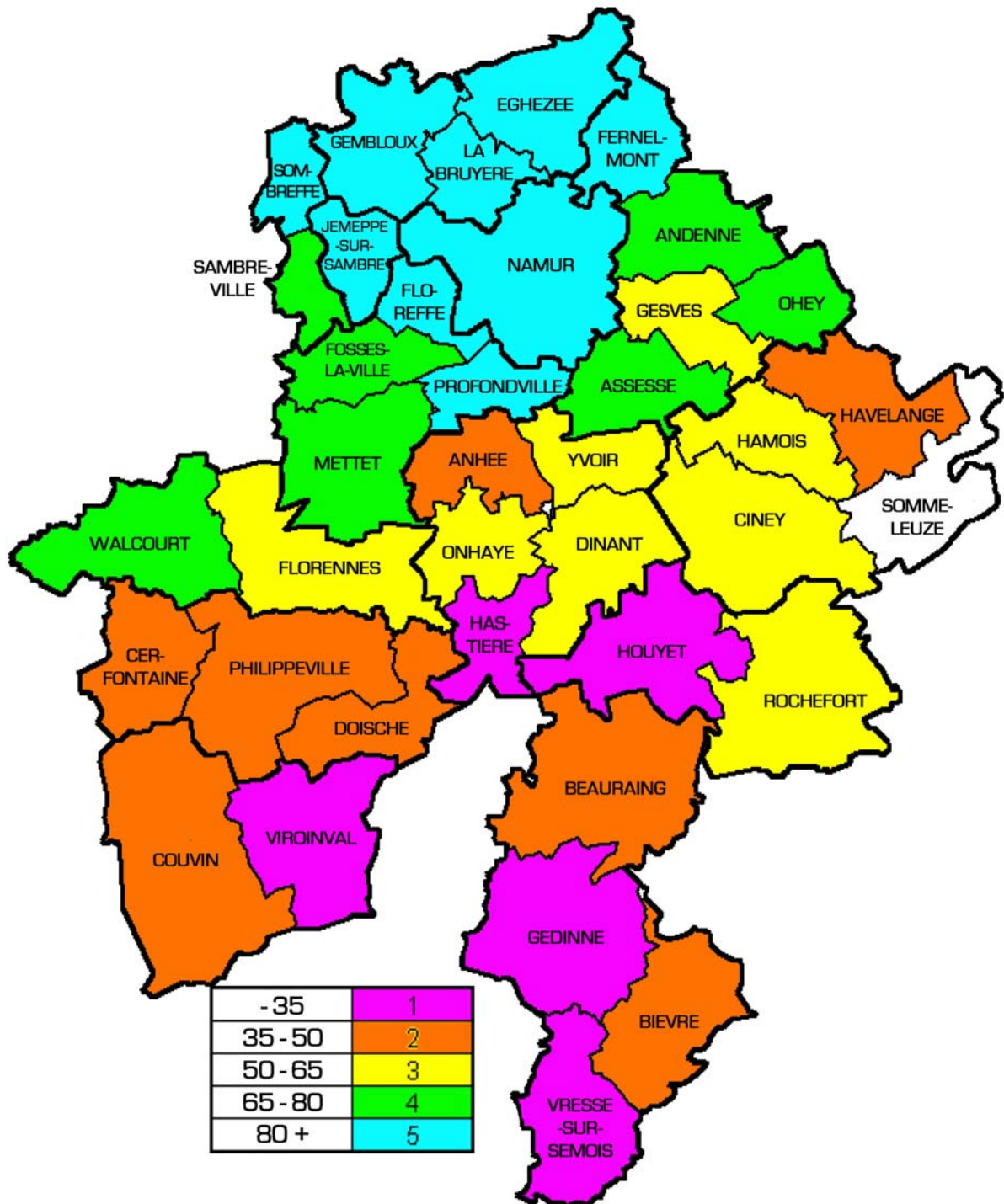
Maisons 2 façades



Maisons 4 façades



Terrains



V. Les points de vue des Notaires commune par commune

1) Namur et Le Grand Namur

a) Terrain à bâtir

Pour le notaire Etienne de Francquen, dans le grand Namur les terrains à bâtir sont plus chers à Erpent (proximité du Collège), à Bouge, Champion, Vedrin (facilité accès gare et autoroute vers Bruxelles) et également grâce à la fréquente cadence de desserte par les transports en commun.

Par contre à Malonne et Wépion, les terrains souffrent de leur éloignement des autoroutes, il faut traverser le centre-ville pour y accéder ce qui signifie une demi-heure perdue matin et soir pour les navetteurs.

En fait cette localisation intéresse plus les personnes qui travaillent à Namur, ce qui veut dire qu'il y a une moindre demande même si les paysages y sont plus attrayants. Ici les terrains sont 25 à 30% moins chers que dans le Nord de Namur, où ils sont en outre plus rares.

... et il en va de même pour les maisons d'habitation.

b) Commerces

Les pôles se déplacent :

En témoignent le développement de la chaussée de Marche à Erpent ou même Wierde et celui de la chaussée de Louvain : ce ne sont que commerces et bureaux les uns à côté des autres par contre les chaussées de Dinant, de Waterloo et la rue Patenier sont devenues quasiment désertiques.

... et le changement a pris moins d'une décennie.

Pendant ce temps-là, les commerces du centre-ville se maintiennent bien place de la Gare, rue de Fer, rue de l'Ange et rue de Marchovelette ainsi que dans les rues qui y donnent mais ailleurs ils changent de profil ou souffrent :

- Le haut de la rue de Bruxelles ne compte presque plus que des fastfoods et des cafés côte à côte face à l'Université.
- Le boulevard Mélot peine à revivre depuis la fermeture de la Poste, de Vers l'Avenir et de la Procure.
- La rue Rogier n'est plus que l'ombre d'elle-même.
- La rue Godefroid souffre des embouteillages même si le passage de piétons est de plus en plus dense entre la gare et l'Université de Namur.
- Le quartier d'Asty Moulin ne décolle pas malgré un accès extrêmement facile au chemin de fer.

c) les immeubles de Kots

Selon le notaire Alexandre HEBRANT les immeubles de kots tels qu'on les connaît sur Namur et Salzinnes vont, dans les prochaines années, subir une période de crise. Les législations et réglementations (permis d'urbanisme et permis de location notamment) risquent d'influencer nettement le marché de ces immeubles de rapport qui ne seraient pas conformes (ce qui est la majorité des cas rencontrés).

Ces immeubles procurent à leur propriétaire un rendement locatif confortable, mais ceux-ci n'ignorent pas que la situation risque de ne pas durer puisque leur bien n'est pas conforme.

Dès à présent, d'importants travaux devraient être mis en œuvre.

La valorisation de ces travaux ne manque pas d'influencer dès à présent l'estimation de l'immeuble.

On se retrouve face à la dichotomie suivante :

- d'une part un rendement actuel élevé
- et d'autre part un prix de vente qui (s'il ne tient pas uniquement compte du revenu locatif) doit être revu à la baisse en prévision des investissements à réaliser à l'avenir

En conclusion, certains propriétaires ont tendance - pour l'instant – à conserver ce type de bien, pour engranger aussi longtemps que possible les confortables revenus dont question ci-avant.

d) les projets

Le notaire Etienne de Francquen constate que Namur change il faut s'en rendre compte et bien des questions se posent au delà de celle soulevée par le futur centre commercial :

- Si la passerelle se construit sur la Meuse, comment évolueront les commerces de l'avenue Jean Materne ?
- La chaussée de Louvain mise à 2 voies de circulation est continuellement embouteillée... survivra-t-elle longtemps ?
- Quand les vélos (Li Bia Vélo) seront-ils électriques pour pouvoir circuler partout dans une capitale non plane comme Bruxelles ou Paris ?
- Quel attrait y-a-t-il pour une famille de venir s'installer en ville sans parking ou garage ?

Le notaire Hebrant ajoute que de grosses promotions viennent d'obtenir le feu vert de la Ville de Namur :

- La plate-forme de la gare de Namur connaît enfin sa destination future ;
- Le nouveau Palais de Justice arrive sur le site des Casernes, ce qui aura inévitablement des répercussions tant sur le quartier attenant que sur le quartier de l'actuelle place du Palais de Justice à proximité des FUNDP
- Le PORT DU BON DIEU va trouver un nouvel essort avec le projet ATENOR qui vient d'être accepté.
- La Maison LEGRAND va également être transformée en bureaux/appartements neufs.
- Un lotissement arrive également rue des Frères BIEVA à VEDRIN ;
- Le projet de l'Hôtel de la Plage à Jambes (16 appartements côté Meuse et 14 rue Mazy)

2) Sombreffe

Le notaire Maximilien Charpentier de Sombreffe a pu constater que ce sont toujours les appartements qui ont la cote (certainement vu le nombre important de promotions immobilières sur le secteur).

Deux types d'acquéreurs se profilent pour ce type de bien. D'une part (qui constitue la grande majorité), il s'agit de personnes plus âgées qui quittent la maison familiale devenue beaucoup trop grande depuis le départ des enfants et inadaptée pour leurs "vieux jours", d'autre part, on retrouve des personnes possédant déjà un patrimoine immobilier, et acquérant lesdits appartements comme pur investissement.

Pour la commune de Sombreffe, on constate pour l'année 2012 que les maisons en dessous de 200.000 Eur ont connu encore une légère augmentation au niveau du prix et se négocient toujours rapidement (certains biens peuvent se vendre en moins de 15 jours).

Pour ce qui concerne les biens dans des budgets plus élevés (300.000 Eur ou plus) on peut constater qu'il règne depuis quelques années une certaine stabilité tant au niveau du prix qu'au niveau de la rapidité des transactions (+/- 3 mois)

Le prix des terrains à bâtir connaît une certaine stabilité mais force est de constater que l'offre est insuffisante par rapport à la demande. Autant dire que lorsque un terrain à bâtir est annoncé à la vente au prix réel du marché (certains n'hésitant pas à tenter, compte tenu de la pénurie, de vendre largement au dessus du prix du marché), il est négocié dans les quelques jours qui suivent sa mise en vente.

On peut donc en conclure que le marché immobilier Sombreffois s'est bien comporté en 2012 connaissant encore une légère augmentation pour les maisons au budget abordable (- de 200.000 Eur), et une stabilisation pour les autres biens. Ce phénomène est certainement dû au fait que Sombreffe est situé à proximité d'axes routiers et autoroutiers importants et est situé à égale distance de grandes villes telles que Charleroi, Namur, Nivelles et Wavre... Tout en restant moins cher que le Brabant wallon qui le jouxte.

3) Andenne

Appartements

Selon le notaire Marc HENRY, à Andenne, beaucoup de projets immobiliers sont actuellement en cours.

Il estime à 400 unités de logements qui sont autorisés dans le centre ville et actuellement en cours de construction ou au stade de la préparation.

Le prix du m² d'un appartement neuf a grimpé, il est actuellement de minimum 1.750 € jusqu'à 1900 €/m².

L'engouement pour Andenne se justifie d'après la proximité de Namur (10 minutes en train) et des grands axes routiers.

Il existe un projet de rénovation de la place du centre ville (le long de la percée) et un zoning industriel est en train de naître près de l'autoroute (sur environ 20 à 30 hectares).

Maisons jointives

Il constate que les prétentions des vendeurs sont moins grandes et compte environ 140.000 € pour une maison jointive

Les quatre façades

Il note une décote car il en existe beaucoup et elles sont souvent énergivores (entre 180.000 € et 190.000 €)

Très peu de transactions sur Thon et Namêche. A Coutisse les terrains à bâtir se vendent bien, plus on est proche de l'autoroute les prix sont de +/- 100€/m², si on s'éloigne plutôt 60€/m².

4) Assesse – Gesves – Yvoir

a) Assesse

Selon le notaire Anne Declairfayt, à Assesse, de manière générale, on constate un ralentissement de l'augmentation des prix et une stagnation du volume des ventes et même une légère baisse des prix et du volume de vente concernant les biens d'une valeur dépassant 250.000,00 €.

De manière plus particulière, les prix des terrains à bâtir d'une superficie d'environ 10 ares continuent d'augmenter sensiblement en raison de leur raréfaction.

Les terrains agricoles ont, quant à eux, augmenté significativement ces cinq dernières années. Cette augmentation est due également à leur raréfaction et à un effet de rattrapage par rapport à la Hesbaye. Ce sont surtout les biens libres de bail dont la valeur a augmenté.

Concernant les immeubles, l'offre reste supérieure à la demande à quelques exceptions près tels que les biens dont la valeur est inférieure à 165.000,00 € pour lesquels la demande reste croissante.

On constate que le marché immobilier a été fortement influencé par la crise économique qui a incité les investisseurs ou le particulier à se tourner vers cette valeur refuge. Cependant, pour les particuliers, les incertitudes de la vie professionnelle ainsi que les restrictions au crédit bancaire ont réduit quelque peu leurs investissements.

On observe la même tendance dans les différents villages de la Commune d'Assesse. En effet, à l'exception de Crupet, ils bénéficient de leur proximité avec les accès autoroutiers. Quant à Crupet, son statut de Plus beau Village de Wallonie lui donne également une certaine attractivité.

b) Gesves

Le village de Gesves est surtout marqué par des disparités entre ses différentes entités.

Mozet garde beaucoup d'attractivité en raison de son statut de plus beau village de Wallonie mais les biens sont rares et les prix plus élevés par rapport au reste de la Commune.

Haltinne reste l'entité la plus abordable et, en conséquence, elle a également le plus fort potentiel de croissance.

L'entité de Sorée, de part sa proximité avec la Commune d'Ohey, reste influencée par le marché immobilier de cette dernière.

Faulx-les-Tombes est l'entité probablement la plus prisée en raison de sa proximité avec les accès autoroutiers. Elle reste une entité à caractère très rural.

Quant à Gesves, suivant la localisation exacte du bien et son environnement, il existe de forte différence de prix (pour terrain à bâtir de 45 €/m² à 110 €/m²).

A Ohey les terrains se vendent de 10 à 15% moins chers sur Goesnes et Jalet par rapport à Perwez, Evelette et Haillot, même si les maisons se vendent quasiment au même prix.

c) Yvoir

Les entités d'Yvoir, Dorinne et Durnal ont un caractère rural assez marqué. Les prix restent stables et moyens depuis trois ans. Les biens en bord de Meuse sur l'entité d'Yvoir sont, quant à eux, plus recherchés et prisés.

Les prix de l'entité de Spontin, vu sa proximité avec les accès routiers, sont, en moyenne, plus élevés par rapport aux entités dont question ci-dessus.

L'entité de Purnode est fortement influencée par le marché immobilier Dinantais.

Elle garde son caractère très authentique par rapport aux autres entités de la Commune.

Quant à l'entité de Godinne, elle reste très dépendante de la présence des Cliniques Universitaires. C'est un marché à part pour l'ensemble de la région. De ce fait, la pression immobilière y est la plus forte.

5) Fosses - Jemeppe/sur-Sambre - Sambreville – Mettet

Selon le notaire Louis RAVET de Jemeppe-sur-Sambre, la tendance générale va vers une stagnation des prix en-deçà de 200.000 euros, et vers une diminution croissante au fur et à mesure que les prix s'élèvent.

Le prix des terrains varient entre 70 et 100 euros/m² en fonction de la taille du terrain et de la localité, voire du quartier. Leur rareté leur assure leur valeur.

Le prix des maisons est stable par rapport à 2011.

Le prix des appartements restent soutenus, l'offre restant limitée.

L'offre en général reste importante, les prix sont attractifs au regard d'autres communes pas si lointaines et la proximité notamment de l'E42 attirent un certain public.

On constate tout de même des disparités importantes entre différentes localités dans la même commune. (Spy / Ham sur Sambre) Le Nord de la commune de Jemeppe sur Sambre est tiré vers le haut par sa proximité avec Gembloux ou Namur.

On constate malheureusement que l'accès à la propriété n'est finalement plus tout à fait ouvert à tous, comme on a pu le croire il y a peu. Les conditions d'obtention des crédits s'avèrent de plus en plus sévères, il faut pouvoir justifier d'apport de fonds propres, le marché de l'emploi est incertain, l'assujettissement des notaires à la TVA a majoré les « frais de notaires ». Seuls les taux d'intérêts soutiennent encore un peu le marché. L'offre est bien présente mais la demande a tendance à se faire plus rare. La vitesse des transactions ralentit.

En contrepartie, le marché locatif se porte bien, principalement pour les appartements. La demande reste plus importante que l'offre malgré l'apparition de nouveaux projets.

Quant à la vente publique volontaire, son succès reste mitigé dans cette région et c'est encore plus vrai pour les biens plus modestes. Plusieurs raisons à cela : absence de condition suspensive, délai de 5 jours pour payer les frais, frais plus importants, nombre trop limité d'amateurs le jour fixé pour la séance unique.

6) Arrondissement de Dinant Est de la Meuse

a) **Beauraing**

Terrains à bâtir :

Selon le notaire Philippe Laurent, à Beauraing, les prix sont stables, le volume a été moins important qu'en 2011. L'offre est importante et les délais de négociation sont assez longs.

Il existe des différences importantes d'un village à l'autre (les prix varient du simple au double). La ville a mis en vente un lotissement composé de divers lots de faible dimension sur la rue de Dinant, et ce au prix du marché.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante mais la demande est stagnante.

Le marché est moyen tant sur les volumes que sur les prix. Les maisons 4 façades et les plus grosses maisons peinent à trouver preneur, principalement sur les maisons à « confortabiliser » et énergivores. Certains villages ont difficile suite à une offre trop importante (Winenne, Felenne notamment).

Terres et bois (également pour les Communes d'Hastière et de Houyet) :

Les terres et les pâtures sont très stables avec quelques gros prix pour les bons ensembles. Il y a très peu de terres libres à la vente.

Les bois restent une valeur certaine (effet bénéfique de l'exemption des droits de succession sur la valeur des bois, ainsi que pour ceux situés en zone Natura 2000).

Vente publique : Bons résultats en moyenne, il existe certaines opportunités pour les acquéreurs solvables.

Marché locatif : en légère dégradation sur certains types de biens (les plus basiques). Il existe sur Beauraing une offre abondante de logement récent et de belle qualité à loyer contenu.

b) Rochefort

Terrains à bâtir :

Les prix et les volumes sont en légère baisse. L'offre est importante.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Belle stabilité sur les maisons jointives tant sur le volume que sur le prix.

Légère baisse des prix pour les villas et les plus gros immeubles. Pour ceux-ci les délais deviennent trop importants.

Très grosse différence de prix entre certaines entités dont notamment Jemelle, en difficulté.

Prix et volume très corrects pour les appartements neufs.

Terres et bois légèrement à la hausse.

Marché locatif : à la peine.

c) Hastière

Terrains à bâtir :

Les prix et les volumes sont en légère baisse.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante, la demande plus faible.

Stagnation des prix sur les maisons jointives, les immeubles les moins coûteux résistent le mieux. Les immeubles 4 façades de catégorie supérieure et les plus gros immeubles sont clairement en baisse.

d) Houyet

Terrains à bâtir :

Les prix sont stables pour les bons terrains, à l'exception de Houyet-village qui est toujours en difficulté. Le volume est stable grâce à certains villages.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante, la demande et les prix demandés restent plus faibles que dans les villes voisines (Ciney, Rochefort, Beauraing).

Certains villages (Mesnil, Celles, ...) résistent bien et sont toujours relativement demandés, mais il y a une stagnation sur les plus gros immeubles. La situation est atypique, le chef-lieu est chroniquement à la traîne (isolement et commerces en voie de disparition).

e) Dinant

Terrains à bâtir : stables tant quand aux prix mais le volume est en baisse, l'offre est réduite et la demande est assez faible.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Légère baisse tant sur les prix que sur le volume. A Dinant les prix sont comparativement assez bas ; les immeubles restent accessibles même à la population moins favorisée. Tendance à la paupérisation, principalement du centre-ville. Les villages se portent mieux et les prix y sont en moyenne plus élevés (surtout dans certains villages tels Furfooz, Dréhance, Evrehailles, ...)
Beaucoup d'immeubles du centre ville qui ne se rénovent pas.

Appartements: la vue sur Meuse reste attractive. Stabilité.

Terres et bois : hausse très légère

Marché locatif : difficile : immeubles en mauvais état. Beaucoup de biens à la limite de l'insalubrité qui génèrent un marché locatif précaire avec des loyers proportionnellement trop élevés par rapport à la qualité des biens.

Commerce :

Inexorable exode du commerce de centre-ville qui voit son tissu commercial se désagréger, car la clientèle du centre-ville est modeste. Il y a en outre un manque de parking, des problèmes de circulation (la ville subit des travaux importants de voiries), et des tailles des surfaces commerciales peu adaptées.

f) Ciney

Un mot d'ordre général : la stabilité.

Terrains à bâtir : stables tant sur les prix que sur le volume.

Maisons jointives et maisons 4 façades : stables tant sur les prix que sur le volume,

Appartements : stables.

Terres et bois : stables.

g) Gedinne

Terrains à bâtir : légère baisse tant des prix que du volume. L'offre est assez importante.

Maisons jointives et maisons 4 façades : légère baisse. L'offre est importante et les immeubles sont dans un état moyen assez faible. La vallée de la Semois souffre.

Terres et bois : légère hausse généralisée.

7) Arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse

Maître de LOVINFOSSE constate :

Terrains à bâtir : stable 50 à 80 €/m²

Stable tant sur les prix que sur le volume environ 65euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Légère baisse sur les jointives (jointives: 110.000-120.000 ; 4 façades: 160.000-170.000 euros) et stable sur les 4 façades.

Terres

20.000 / ha légère hausse

Marché locatif: Stable

Annexes

- Liste des Notaires de la Province de Namur
- Résultats des ventes publiques 2012

Dossier coordonné et réalisé par
Me Valentine DEMBLON, de NAMUR
Etienne de FRANCCQUEN, de NAMUR
et Me Philippe LAURENT, de BEAURAING
Au nom des Notaires de la Province de Namur

Ont contribué à cette enquête:

Pour Namur: Me de Francquen, Me Erneux, Me Jadoul & Me de Paul de Barchifontaine,
Me Le Clercq, Me Michaux, Me Remon, Me Hebrant, Me Watillon & Hames, Me
Balthazar

- Pour Ohey: Me Grosfils
- Pour Philippeville : Me Lombart
- Pour Rochefort: Me Compère et Me de Wasseige,
- Pour Saint-Gérard: Me A et J. S. Lambin
- Pour Sambreville: Me Caprasse, Me Beyens
- Pour Sombreffe: Me Charpentier
- Pour Viroinval: Me Ransquin
- Pour Beauraing : Me Laurent et Me Beguin
- Pour Mettet : Me Bossaux
- Pour Morialmé : Me Depouhon
- Pour Gedinne : Me Dumont et Me Dandoy V & G
- Pour Florennes : Me Bouillet et Me de Lovinfosse
- Pour Assesse : Me Declaifayt J-P, A & A
- Pour Dinant : Me Dolpire, Me Debouche Fr. et Me Grandjean
- Pour Andenne : Me George & Dekeyser, Me Henry
- Pour la Bruyère : Me Debouche H.
- Pour Eghezée : Me Herbay
- Pour Fernelmont : Me Laisse
- Pour Ciney : Me Lambinet A-S & P et Me Van Bever & Perleau
- Pour Jemeppe-sur-Sambre : Me Ravet
- Pour Fosses-la-Ville : Me Massinon & Tonglet
- Pour Couvin : Me Lambinet Ph