



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2013

PROVINCE DU LUXEMBOURG

LE 7 FÉVRIER 2014

Compagnie des notaires du Luxembourg

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché.

Si les derniers chiffres publiés pour l'année 2013 par la Fédération Royale des Notaires laissent apparaître un marché stable une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions s'est révélé très stable avec un léger recul de 0,1% en Belgique.

Nous verrons que les prix se sont également stabilisés.

Enfin, nous verrons que le dernier trimestre 2013 annonce des jours meilleurs pour 2014.

Après avoir présenté l'analyse nationale et l'analyse au niveau de la province, nous épinglerons quelques éléments propres au marché actuel.

Contexte notarial

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la Fédération des Notaires de contribuer à une complète information des médias et du public relativement au métier premier des notaires, à savoir, les transactions immobilières.

Le notaire reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants.

Si les barèmes fixant les honoraires du notaire perçus à cette occasion ont été fixés il y a plus de vingt ans (sans depuis être jamais modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers ») correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire ne cessent de s'accroître.

En 2012, la TVA est venue grever l'ensemble de ces frais (honoraires et frais divers), ce qui a encore augmenté la facture du passage chez le notaire.

Après la TVA sur les frais, 2012 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Pensons ici aux modifications des droits d'enregistrement en Wallonie. Les droits d'enregistrement pour les biens immobiliers situés en Wallonie dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros et qui se trouve dans les zones à pression immobilière, ont été modifiés. Il faut payer 6% sur la première tranche de 160.000 euros (contre +/-200.000 auparavant). Un taux de 12,5% s'appliquera au-delà. Dans les autres zones, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.000 euros (contre +/-191.000 auparavant), avant de passer à 12,5%.

Cette loi a changé ce 1er janvier 2014. Mais comme, ce fut annoncé fin novembre, soit fort tard dans l'année, l'impact au niveau des dossiers au sein des études est très faible et guère de dossier n'ont été avancés.



La préparation d'un acte authentique de vente ou de crédit est de plus en plus fastidieuse et les formalités qui s'imposent au notaire à cette occasion sont de plus en plus nombreuses et onéreuses pour le citoyen. Un avantage à cela, c'est que la sécurité juridique du citoyen s'en trouve renforcée.

Si les professionnels concernés par le marché immobilier sont nombreux (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités de plus en plus lourdes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société. Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment dans un devoir d'informer que ce soit le citoyen ou le législateur.

Concrètement cela se traduit par ce rapport détaillé que l'on retrouvera sur notaire.be. Autre outil qui répond à cette responsabilité sociétale.

www.notaire.be : 8 millions de visites en 2013

Depuis sa toute nouvelle mouture, il y a 4 ans, Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés. Ces informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

En 2013, le site notaire.be et son pendant néerlandophone notaris.be, ont eu 8 millions de visites. Avec plus de 3,5 millions de visites, notaire.be a connu une hausse de fréquentation de 22%. Même constat pour [Notaris.be](http://notaris.be) avec ses plus de 4,5 millions de visites, soit 14% de plus par rapport à 2012.

Avec 4,5 millions de visiteurs, le site occupe la 1.213ème place parmi les sites internet en Belgique selon le classement Alexa, basé sur la fréquentation (<http://www.alexa.com/siteinfo/notaire.be>).

NotaireTV, la web télé au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 360.000 visions fin 2013 et a enregistré 23% de visions supplémentaires.

Les bases de données et les sources

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.



Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l' « ancien ».

Nous rappellerons une fois encore 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. Compromis de vente

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 tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. Droits d'enregistrement

L'analyse de 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, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

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.

Nous avons déjà pu citer comme exemple celui des communes rurales où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2013 est extrêmement faible et ne permettra pas toujours d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.



Pour ce niveau de détail géographique, 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 pratiqués le plus souvent.

Pour les analyses de prix plus locales, nous sommes plus vite influencés par la qualité et le standing des biens.

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.

5. Données externes

Nos analyses sont également rendues possibles grâce à d'autres indicateurs économiques qui complètent et précisent le contexte économique dans lequel le marché immobilier évolue.

Il s'agit des informations mises à disposition par la BNB (inflation, indice de confiance, PIB,...), Febelfin (suivi des crédits), Graydon (faillites), Statbel (chômage, permis de bâtir), SWCS (prêts sociaux).

Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

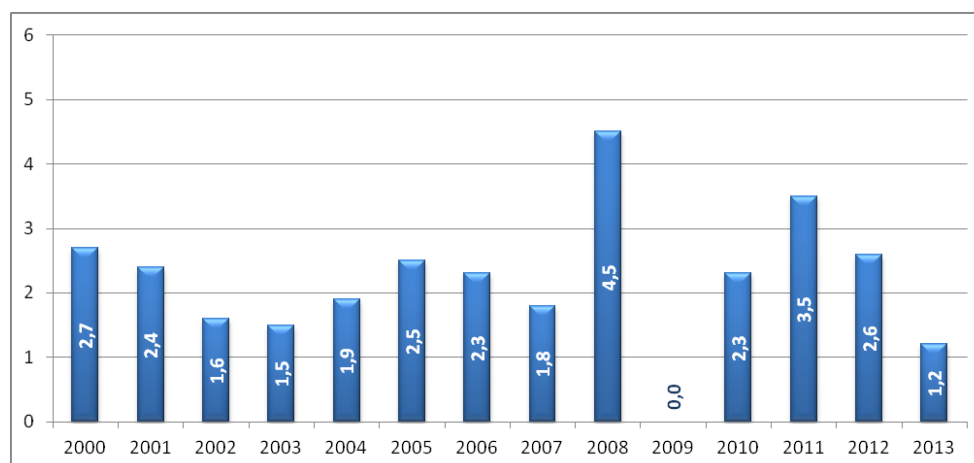
Les taux d'intérêts hypothécaires sont restés bas tout au long de 2013 malgré une légère remontée de ceux-ci au cours du second semestre. Un taux fixe sur 10 ans est de 3,83% en décembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2013, entre 1,9 et 2,9% ce qui est encore plus bas qu'en 2012 (environ 3%).

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier malgré une politique d'obtention des crédits plus sévère.

2. L'inflation

L'inflation s'est repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012, on enregistre un taux de 1,2% pour 2013.



3. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont plus encourageants que les prévisions initiales et donnent une moyenne de 8,4% en 2013 (sur base des chiffres des 11 premiers mois). En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 12,1% et à 10,9% pour l'ensemble de l'Union européenne.

4. Evolution des crédits

Les chiffres des crédits hypothécaires nous permettent de dégager les éléments suivants :

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2012 avec de légères progressions de ces montants au 1^{er} et au 2^e trimestre et un léger recul de 3,2% au 3^e trimestre, comparativement à 2012.
- Le nombre de crédits pour acquisition immobilière chute de près de 9% en 2013.
- Les crédits hypothécaires à taux fixe gardent la côte mais les crédits à taux variables avec une période de fixité initiale d'au moins dix ans gagnent du terrain.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

Source : UPC

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509
2013Q1	21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
2013Q2	23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
2013Q3	23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4.494	50.874

Source : UPC

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >= 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2011Q1	75.52%	0.00%	12.73%	1.95%	5.73%	4.07%	100.00%
2011Q2	75.05%	0.00%	14.30%	1.43%	6.39%	2.83%	100.00%
2011Q3	79.82%	0.00%	9.50%	1.40%	7.05%	2.23%	100.00%
2011Q4	88.03%	0.00%	3.01%	1.62%	5.73%	1.62%	100.00%
2012Q1	85.38%	0.00%	1.82%	4.34%	6.48%	1.98%	100.00%
2012Q2	86.37%	0.00%	1.60%	4.67%	4.98%	2.38%	100.00%
2012Q3	85.22%	0.00%	1.77%	4.10%	4.84%	4.07%	100.00%
2012Q4	72.00%	0.00%	3.52%	6.68%	7.65%	10.14%	100.00%
2013Q1	63.68%	0.00%	4.84%	7.50%	7.70%	16.28%	100.00%
2013Q2	69.82%	0.00%	4.21%	7.31%	5.39%	13.27%	100.00%
2013Q3	77.75%	0.00%	3.54%	7.21%	4.88%	6.63%	100.00%

Source : UPC

Nos chiffres nous indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de 9,6% pour les trois premiers trimestres 2013 comparativement à la même période de 2012.



Les statistiques qui précèdent montrent clairement que le nombre des crédits a nettement diminué et que les montants prêtés ont également nettement diminué.

Les banquiers sont prudents et ont été en 2013 toujours aussi frileux qu'en 2012. Ils ne prêtent, depuis le début de la crise, que si l'emprunteur peut donner de sérieuses garanties. Sauf de rares exceptions, le montant prêté est d'au maximum égal à 80 % de la valeur du bien acquis et ce sur base d'une expertise et non du prix.

Les experts sont eux beaucoup plus prudents sur les valeurs retenues.

Les ménages sont également prudents ; ainsi, mêmes les ménages à deux revenus sont beaucoup plus prudents qu'avant ; ils prennent en considération l'éventuelle perte de revenus liées à une perte d'emploi.

Pour diminuer la charge mensuelle de l'emprunt, les banquiers et les ménages augmentent la durée des crédits. Alors qu'il y a quelques années 20 ans était la norme et 25 ans l'exception, actuellement la durée habituelle est de 25 ans et 30 ans n'est plus du tout une exception.

En 2013, les taux d'intérêts sont restés très bas en donc en principe très attractifs. Mais, ceci n'a pas été un incitant suffisant pour faire repartir réellement le marché immobilier à la hausse.

La crise et le climat de morosité qui l'entoure, sont donc toujours bien présents en 2013.

5. Prêts sociaux

Le resserrement des conditions de crédits a un effet direct sur l'augmentation du nombre de crédits sociaux sollicités.

En 2012, les chiffres de la SWCS étaient les suivants :

- 2.725 prêts
- 286.422.920 € prêtés
- Montant moyen : 105.109 €
- Taux moyen : 3,69 %

Le montant moyen est donc bien moindre que la moyenne des prêts en institutions bancaires ce qui reflète un lien avec des habitations plus modeste. Mais les conditions financières sont similaires à celles pratiquées par les banques tant en 2012 qu'en 2013.

6. Influence des frais comme pour les certificats énergétiques (PEB), attestations électriques, contrôles de la citerne, autorisations urbanistiques, ...

L'obligation de remettre un certificat énergétique dès la signature du compromis de vente influence sans aucun doute les acquéreurs.

Ceux-ci sont davantage sensibilisés aux problèmes d'isolation et de consommation d'énergie. Auparavant ils n'en n'avaient peut-être pas autant conscience.

De même, l'obligation de remettre un certificat électrique lors de l'acte authentique a une incidence. En pratique l'électricité ne doit pas obligatoirement être aux normes lors de la vente,



mais l'acquéreur sait qu'il devra réaliser les travaux de mise en conformité dans les 18 mois de l'achat. Il en tiendra compte dans son budget dès le départ. Avant les acheteurs se disaient qu'ils feraient ces travaux plus tard, en fonction de l'état de leurs finances.

Enfin, dans une moindre mesure, les contrôles de citerne à mazout imposent également certaines obligations de mise en conformité aux acquéreurs.

Le coût de tous ces travaux entre évidemment en ligne de compte lors de l'achat. C'est une des raisons pour lesquelles on constate une baisse des prix des immeubles anciens : les vieux appartements surtout se vendent beaucoup plus difficilement. D'autant plus qu'il y a beaucoup d'appartements neufs sur le marché. Pour les maisons anciennes la tendance est aussi à la baisse. Les vendeurs doivent ajuster leur prix.

7. Frais liés à des problèmes urbanistiques.

Aujourd'hui, tout acquéreur veut que l'immeuble qu'il acquière soit en ordre au niveau urbanistique.

La première difficulté pour le notaire est de savoir si le bien comporte ou non une infraction urbanistique.

En effet, les communes n'ont pas toujours les archives antérieures à la fusion. Certaines ne s'intéressent pas du tout à ce problème, d'autres par contre vont effectivement tout contrôler. De plus la loi urbanistique a tellement varié depuis sa création en 1962, qu'il est parfois impossible de savoir si l'acte nécessitait un permis et si oui quel type de permis.

N'oubliez pas que les infractions urbanistiques ne se prescrivent pas en Région Wallonne !

Un conseil avant de mettre votre bien en vente : vérifiez la conformité de votre bâtiment en vous rendant au service urbanistique de votre commune. Si une infraction urbanistique existe, il faut la régulariser avant la mise en vente, cela vous évitera beaucoup de problèmes. Et au bout du compte vous fera gagner beaucoup d'argent. Car en effet, la régularisation, dans la majorité des cas, ne pose pas problème (pour autant que n'ayez pas construit une maison en zone agricole sans permis).

Car si vous mettez en vente un immeuble sans informer l'acquéreur de l'infraction, il y a beaucoup de chance que l'information sur cette infraction surgisse à un moment donné.

Il faudra alors reporter l'acte, vous allez vous trouver en dehors des délais, l'acquéreur devra réintroduire une demande de crédit, le taux augmentera peut-être et au bout du compte cela pourrait vous coûter beaucoup d'argent.

La solution viendra peut-être de la prescription de ces infractions urbanistiques On en parle ...

Evolution du marché immobilier en 2013

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

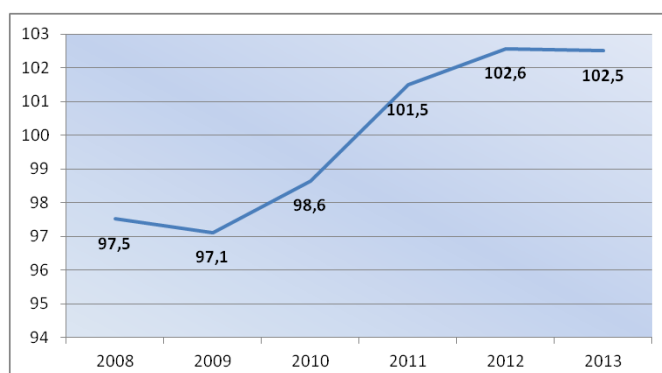
L'activité immobilière (volumes)

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours de l'année 2013, accusant même un recul moins important durant les congés annuels de juillet et août.

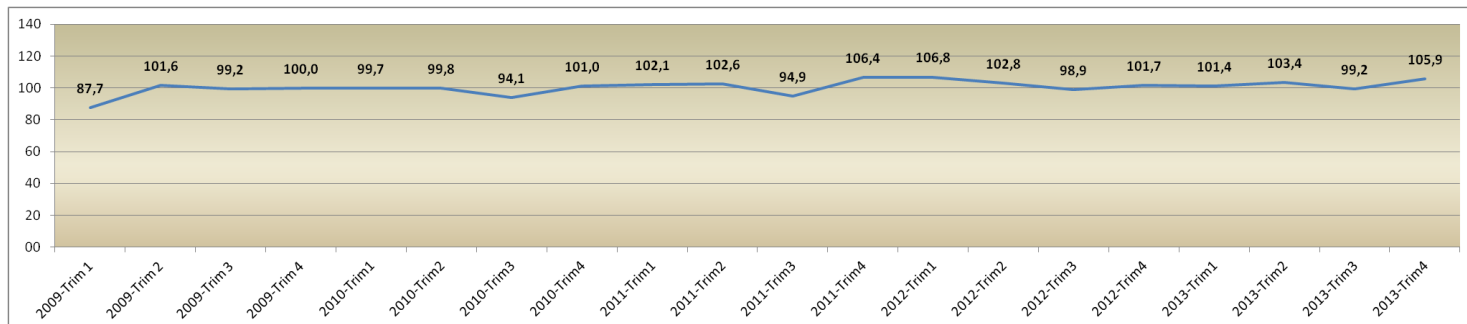
Après un léger ralentissement en octobre et en novembre, comparativement à 2012, le mois de décembre a affiché une progression de 18,2% par rapport à décembre 2012.

Cette nette augmentation doit être relativisée puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme, mais si nous comparons avec décembre 2011, l'évolution reste remarquable avec 7% de transactions en plus. Ce qui donne un signal fort pour l'évolution du marché immobilier en 2014.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, nous enregistrons un indice d'activité moyen de 102,5 contre 102,6 en 2012 soit un recul de 0,1% qui est synonyme de stabilité dans un climat économique qui a fut pourtant peu favorable.

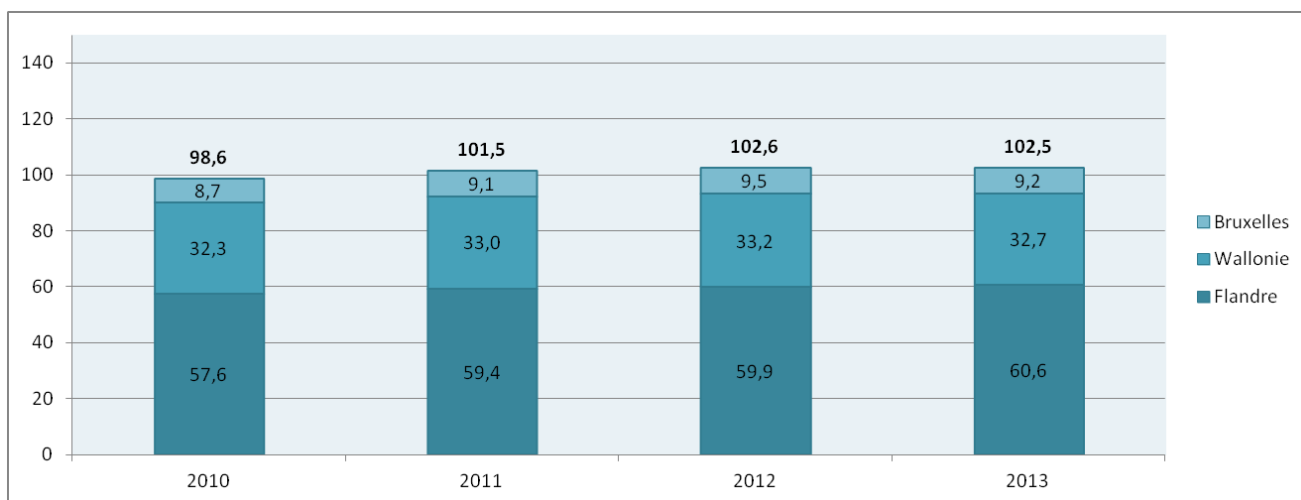


1. Indice trimestriel de l'activité au niveau national

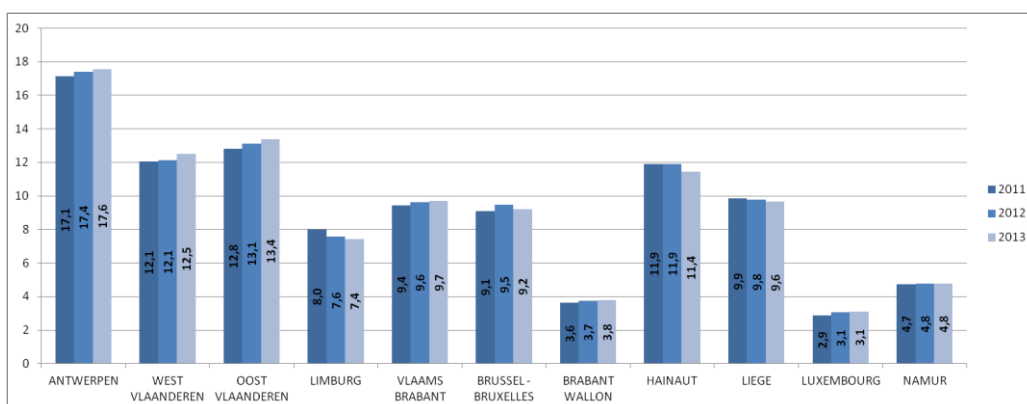


2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2013 et comparativement à 2012, l'indice moyen de 102,5 se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%).



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière



Pour l'année 2013 et comparativement à 2012, la stabilité constatée au niveau national et régional est aussi présente au niveau des provinces.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse en Flandre : 0,5% pour le Brabant flamand, 0,8% à Anvers, 1,9% en Flandre orientale et +3,2% en Flandre occidentale. Le Limbourg fait exception et recule de 1,8%.

Dans le sud du pays, le léger repli provient du Hainaut (-3,9%), de Liège (-1,4%) et de Namur (-0,2%) alors que la Brabant wallon s'améliore de 1% et le Luxembourg de 1,9%.

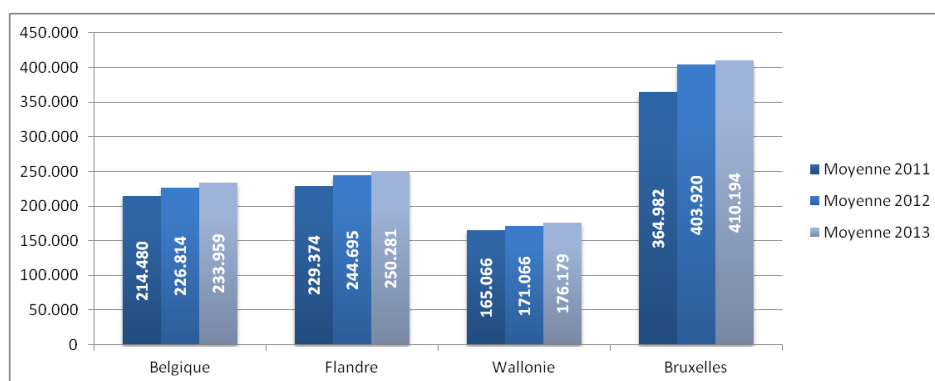
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Pour l'ensemble de l'année 2013, le prix moyen d'une maison est de 233.959€ pour la Belgique, soit une progression de 3,2% par rapport à 2012.

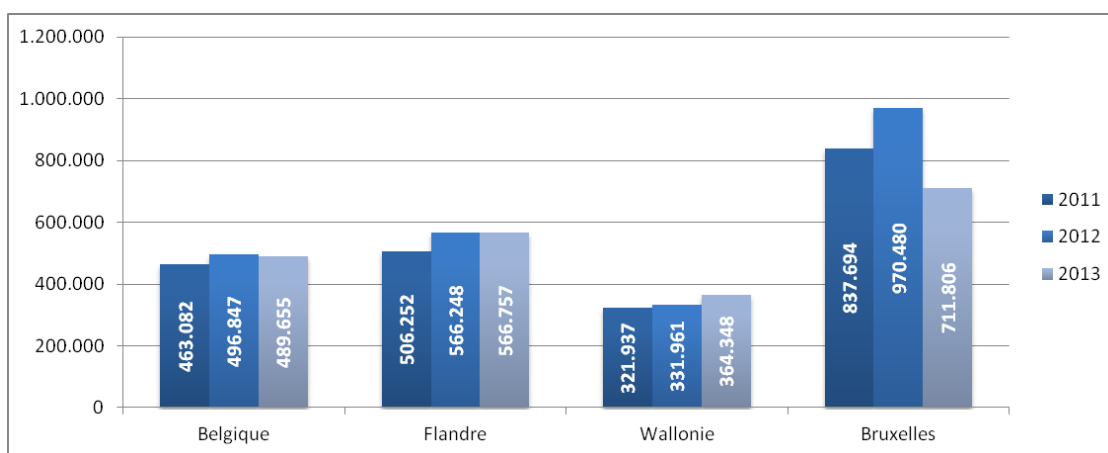
En Flandre, le prix moyen de 250.281€ représente une augmentation de 2,3% alors qu'en Wallonie, le prix moyen augmente de 3% et passe à 176.179€.

C'est à Bruxelles que les prix sont restés les plus stables avec un prix moyen de 410.194€ qui représente une évolution de 1,6%.



2. Villa

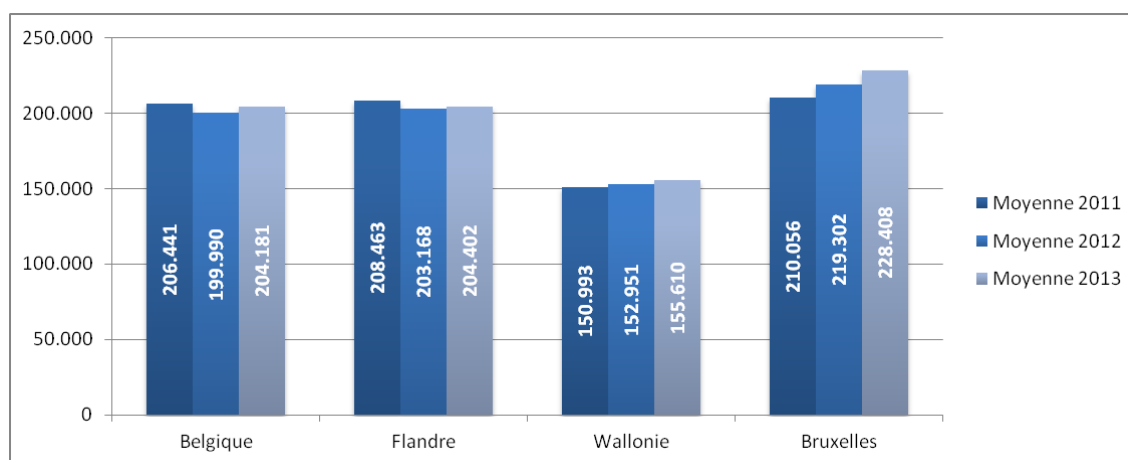
Avec un nombre relativement faible de villas échangées sur Bruxelles en 2013, nous devons restés prudents sur les chiffres pour notre capitale. Ceux du nord et du sud du pays sont par contre plus significatifs avec une progression de 9,8% en Wallonie et de 0,1% en Flandre. Au niveau national, la diminution du prix moyen n'est que de 1,4%, ce qui montre bien le peu d'impact du marché bruxellois sur la moyenne nationale.



3. Appartements

En 2013, un appartement en Belgique s'est vendu en moyenne 204.181€, soit une progression de 2,1% par rapport à 2012.

Le prix moyen annuel augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).



En Province du Luxembourg

Le maître mot pour résumer l'évolution du marché immobilier au cours de l'année 2013 en province de Luxembourg sera « STABILITE ». Mais avec une nuance importante : une stabilité en période de crise.

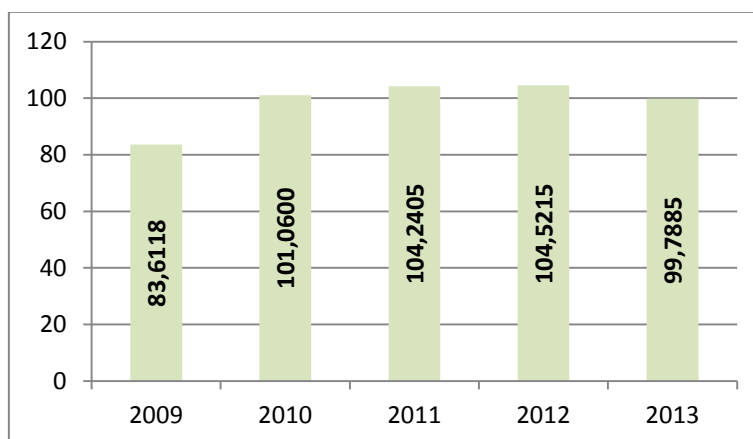
En effet nous sommes loin des chiffres record de 2007, où les notaires de notre belle province avaient signé 21.711 actes et perçu environ 77.000.000 euros de droits d'enregistrement.

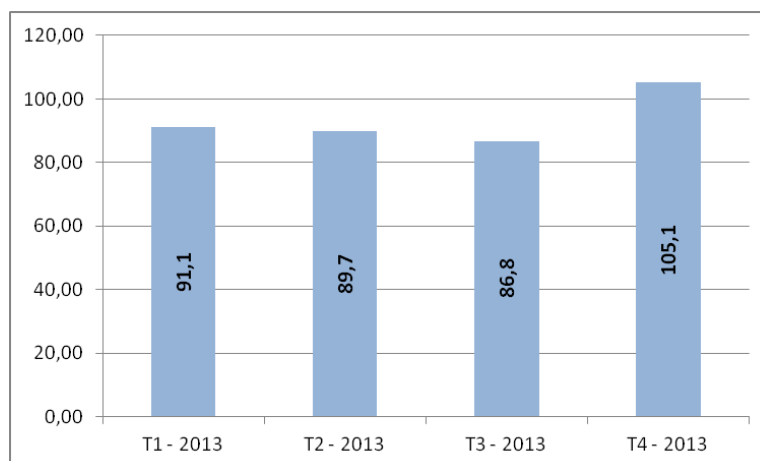
Tant les chiffres recueillis par la Fédération que par les notaires de la Province montrent que l'activité immobilière dans notre belle province a été stable, accusant un très léger recul par rapport à 2012.

En effet 2013 affiche un nombre d'actes de 19.591 et des droits d'enregistrement de 68.648.000 euros.

Donc par rapport à 2012, nous devons constater encore une baisse d'actes de +/- 200, mais surtout une diminution des droits d'enregistrement de + /-1.000.000 euros.

Evolution de l'activité





L'activité immobilière vue au travers du nombres d'actes et du montant des droits d'enregistrement perçus par les notaires de la Province de Luxembourg

Année	Arrondissement d'Arlon	droits d'enregistrement	Arrondissement de Marche	droits d'enregistrement	Arrondissement de Neufchâteau	droits d'enregistrement	Total actes	totaux droits
2007	7933 actes	€ 30.634.273,00	6228 actes	€ 20.891.627,00	7550 actes	€ 25.638.236,00	21711	€ 77.164.136,00
2008	7773 actes	€ 28.664.119,00	6222 actes	€ 19.778.197,00	7409 actes	€ 20.835.811,00	21404	€ 69.278.127,00
2009	7051 actes	€ 24.553.437,00	5332 actes	€ 17.997.400,00	6872 actes	€ 19.412.397,00	19255	€ 61.963.234,00
2010	7135 actes	€ 28.163.255,00	5650 actes	€ 19.201.925,00	7255 actes	€ 22.836.604,00	20040	€ 70.201.784,00
2011	7957 actes	€ 29.779.689,00	6212 actes	€ 20.082.831,00	7737 actes	€ 23.138.944,00	21906	€ 73.001.464,00
2012	7393 actes	€ 27.175.759,80	5494 actes	€ 19.269.233,00	6886 actes	€ 23.249.756,00	19773	€ 69.694.748,80
≠2011-2012	-564 actes	-€2.603.929,20	-718 actes	-€ 813.598,00	-851 actes	€ 110.812,00	-2133	-€3.306.715,20
2013	7466 actes	€25.026.331,72	5469 actes	€20.015.124,17	6656actes	€23.606.912,35	19591	€68.648.368,24
2012-2013	+73actes	-€2.149.428,08	-25 actes	+€745.891,17	-230actes	€357.156,35	-182	-€1.046.380,56

Une analyse plus poussée de ce tableau nous indique :

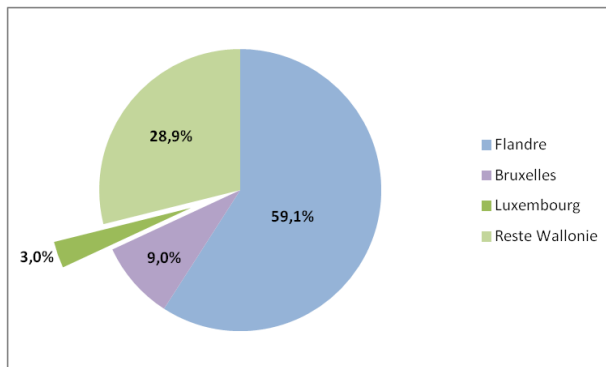
1/ sur l'arrondissement d'Arlon : une légère augmentation d'actes mais une grosse diminution de droits d'enregistrement (-7,5%) ;

2/ sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne : une légère diminution d'actes mais une augmentation de droits (+4%) ; c'est le seul arrondissement en hausse au niveau des droits

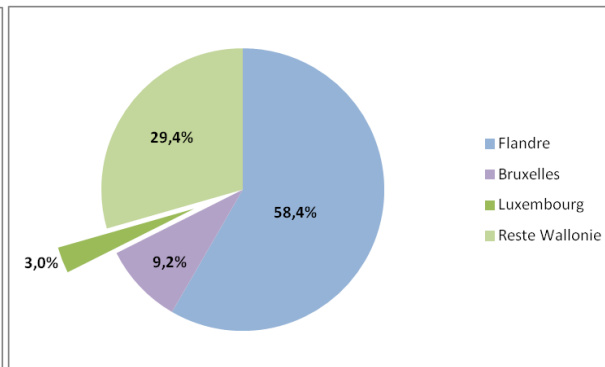
3/ sur l'arrondissement de Neufchâteau : un recul + significatif des actes par rapport aux autres arrondissements et un recul des droits d'enregistrement d'environ 1,5%.

Part de marché de la province du Luxembourg dans le paysage national

2013



2012

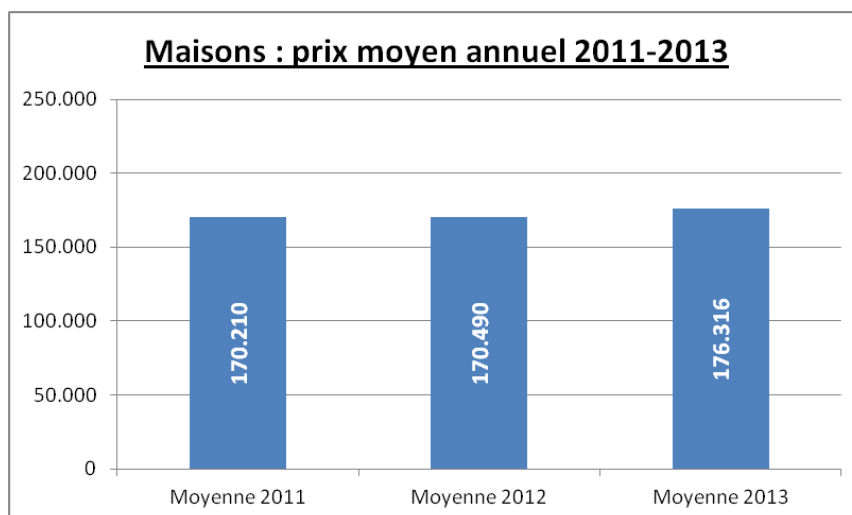


Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013. On constate que la province du Luxembourg a réalisé de 3% des transactions en Belgique, soit un statu quo par rapport à 2012.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en province du Luxembourg a augmenté entre 2012 et 2013 de **3,4%** et il faut à présent déboursier un prix moyen de **176.316 €** pour acquérir une maison (maison standard hors villa).





A/ Arrondissement de Neufchâteau

Le prix moyen d'une **maison deux façades** (il s'agit donc presque exclusivement d'une maison de ville), est à Bastogne de 160.000 €, à Libramont et à Neufchâteau de 150.000 € et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 90.000 € à 110.000 €.

Le prix moyen d'une **maison quatre façades** (il s'agit donc d'une maison dans la périphérie d'une ville ou dans un village), est dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre de 190.000 € à 210.000 € (soit une légère baisse en 2013), dans la région de Libramont et de Neufchâteau de 180.000 € à 200.000 € (stable) et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 160.000 € à 180.000 € (stable).

Le prix des maisons d'habitation est donc, soit en légère diminution, soit stable : l'offre est toujours importante. Les vendeurs n'ont pas encore bien assimilés le fait que les prix ont baissé et ont donc toujours tendance à demander des prix trop élevés. Les biens pour lesquels le prix demandé est surfait, restent donc immanquablement comme en 2012, longtemps à vendre.

B/ Arrondissement d'Arlon

Le prix moyen d'une maison quatre façades dans l'arrondissement d'Arlon se situe aux alentours de 250 000 – 275.000 €.

C'est à nouveau sur les communes d'Arlon et d'Attert que les prix sont les plus élevés.

Dans certaines communes, le prix moyen sera plutôt de l'ordre de 180 000 € à 200.000 € (communes d'Aubange et de Virton notamment).

Dans l'ensemble, les prix restent également stables mais il faut être conscient du fait que la qualité moyenne des immeubles mis en vente est en constante évolution positive.

Ainsi, de plus en plus de propriétaires comprennent la nécessité de présenter à la vente un bien qui est en ordre au niveau électrique, au niveau urbanistique, idéalement bien isolé et bien équipé. Les acheteurs sont plus exigeants.

Comme cela a déjà été précisé, les bâtiments qui sont trop énergivores deviennent plus difficiles à vendre que par le passé. L'amateur privilégiera souvent une maison plus petite mais mieux conçue et mieux isolée plutôt qu'un grand bâtiment impossible à chauffer.

Les propriétaires doivent donc adapter leur prix à la demande.

Nous constatons également que depuis 2007, il y a nettement moins de ventes d'immeubles à très haut prix (+ de 500 000 €).

Il y a beaucoup plus de refus de crédits.

Enfin, même si les taux sont bas, certains amateurs adoptent une attitude attentiste, espérant que les prix vont encore baisser.



C/ Arrondissement de Marche-en-Famenne

Par rapport à 2012, on constate une stabilité quasi générale, sauf pour la ville de Marche-en-Famenne.

Les maisons 3 façades varient de 120/125.000 euros dans la région de Vielsalm/Gouvy à 150.000 euros dans les autres communes de l'arrondissement

Les maisons 4 façades varient de 140/150.000 euros dans la région de Vielsalm Gouvy pour atteindre 200.000 euros dans la région marchoise.

Comme déjà annoncé l'année dernière, les prix continuent à augmenter à Marche ville. Quelles en sont les raisons : en vrac : le nouveau boulevard, la prison, de nouveaux magasins, l'extension des zonings, la venue possible d'une haute école, de nouveaux lotissement, la qualité de la vie.

Il faut noter que les ventes supérieures à 200/250.000 euros sont beaucoup plus difficile à réaliser.

Prix moyen des maisons par commune pour 2013

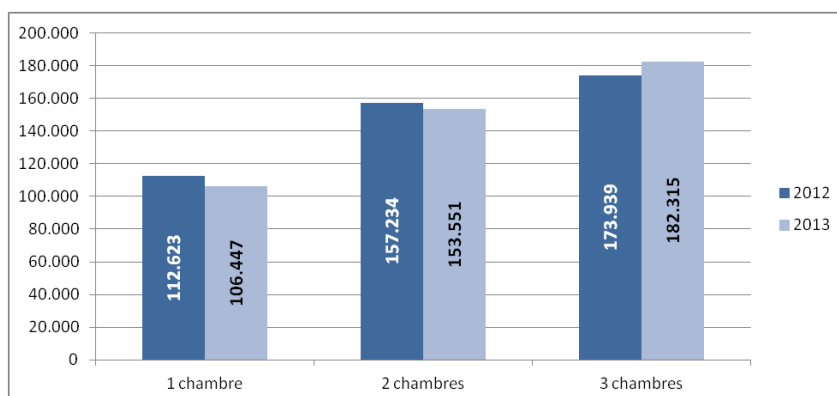
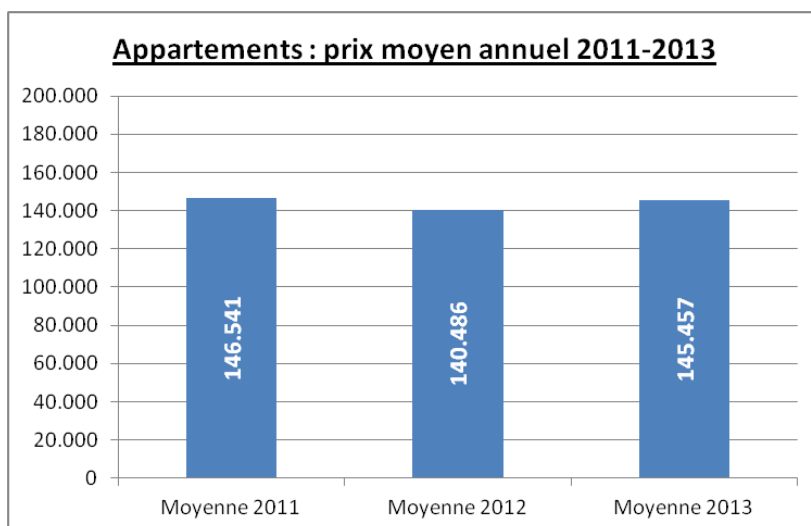
Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'y a que quelques transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.



Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Arlon	249.835,52	233.055,00
Attert	239.250,00	235.000,00
Aubange	182.286,62	165.000,00
Bastogne	216.714,47	170.000,00
Bertogne	177.924,17	170.000,00
Bertrix	128.671,43	122.000,00
Bouillon	129.054,35	109.500,00
Chiny	130.045,45	140.000,00
Daverdisse	178.578,57	142.000,00
Durbuy	167.169,59	144.750,00
Erezée	194.728,04	185.000,00
Etalle	235.366,67	200.000,00
Fauvillers	151.250,00	140.000,00
Florenville	133.933,33	135.000,00
Gouvy	147.291,67	160.250,00
Habay	188.722,22	170.000,00
Herbeumont	121.714,29	110.000,00
Hotton	147.937,50	140.000,00
Houffalize	164.235,71	168.000,00
La Roche-en-Ardenne	167.466,67	165.000,00
Léglise	194.558,33	195.000,00
Libin	183.527,08	170.750,00
Libramont-Chevigny	185.315,79	165.000,00
Manhay	156.267,86	157.500,00
Marche-en-Famenne	173.296,88	165.000,00
Martelange	149.450,00	117.500,00
Meix-devant-Virton	119.428,57	110.000,00
Messancy	243.267,24	230.000,00
Musson	143.181,82	140.000,00
Nassogne	165.000,00	200.000,00
Neufchâteau	145.808,65	150.000,00
Paliseul	153.048,17	140.000,00
Rendeux	150.558,82	160.000,00
Rouvroy	147.000,00	170.000,00
Sainte-Ode	205.000,00	205.000,00
Saint-Hubert	139.325,58	129.000,00
Saint-Léger	138.916,67	135.000,00
Tellin	128.550,00	110.000,00
Tenneville	138.750,00	139.000,00
Tintigny	223.928,57	175.000,00
Vaux-sur-Sûre	142.142,86	120.000,00
Vielsalm	152.712,50	147.500,00
Virton	171.310,34	160.000,00
Wellin	155.961,54	150.000,00

2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en Province du Luxembourg était de 140.486€ pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen est passé à 145.457€ ce qui constitue **une progression de 3,5%**.



A/ Arrondissement de Neufchâteau.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres ancien**, est à Bastogne de 150.000 à 160.000 €, à Libramont et à Neufchâteau de 110.000 à 130.000 € et dans région de Bertrix de 90.000 à 110.000 €.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres neuf**, est à Bastogne de 210.000 à 230.000 € HTVA, à Libramont et à Neufchâteau de 140.000 € à 160.000 € HTVA et dans région de Bertrix de 130.000 à 150.000 € HTVA.

Les prix sont donc en hausse en 2013 par rapport à 2012 de 5%.

Il existe toujours en 2013 une réelle volonté de la population vieillissante de vouloir habiter en appartement; il existe aussi toujours une réelle volonté de la population villageoise vieillissante



de venir en ville et principalement en appartement. La demande pour ce genre de bien est donc forte. Les prix sont en légère hausse malgré une offre relativement importante. Le nombre et la rapidité des transactions sont stables.

A Bastogne, le prix d'un **studio ancien** est également en hausse. Il est de l'ordre de 90.000 €, soit un peu plus de 5 %.

B/ Arrondissement d'Arlon.

Pour l'arrondissement d'Arlon toujours, le prix moyen d'un appartement deux chambres tournait en 2013 aux alentours de 150 000 €, avec un prix moyen légèrement supérieur sur la commune d'Arlon (175.000)

Selon les communes, les prix restent stables ou tendent à baisser légèrement. Ce sont surtout les anciens appartements, dans lesquels les charges futures de copropriété seront élevées (mise aux normes des ascenseurs, remplacement des châssis, remplacement des chaudières,...) qui trouvent le moins rapidement amateur sauf à revoir le prix à la baisse.

Cela est encore plus vrai à Arlon où il y a beaucoup d'appartements neufs.

C/ Arrondissement de Marche-en-Famenne.

Peu de nouveaux projets en 2013 sur les communes de l'arrondissement, hormis Marche-en-Famenne. Dans ces autres communes, on a achevé la vente des projets ayant débutés précédemment.

Vielsalm va connaître 2 nouveaux projets : l'un de +/- 50 appartements issus d'un financement public-privé et l'autre de 12 appartements.

Marche a véritablement la cote dans ce créneau. Les projets foisonnent, les prix sont en augmentation.

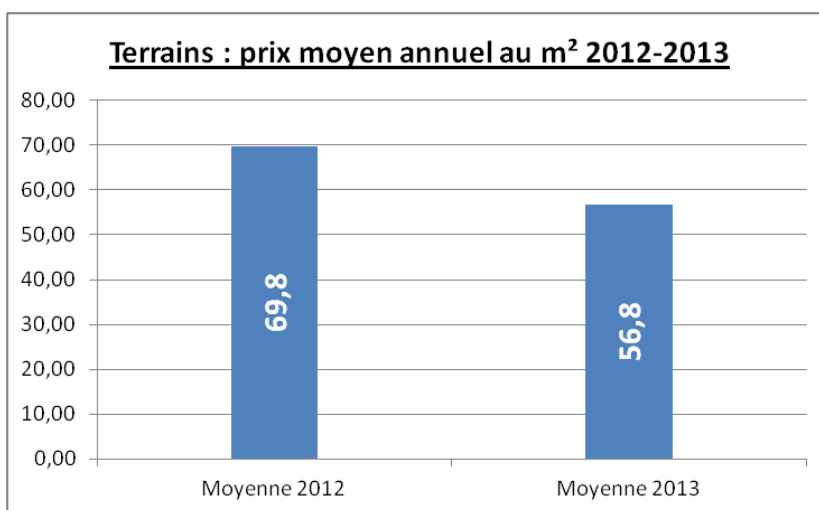
2.200/2.300 euros/m² est le prix minimum pour du neuf de bonne qualité sur l'arrondissement.

Prix moyens des appartements par commune

Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'y a que quelques transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Arlon	159.531,95	151.000,00
Attert	162.500,00	170.000,00
Aubange	139.229,04	150.000,00
Bastogne	162.500,00	162.500,00
Bertrix	121.500,00	121.500,00
Bouillon	150.000,00	150.000,00
Durbuy	132.804,17	140.150,00
Habay	151.125,00	145.000,00
Hotton	36.750,00	36.750,00
La Roche-en-Ardenne	70.000,00	70.000,00
Léglise	165.000,00	165.000,00
Libramont-Chevigny	152.540,50	158.500,00
Marche-en-Famenne	144.000,00	120.000,00
Messancy	142.571,43	160.000,00
Nassogne	55.000,00	55.000,00
Neufchâteau	140.000,00	130.000,00
Paliseul	140.000,00	140.000,00
Saint-Hubert	80.000,00	80.000,00
Saint-Léger	64.000,00	64.000,00
Vielsalm	90.248,00	58.500,00
Virton	175.000,00	175.000,00

3. Les terrains



Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province du Luxembourg est à présent de 56,8 € soit une diminution par rapport à 2012 où le prix moyen se situait encore à 69,8 €- de 18,6%.



I/ LES TERRAINS A BATIR

A/ Arrondissement de Neufchâteau

Le prix moyen d'un **terrain à bâtir quatre façades** se situe en général entre 40 et 100 € le m². Le marché est donc resté très stable. La différence de valeur dans la fourchette de 40 à 100 €, comme pour les années précédentes, est fonction, soit du fait que les biens se situent en ville ou à la campagne, soit du fait que les biens se situent à proximité du GDL ou des axes routiers E411, E25 et N4.

C'est sur les communes proches du GDL que les prix sont les plus élevés. Ainsi à Bastogne, et dans son immédiate périphérie, les prix sont de l'ordre de 100 € le m². Dans les villages de la commune de Bastogne et des communes avoisinantes, les prix sont de l'ordre de 40 € à 60 €. Dans les communes de Neufchâteau, de Libramont et dans les communes avoisinantes du centre de l'arrondissement, les prix varient de 40 € à 60 € le m². Dans les communes plus proches de la France, les prix sont de l'ordre de 35 € à 50 € le m². Les prix sont donc stables et on ne peut considérer qu'il y ait eu une variation significative.

Les terrains à vendre et les terrains recherchés sont de tailles plus réduites que dans les années précédentes (7-8 ares et même moins au lieu de 10-12 ares).

Les **terrains à bâtir deux façades** se situent par essence en ville : à Bastogne le prix au m² est de 100 €, à Libramont et à Bertrix de 40 € et dans les communes plus proches de la France, de 35 €.

Le prix des terrains à bâtir reste stable et ce, pour plusieurs raisons :

- la première est que les propriétaires, sauf s'ils ont d'autres projets de valorisation pour leur patrimoine (investissement ou rachat d'autres biens immobiliers), ne souhaitent vendre que si le prix demandé est atteint.
- la deuxième, qui rejoint en partie la première est que les rendements des placements bancaires sont très bas : l'immobilier est une valeur refuge.
- la troisième est la rareté. Depuis le remplacement du permis de lotir par le permis d'urbanisation, suite à une modification du CWATUPE portée par le ministre André ANTOINE en septembre 2010, aucun permis d'urbanisation n'a été délivré et par conséquent aucun nouveau projet immobilier d'urbanisation par lots n'a abouti. On nous annonce un nouveau code de développement territorial (CoDT) qui remplacerait sous peu le Cwatupe. Que nous réserve ce nouveau code, une simplification ?
- La quatrième est une demande soutenue. Les amateurs préfèrent acquérir un terrain et construire une maison correctement isolée et moins onéreuse à chauffer, plutôt que de rénover une ancienne maison.

D'une manière générale, le **nombre de transactions** relatives aux terrains à bâtir est comparable en 2012 et en 2013. S'il y a une augmentation, elle est minime et donc non significative.

B/ Arrondissement d'Arlon

Le prix moyen d'un terrain à bâtir quatre façades se situe en général entre 75 et 125 € le m².



C'est sur les communes d'Arlon et d'Attert que les prix sont les plus élevés (en moyenne 100 à 125 € le m²).

La tendance générale est à la stabilité par rapport à 2012 ou à une légère baisse des prix, sauf pour les biens d'exception. Les terrains 4 façades se maintiennent ainsi que ceux du centre ville.

Ces dernières années nous rencontrons de plus en plus de terrains de petite taille (3-4 ares) ce qui a pour effet d'augmenter le prix au m², le budget global restant alors "acceptable" pour l'acquéreur.

Des terrains à lotir restent sans acquéreurs en raison de la complexité du permis d'urbanisation. C'est un véritable frein de développement de certains projets.

C/ Arrondissement de Marche-en-Famenne

1/ Le prix moyen du terrain à bâtir 4 façades se situe en général entre 40 et 50€ /m². Certaines communes (Gouvy, Vielslam, Rendeux), peuvent afficher des prix légèrement inférieur à cette moyenne.

Seule la ville de Marche-en-Famenne affiche des prix supérieurs aux alentours de 65€/m².

2/ Le prix moyen du terrain à bâtir 3 façades se situe en général entre 30€ et 40€/m². On constate ici une stabilité des prix par rapport à 2011. (50€/m² pour la ville de Marche-en-Famenne).

Ces prix sont donc stables par rapport aux années précédentes, mais ce type de bien a été moins prisés que les années précédentes. Est-il devenu trop compliqué ou trop cher de construire ?

Peu de grands lotissements sauf encore cette fois sur la ville de Marche-en-Famenne.

Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'y a que quelques transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Arion	128,51	126,64
Attert	98,93	86,00
Aubange	94,52	91,36
Bastogne	40,72	38,67
Bertrix	83,67	42,17
Bouillon	22,19	21,88
Daverdisse	37,59	37,59
Durbuy	47,17	40,36
Habay	78,43	78,43
Herbeumont	40,23	40,23
Hotton	84,66	84,66
Houffalize	21,49	22,23
Léglise	60,53	60,53
Libin	35,98	33,94
Libramont-Chevigny	34,35	40,00
Manhay	36,47	36,47
Marche-en-Famenne	13,50	13,50
Meix-devant-Virton	33,93	43,18
Messancy	62,20	58,24
Musson	69,44	64,49
Nassogne	62,98	62,98
Neufchâteau	50,03	42,07
Paliseul	12,50	6,56
Rendeux	43,25	43,06
Sainte-Ode	46,40	46,40
Saint-Hubert	28,58	26,50
Saint-Léger	68,65	79,31
Tellin	15,56	15,56
Tintigny	121,02	121,02
Vaux-sur-Sûre	29,76	29,76
Vielsalm	34,92	35,84
Virton	50,32	50,32
Wellin	47,02	51,22

TERRAINS AGRICOLES – FONDS DE BOIS - BOIS

A/ Arrondissement de Neufchâteau

Le prix moyen d'un hectare de **pâtures libres** dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre est de l'ordre de 15.000 € ; l'influence des agriculteurs grand-ducaux est encore plus forte qu'auparavant. Ils sont de plus en plus nombreux à vouloir acquérir en Belgique. Les prix sont « boostés » jusqu'à des distances de plus en plus grandes de la frontière (plus de 20 km) et sont « boostés » jusqu'à des prix parfois supérieurs à 25.000 € l'hectare !

Lorsque les **terres sont occupées** le prix moyen est dans ces mêmes régions de l'ordre de 8.000 €.

Le prix moyen d'un hectare de **pâtures libres** dans les autres régions de l'arrondissement de Neufchâteau varie de 9.000€ à 12.000 €.



Pour les **terres occupées**, le prix moyen est dans ces mêmes régions de l'ordre de 7.000 €.

D'une manière générale, les prix restent donc stables, sauf le long de la frontière luxembourgeoise.

Le prix moyen des **bois** et des **fonds de bois**, est en hausse manifeste. En 2012, les prix des fonds de bois variaient entre 2.000 à 3.000 € ; ils se situent en 2013 entre 2.500 et 4.000 €, voir même plus. Les raisons de cette hausse sont, comme en 2012 l'absence de droit de succession sur les bois sur pied et la volonté des chasseurs de constituer des ensembles ; mais cette année une des causes est manifestement aussi la recherche de placement de liquidités probablement rapatriées de l'étranger.

Le prix varie principalement en fonction de la superficie offerte en vente, les petites parcelles de quelques ares se vendant beaucoup moins bien que les grandes.

B/ Arrondissement d'ARLON

Le prix moyen d'un hectare de terres de culture libres dans l'arrondissement d'Arlon tourne aux alentours de 10 000 € avec des minimas de l'ordre de 5 000 € l'hectare dans certaines communes et allant jusqu'à 15 000 € dans d'autres. Certaines ventes publiques ont donné des résultats de l'ordre de 25 000 € l'hectare pour des terres libres de bail.

Lorsque les terres sont occupées le prix moyen est sensiblement revu à la baisse et diminue parfois de moitié.

En ce qui concerne les fonds de bois, leur prix moyen à l'hectare tourne aux alentours de 2 000 à 3 000 €. Certaines communes affichant une moyenne de 4 400 € l'hectare.

C/ Arrondissement de Marche-en-Famenne

Ce type de bien a été de nouveau très prisé cette année.

L'hectare de terrain agricole libre varie selon la commune et la qualité du bien :

- Marche-en-Famenne : 15/20.000€/ha
- Vielsalm : 8/12.000€/ha
- Erezée : 8/12.000€/ha
- Manhay : 4/5.000ha
- La Roche-en-Ardenne : 10.000€/ha
- Nassogne- Forrières : 8/10.000€/ha

Attention que ces prix peuvent exploser si la superficie est importante et alors atteindre des prix proches des 25.000€/ha.

Par contre, si le bien est occupé, les prix diminuent de manière conséquente.

Le prix des fonds de bois est sans cesse en augmentation pouvant atteindre 3.000 à 6.000 euros/ha



Les ventes publiques.

A/ Arrondissement de Neuf château

Les **ventes publiques volontaires** sont moins nombreuses qu'auparavant et ne sont pas plus nombreuses en 2013 qu'en 2012. Il s'agit d'une tendance continue depuis plusieurs années. Pourtant, pour certains types de biens, cette méthode de vente donne d'excellents résultats, voire des résultats inespérés.

Les ventes publiques de terres agricoles, de bois, de fonds de bois et de petites maisons d'habitation donnent les meilleurs résultats. Les ventes publiques de fonds de bois et de terres agricoles libres de bail donnent des excellents résultats et sont en nette hausse. Ainsi par exemple, une vente publique de bois organisée en octobre 2013 sur Bastogne a permis d'obtenir des prix de 160% supérieurs à ceux des estimations réalisées par des experts professionnels et expérimentés. Les propriétaires n'auraient pas osés demander en gré à gré les prix obtenus lors de cette vente publique.

Les **ventes publiques judiciaires** (saisies, faillite, sortie d'indivision ...) sont, malheureusement, réapparues encore plus nombreuses, à concurrence de 13 %, en 2013 par rapport à 2012. Ce sont souvent ces ventes qui donnent les moins bons résultats.

B/Arrondissement d'Arlon

C'est surtout pour les terres agricoles et les fonds de bois que les ventes publiques donnent les meilleurs résultats avec, dans certains cas, des hausses de prix exceptionnelles.

Il y a eu peu de ventes publiques de maisons en 2013.

C/Arrondissement de Marche-en-Famenne

La vente publique n'a toujours pas la cote dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, à l'exception :

- De la région d'Houffalize ;
- De la vente de terres agricoles libres d'occupation, des bois et de fonds de bois qui comme nous le verront tout à l'heure sont très prisés.

Pourquoi ?

- 1- Paiement des frais dans les 5 jours et du prix dans les 2 mois.
- 2- Pas de possibilité d'insérer une condition suspensive d'octroi de crédit et avec l'attitude actuelle des banques cela pose un véritable problème.
- 3- Pour le marché des secondes résidences qui s'adresse en particulier aux néerlandophones : problème de compréhension

Par conséquent la plupart des ventes publiques effectuées sur l'arrondissement sont des ventes judiciaires, où les prix atteints sont très souvent fortement inférieurs aux prix réels et aux prix obtenus en gré à gré. Donc possibilité de faire d'excellentes affaires, mais il faut avoir de l'argent.

Conclusion - 2013

Conclusion pour l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement de Neufchâteau.

En 2013, suivant les statistiques, le niveau d'activité dans les études et le nombre de transactions ont augmenté surtout au dernier trimestre. L'évolution des prix n'a aucun rapport avec ce niveau d'activité ; ils varient suivant la nature des biens ; ils sont soit descendus, soit restés stables, soit montés !

Ainsi, on peut constater une **légère diminution** pour les maisons d'habitation. La légère baisse constatée en 2012 continue en 2013 pour ce genre de biens.

Pour certains biens comme les terrains à bâtir ou les appartements anciens, les prix sont **stables**.

Pour d'autres biens, comme les appartements neufs, les terres agricoles libres et surtout les bois ou les fonds de bois, les prix sont en **hausse**.

Conclusion pour l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement d'Arlon:

Le début de l'année 2013 a été en général plutôt mauvais : moins de transactions et une plus grande difficulté à concrétiser les ventes (beaucoup de refus de crédits).

Pourquoi ce mauvais début d'année ?

- Morosité générale
 - Crise économique
 - Hiver tardif...
- Une tendance au pessimisme en général.

Conclusion pour l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne.

En conclusion, nous pouvons dire, que le prix de l'immobilier sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne est au cours de l'année 2013, resté stable, à l'exception du prix des terres agricoles et bois, en hausse.

On doit également noter le très bon comportement de la ville de Marche-en-Famenne, qui devient véritablement le pôle économique du nord de la province de Luxembourg, mais aussi du sud-est de la province de Namur.

Néanmoins, l'offre étant supérieure à la demande, le vendeur doit adapter son prix au marché. La qualité du bien, sa situation, son équipement font alors la différence.

Le marché resté affecté par le manque de confiance de la population en l'avenir, la frilosité des banques et les contraintes administratives.

Je dirai pour terminer que la qualité du bien, une situation exceptionnelle, et l'espace en général restent des valeurs sûres.

Perspectives - 2014

Le dernier trimestre 2013 a été nettement meilleur que le reste de l'année, cela annoncerait-il le retour des beaux jours ? Janvier 2014 le laisse sous-entendre. Plusieurs confrères pensent que le second trimestre 2014 devrait être synonyme de reprise et donc de fin de crise, mais à l'unique condition que la hausse des taux d'intérêts annoncée ne soit pas trop importante.

Au nombre des **éléments favorables** au relèvement du marché immobilier existent :

- Taux d'intérêt bas.
- Manque de logements (à nuancer).

Au nombre des **éléments défavorables** à prendre en considération, il convient de rester attentif aux éléments suivants :

- Les problèmes urbanistiques.
- La lourdeur administrative et des délais trop longs pour la délivrance des permis.
- Le coût des formalités administratives (notamment pour un permis d'urbanisation, ex-permis de lotir)
- les changements législatifs incessants à tous niveaux : le citoyen s'y perd et même les spécialistes (notamment en droit de l'urbanisme) peinent à s'y retrouver dans le labyrinthe des nouvelles législations. Il faudrait simplifier à bien des niveaux.
- Certaines annonces politiques freinent aussi les acheteurs : on a parlé de la taxation des loyers, de la révision de la taxe sur les plus-values, on a revu à la baisse la possibilité d'obtenir des droits d'enregistrement à taux réduit. Il serait bon d'avoir enfin une sécurité juridique et fiscale qui ne soit pas remise en cause à chaque changement de ministre.

Février 2014

C. TAHON, J. TONDEUR et V. DUMOULIN, notaires
Compagnie des Notaires de la Province du Luxembourg
Cellule de Communication