LES NOTAIRES DE
VOTRE PROVINCE

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

PROVINCE DU LUXEMBOURG

LE 12 FÉVRIER 2015

Compagnie des notaires du Luxembourg

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché immobilier en 2014 et du contexte économique dans lequel il a évolué.

Le dernier Baromètre des notaires vient d'annoncer un bond de 5% de l'activité immobilière durant l'année écoulée. Cette évolution, due principalement aux nouvelles mesures fiscales dans le nord du pays, sera nuancée ici au niveau régional et au niveau de notre province.

Pour ce qui concerne l'évolution des prix de vente, le baromètre parle de stabilité et met en avant une légère hausse du prix moyen des maisons et un léger repli du prix moyen des appartements.
Nous verrons comment ont évolué ces prix dans notre province et pour les différents types de biens immobiliers.
Nous tenterons d'expliquer les écarts parfois plus importants au niveau des localités.

Contexte notarial

Multiplication des formalités administratives effectuées par le notaire, multiplication des frais pour le citoyen

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la FRNB d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, 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 honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis avoir jamais été 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 contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

Réformes fiscales

L'année 2014 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Prenons à titre d'exemple les modifications des droits d'enregistrement en Wallonie : les deux seuils auxquels s'appliquent le taux réduit de 6% (prévu pour les habitations modestes, à savoir les biens immobiliers dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros) ont été rabaissés. Ainsi, depuis le 1er janvier 2014, le taux de 6% s'applique sur la première tranche de 160.431, 53 € (contre 200.000 € auparavant)

pour les biens situés en zone de pression immobilière (le taux ordinaire de 12,5% s'applique au-delà). Pour les biens situés hors zone de pression immobilière, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.404,55 € (contre 191.000 € auparavant), avant de passer à 12,5%.

Fin 2014, certains notaires ont vu le nombre de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire doubler par rapport à la même période en 2013. Deux raisons à cela : les taux d'intérêt extrêmement bas d'une part, l'annonce de la régionalisation du bonus-logement à partir du 1er janvier 2015 d'autre part. Dans le doute des décisions qui seront prises en Wallonie et à Bruxelles quant à cet avantage fiscal, de nombreux citoyens se sont précipités chez leur notaire pour refinancer leur crédit, craignant un régime moins favorable à partir du 1er janvier 2015. Cette hausse de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire n'a donc pas entraîné une augmentation significative du nombre d'acquisitions, mais bien du nombre de refinancements de crédit hypothécaires. Pourtant, l'ancien régime du bonus logement restait d'application pour ces refinancements car c'est la date de signature de l'acte authentique de l'emprunt hypothécaire qui est déterminante, et non pas celle du refinancement.

Evolution des obligations du vendeur

A côté des réformes fiscales, nous sommes face à une évolution disparate des législations et des obligations qui s'imposent au vendeur. Selon la région et selon le type de bien, les obligations du vendeur diffèrent au moment du compromis de vente et celui de l'acte de vente.

A titre d'exemple, à Bruxelles, depuis le 1er août 2014, les renseignements d'urbanisme sont exigés au moment de la signature du compromis, tandis qu'en Région wallonne, ils ne sont nécessaires qu'au moment de la signature de l'acte. Or, l'obtention des renseignements d'urbanisme auprès des administrations concernées nécessite un délai d'au moins un mois. Conséquence : à Bruxelles, les acquéreurs doivent faire preuve de patience entre la signature de l'offre et la signature du compromis.

Par ailleurs, la mise en vente du bien nécessite une série de démarches dans le chef du vendeur, dans le cadre de son obligation générale d'information à l'égard du candidat acquéreur. Enumérons brièvement les principaux documents exigés pour mettre un bien en vente : certificat d'urbanisme, certificat PEB, certificat électrique, attestation de sol, citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), dossier d'intervention ultérieur (« DIU », un dossier technique relatif à tous les travaux réalisés dans l'immeuble depuis 2001), etc.
Le vendeur doit communiquer certaines de ces informations au candidat acquéreur dès la publicité de la mise en vente, d'autres documents doivent être transmis au plus tard lors de la signature du compromis ou encore au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Bref, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente. Une opération immobilière bien différente d'il y a 10 ou 20 ans : elle s'est complexifiée de façon considérable.

D'où l'importance pour le vendeur de contacter son notaire dès qu'il a l'intention de mettre un immeuble en vente, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées et complexifiées, elles renforcent néanmoins la sécurité juridique de l'acte, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac.

Face à une multitude de professionnels concernés par le marché immobilier (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 croissantes. 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 au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (facebook, twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

www.notaire.be : 4 millions de visites en 2014

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus en 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 2014, le site notaire.be a comptabilisé plus de 4 millions de visiteurs, soit une hausse de fréquentation de 13, 5 % par rapport à 2013, qui totalisait déjà 3, 5 millions de visiteurs. Si l'on tient compte du taux de fréquentation de notaris.be (notre pendant néerlandophone), nous atteignons plus de 9 millions de visites en 2014.

NotaireTV, la chaine virtuelle au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 560.000 visions depuis sa création et a enregistré une hausse de 15% en 2014 par rapport à 2013.

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 pourrons 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 petites 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 préfèrerons 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 exigu. 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 n'ont cessé de baisser tout au long de 2014 encourageant les propriétaires à renégocier leurs emprunts et soutenant la demande sur le marché immobilier. Un taux fixe sur 10 ans est de 2,91% en novembre (Source BNB).
Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2014, entre 2,7 (janvier) et 0,9% (décembre), il n'a cessé de diminuer au cours de l'année pour finir fin 2014 à près d'1/4 de sa valeur en début d'année.
Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier dans un contexte où la politique d'obtention des crédits s'est également assouplie.

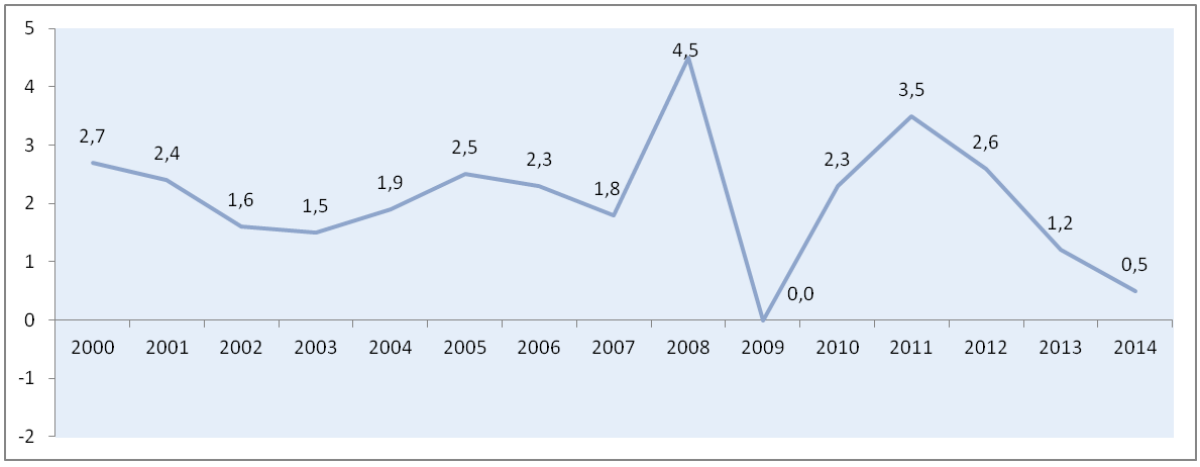
2. Droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 0,6% par rapport aux onze premiers mois de 2013.

Ces chiffres confirment la stabilité des prix au niveau national et ne prennent pas encore en compte l'augmentation du nombre de transactions entre septembre et novembre, ce qui entraînera à la hausse les montants des droits d'enregistrement de décembre et des premiers mois de 2015.

3. L'inflation

L'inflation s'est à nouveau repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012 et de 1,2% en 2013, on enregistre une moyenne de 0,5% pour l'année 2014. L'inflation a donc peu influencé les prix du marché immobilier, les valeurs nominales étant proches des valeurs réelles.



4. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont conformes aux prévisions initiales avec une moyenne de 8,5% en 2014 (sur base des chiffres des 11 premiers mois) contre 8,4% en 2013.
En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 11,6% (12,1% en 2013) et à 10,2% pour l'ensemble de l'Union européenne (10,9% en 2013).

5. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2013 avec de légères progressions de 1,3%. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 136.876€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. Ce montant est resté stable au 1er trimestre mais a progressé de 1,3% au cours du 2e trimestre et de 2,7% au cours du 3e trimestre. (Comparaison avec le même trimestre en 2013)

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat et rénovation	Autre but	Refinancement
2012- Q1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012- Q2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012- Q3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.655
2012- Q4	138.257	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013- Q1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013- Q2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013- Q3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013- Q4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014- Q1	134.957	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014- Q2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014- Q3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.954

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière recule de 2,6% pour les trois premiers trimestres de 2014, mais ce recul est imputable au 1er trimestre de l'année (-8,5%), les deux suivants ayant été stables. Notons l'explosion des nouveaux crédits au cours des mois d'octobre et de novembre qui viendra booster les statistiques de 2014 dès que les données du 4e trimestre seront disponibles. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires, toutes catégories confondues, progresse de 17,3% en octobre et de 61,7% en novembre.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.006	4.939	10.832	1.435	2.269	3.225	45.706
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.985	53.527
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	6.179	57.085

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe restent le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas (2,91% en novembre). En effet, 70% des crédits hypothécaires pour acquisition sont des crédits à taux fixes.

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							
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	72,50%	0,00%	3,52%	6,69%	7,66%	10,13%	100,00%
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,07%	0,00%	7,47%	14,08%	6,45%	6,94%	100,00%
2014Q2	70,30%	0,00%	5,16%	11,32%	7,67%	5,55%	100,00%
2014Q3	75,09%	0,00%	2,51%	7,95%	9,79%	4,65%	100,00%

Source UPC

Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

Au 4e trimestre, l'augmentation sur base annuelle est de 73% et c'est également en octobre et en novembre que la majorité des actes de crédits ont été enregistrés.

6. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2013 où les taux hypothécaires étaient déjà fort bas (entre 3,5% et 3,84% selon la BNB), mais les conditions d'octroi encore sévères n'ont pas empêché la hausse de 13,8% des prêts sociaux, comparativement à 2012.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%

Le montant moyen augmente de 6,7% avec 112.122€ et reste 16,6% en-deçà du montant moyen des prêts en institutions bancaires (134.975€ en 2013), l'investissement étant destiné à acquérir un logement plus modeste.

7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 18,6%.

C'est en Flandre que les permis explosent avec une progression de 25% pour les 9 premiers mois de l'année.
En Wallonie, ces chiffres augmentent plus modérément avec 6,2% de permis en plus au cours des trois premiers trimestres. A Bruxelles, la tendance est inverse avec un recul de18,3%.

Evolution du marché immobilier en 2014

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

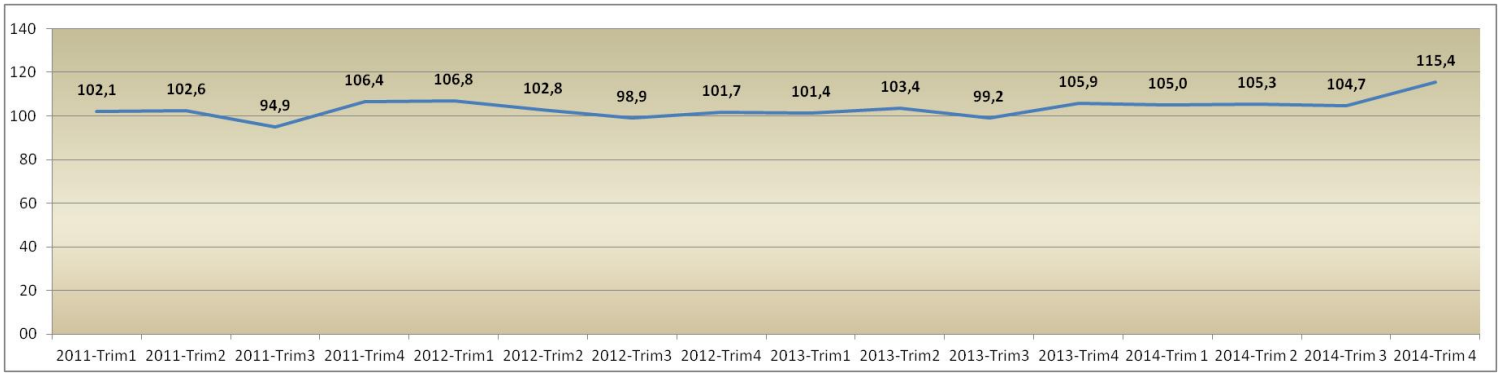
L'activité immobilière (volumes)

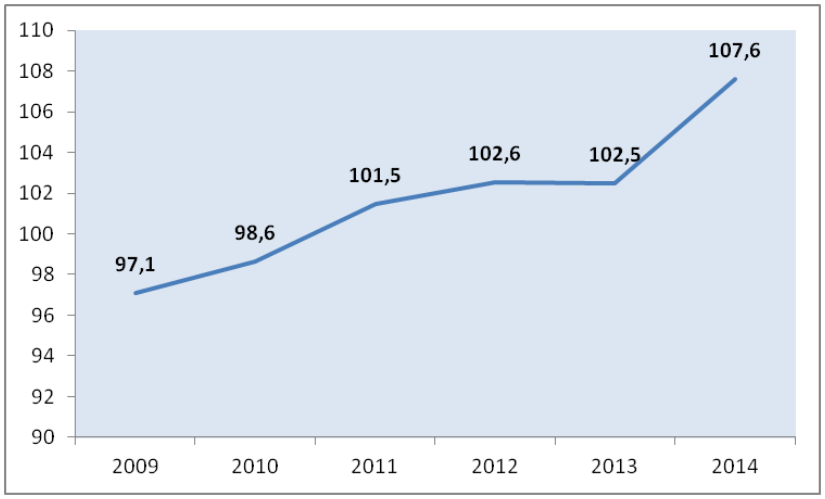
Pour l'ensemble de l'année, l'activité a progressé de 5% par rapport à 2013 avec un indice moyen de 107,6 contre 102,5 l'an dernier.
Cette progression est principalement imputable à l'immobilier du nord du pays mais c'est l'ensemble du pays qui s'est bien porté, soutenu par des taux hypothécaires toujours plus bas.

Les indices trimestriels de l'activité immobilière sont restés soutenus au cours de l'année 2014 avec 105 au 1er trimestre, 105,3 au 2e trimestre et 104,7 au 3e trimestre.
Au 4e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et en Wallonie.

Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%.
Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvant plus donner lieu à un acte sur 2014. On enregistre même un recul de 13,4% par rapport à l'excellent mois de décembre 2013.
Pour le 4e trimestre, l'indice d'activité immobilière clôture à 115,4 ce qui représente une hausse de 9% par rapport au 4e trimestre 2013.

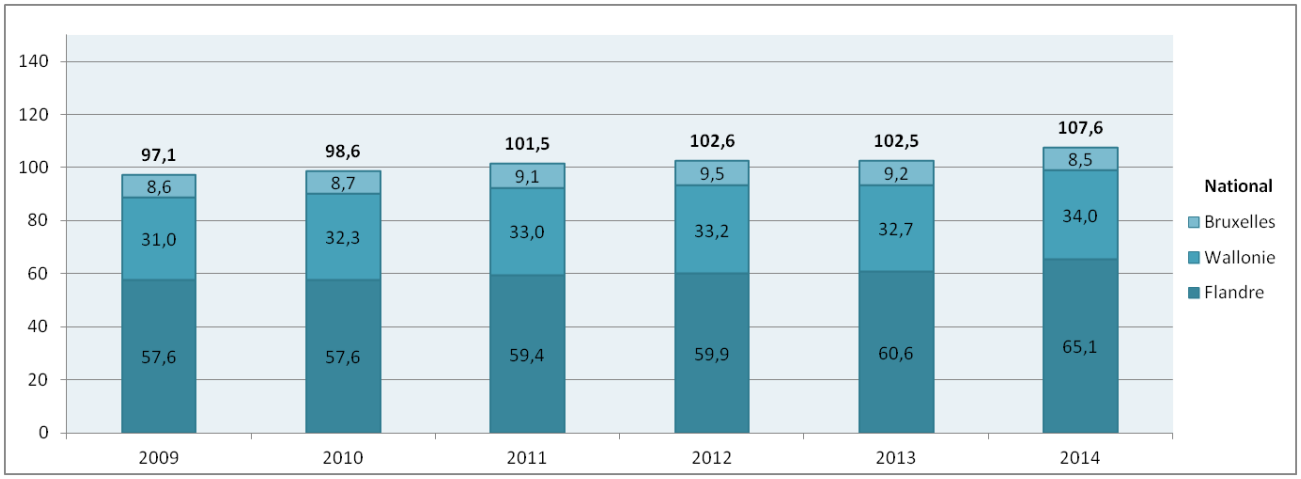
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





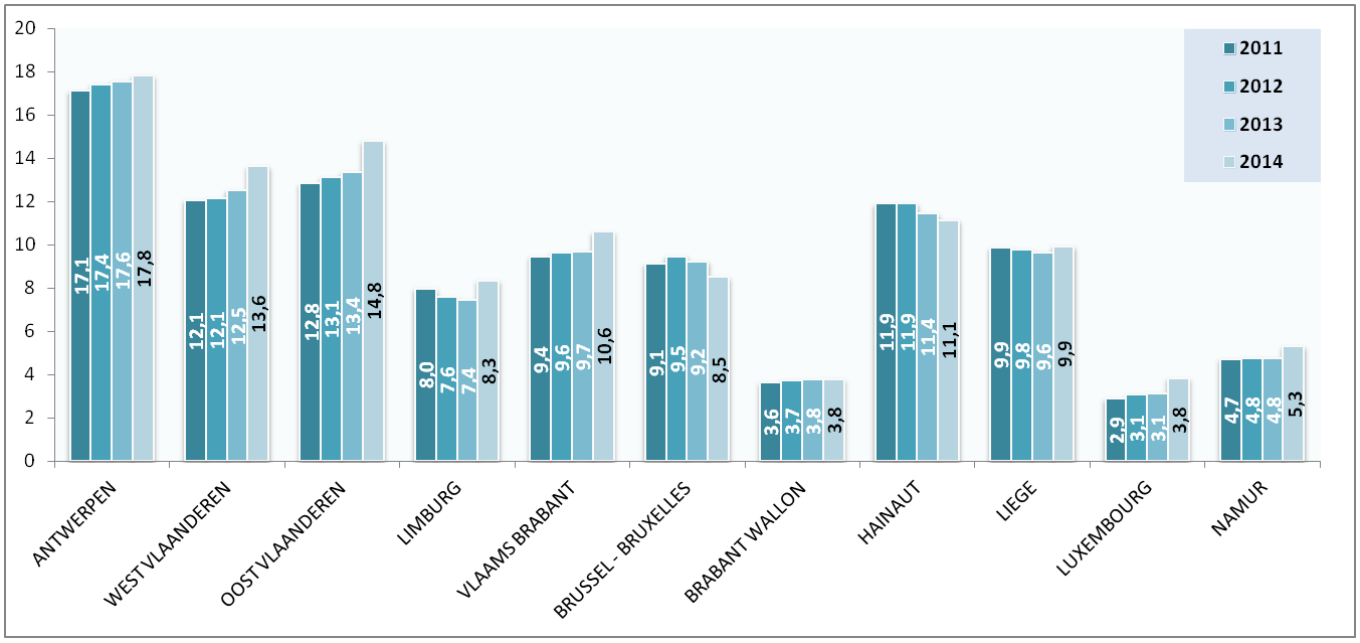
2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et diminuent de 7,8% dans la capitale.



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2014, comparativement à 2013, c'est une augmentation du nombre de transactions immobilières qui prime à travers le pays. Seuls Bruxelles et le Hainaut reculent par rapport à 2013 en termes de nombre de transactions, à raison de respectivement 7,8% et 2,6%.
Les autres provinces du pays connaissent une augmentation du nombre de transactions immobilières : 10,9% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, 1,4% à Anvers et 0,5% en Brabant wallon.



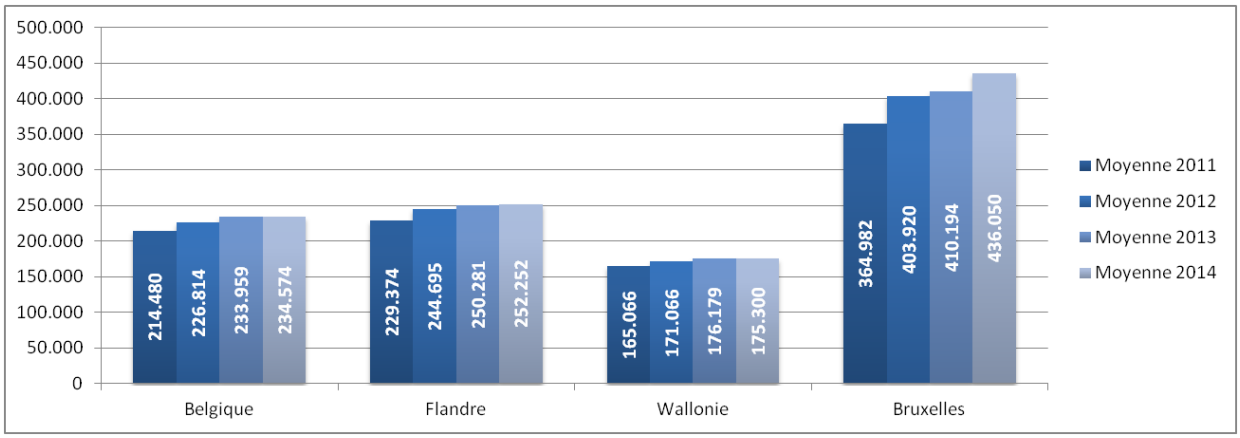
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons est resté très stable au cours de l'année écoulée.

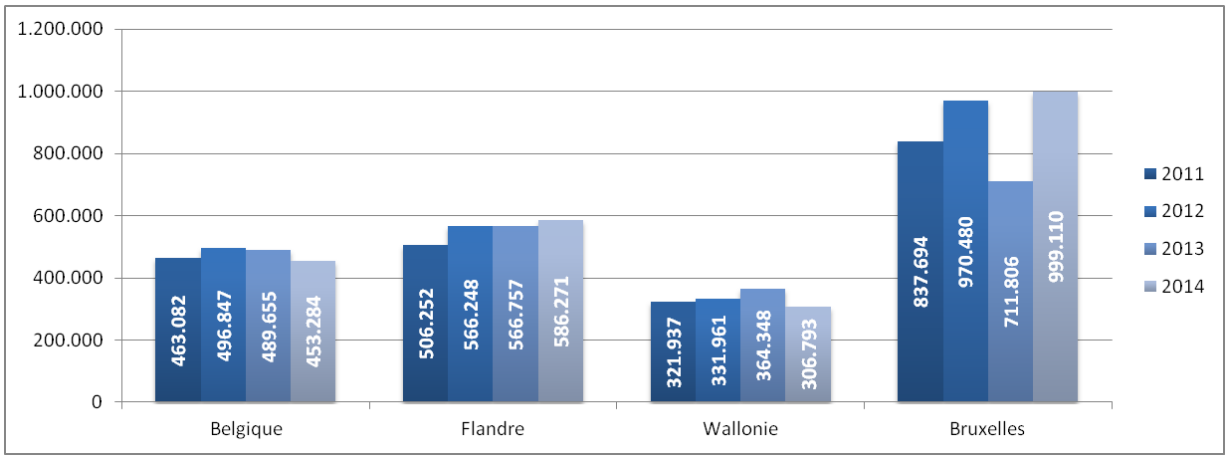
La moyenne du prix d'une maison en 2014, en Belgique, est de 234.574€ (+0,3%). En Wallonie, cette moyenne est de 175.300 € (-0,5%) et en Flandre, le prix moyen est de 252.252€ (+0,8%).

C'est en région bruxelloise qu'on note l'écart le plus significatif avec un prix moyen de 436.050€, soit une hausse de 6,3%.



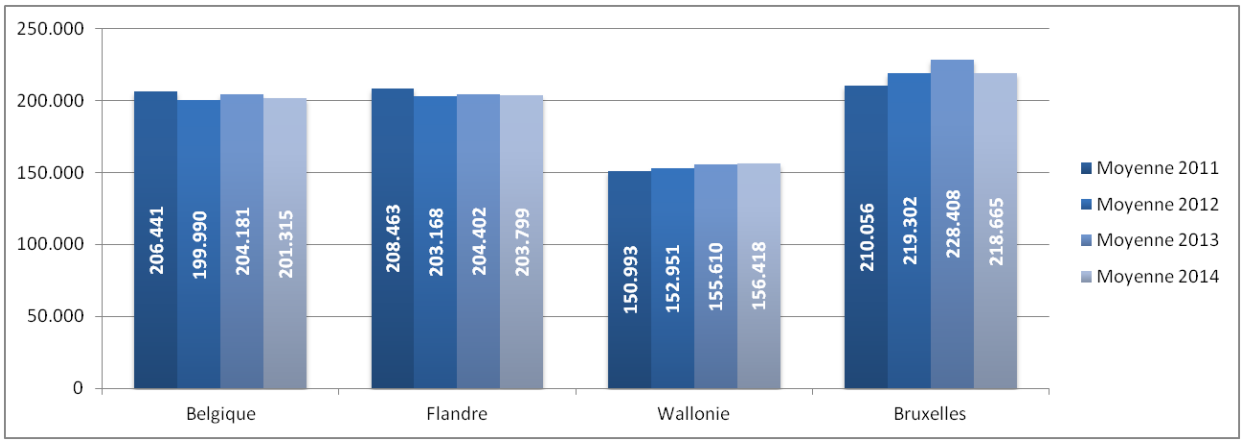
2. Villa

Le prix moyen des Villas en 2014 recule de 7,4% pour l'ensemble de la Belgique. Cette tendance à la baisse provient de l'évolution des prix en Wallonie où on enregistre une chute de 15,8%.
En Flandre, les prix sont restés stables avec une évolution positive de 3,4%.
A Bruxelles, le prix moyen augmente fortement pour retrouver un niveau similaire à celui de 2012. Avec 40,4% de progression, le recul de 2013 se voit effacé.



3. Appartements

L'analyse de l'année 2014, par rapport à 2013, donne un prix moyen de 201.315€ pour la Belgique (-1,4%), 156.418€ en Wallonie (0,5%), 203.799€ en Flandre (-0,3%) et 218.665€ à Bruxelles (-4,3%).



LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE

En Province du Luxembourg

Avant d'analyser les chiffres de notre province, il ne me sera pas possible comme chaque année, de comparer les droits d'enregistrement perçus dans notre province au courant de l'année 2014. Cela à cause de la technologie …
En effet depuis l'année dernière, tous les notaires du Royaume sont passés à l'e-registration ! L'e-registration c'est l'enregistrement électronique. Cette année 2014 a été une véritable révolution non seulement pour le notariat mais aussi et surtout pour l'administration de l'enregistrement et des hypothèques. Notre province a connu une terrible restructuration au niveau de ces administrations (suppression de quasiment tous les petits bureaux d'enregistrement). Ces administrations ont également dû revoir leur manière de travailler… Tout cela a entrainé un fameux retard de telle manière que la plupart des notaires attendent toujours en retour de nombreux actes. Mais quand l'administration aura digéré cette révolution la route sera ouverte pour l'acte électronique tel que l'on peut déjà le connaître en France. Le notariat belge est quant à lui prêt pour cette nouvelle révolution.

Cette année, je ne pourrai donc que vous donnez le nombre d'actes reçu par les notaires luxembourgeois : il est de 19.343 (soit 6946 pour l'ancien arrondissement d'Arlon, 6798 pour l'ancien arrondissement de Neufchâteau et 5599 pour l'ancien arrondissement de Marche-en-Famenne).

Nous sommes donc encore en diminution par rapport à 2013 (19.425actes), mais il est à noter que c'est seulement Arlon qui diminue (-395). Neufchâteau est en augmentation de 142 actes (belle reprises par rapport à 2013) et Marche de + 171.

En contradiction avec ce qui est dit ci-avant ? Non, car de nombreuses transactions relatives à des biens luxembourgeois sont signées chez les confrères des autres provinces.

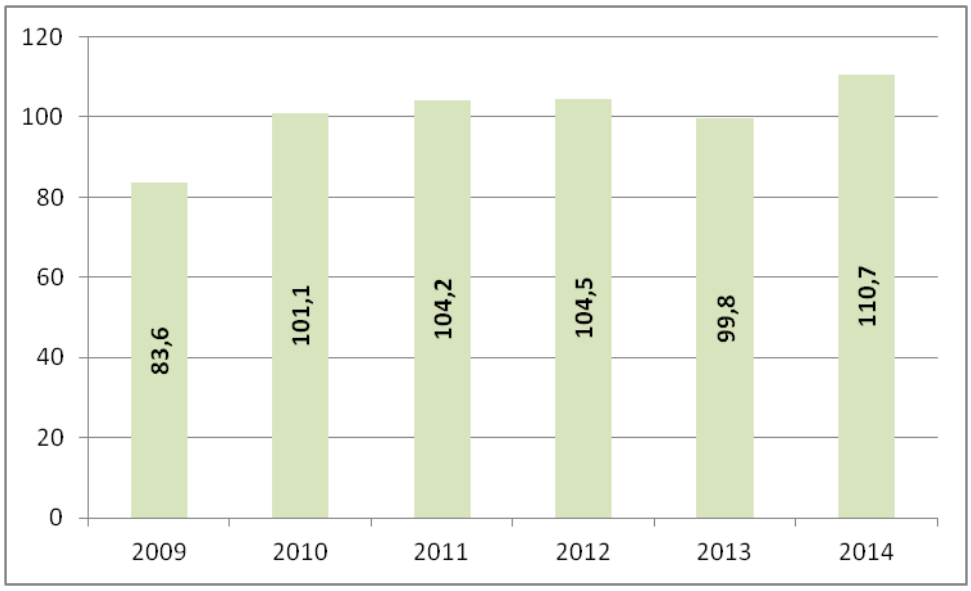
Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Luxembourg a augmenté de 14,8%, soit 1.127 permis contre 982 en 2013 pour la même période. Cette progression s'inscrit dans un contexte national également en hausse (18,6%).

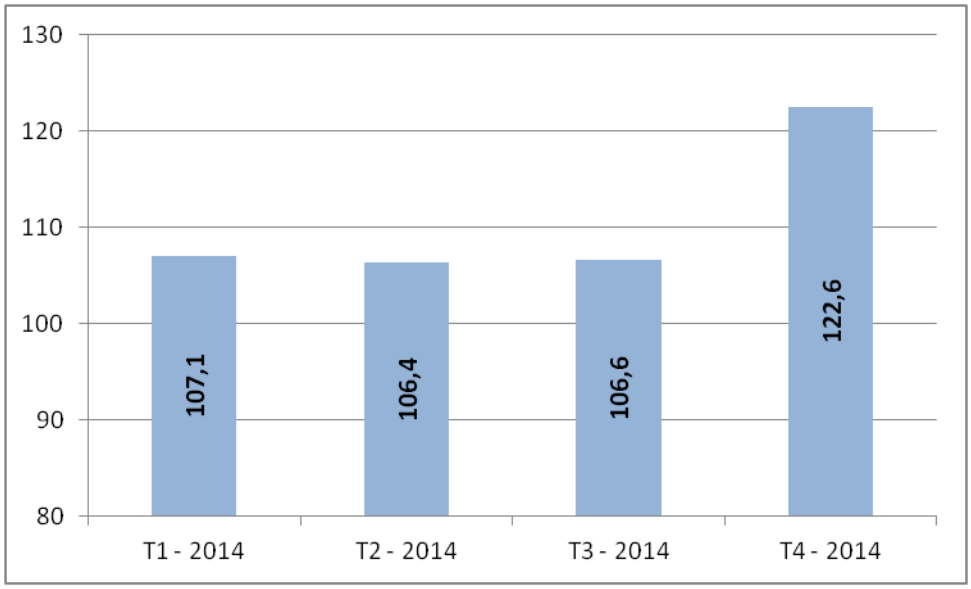
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2014

L'évolution du nombre de transactions immobilières en province du Luxembourg a fait un bond de 10,9% au cours de l'année écoulée.
Notons que le marché résidentiel y est plus étroit que dans le reste du pays et que les fluctuations engendrent vite de plus gros écarts.
Cette amélioration montre que la province du Luxembourg reste prisée tant pour les résidences secondaires que pour y vivre.
L'expansion de zones industrielles et commerciales comme Recogne et Marche-en-Famenne montrent que cette province est encore en devenir.



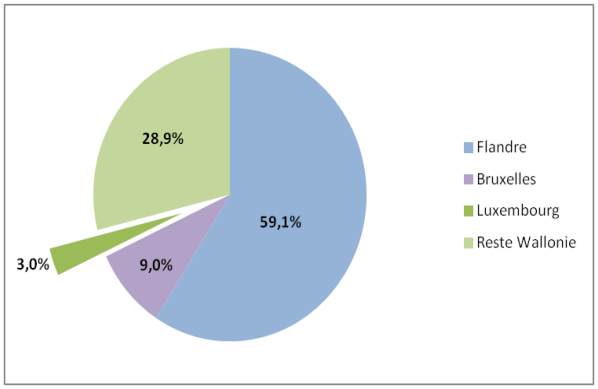
Evolution trimestrielle en 2014



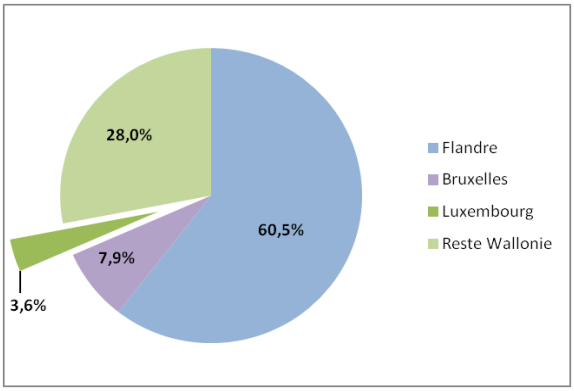
Le 4e trimestre a été plus remarquable avec un indice de 122,6. C'est au cours de ce trimestre que les taux ont été au plus bas, incitant les ménages à investir.

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

2013



2014

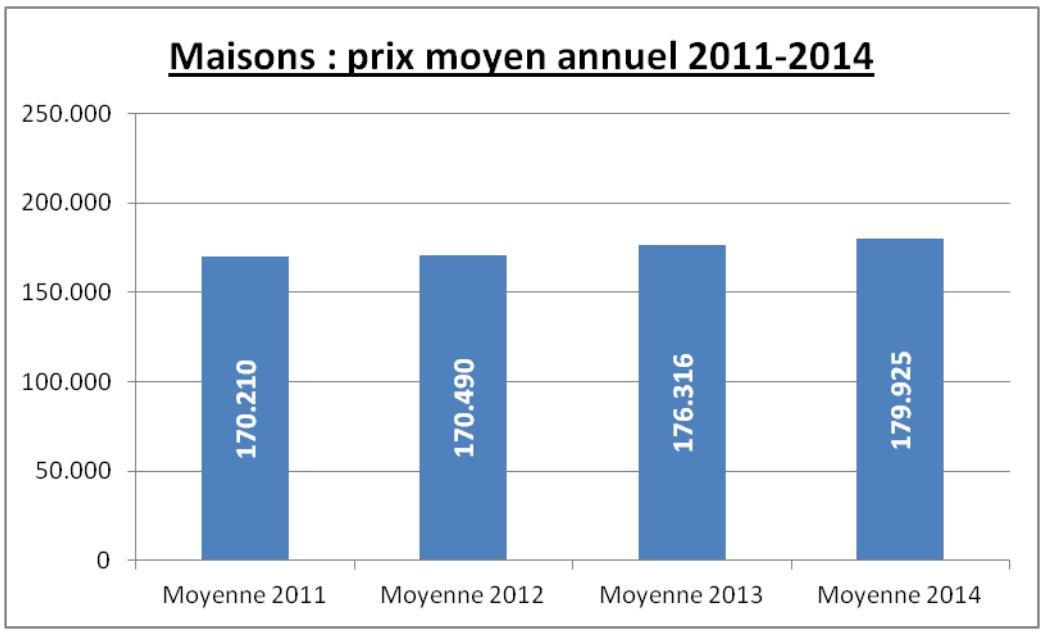


Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2014, on constate que la province du Luxembourg a réalisé de 3,6% des transactions en Belgique, soit une amélioration de 18% des parts de marché par rapport à 2013.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en province du Luxembourg a augmenté entre 2013 et 2014 de **2%** pour atteindre un prix moyen de **179.925 €** (maison standard hors villa).



LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE

Prix moyen des maisons par commune pour 2014

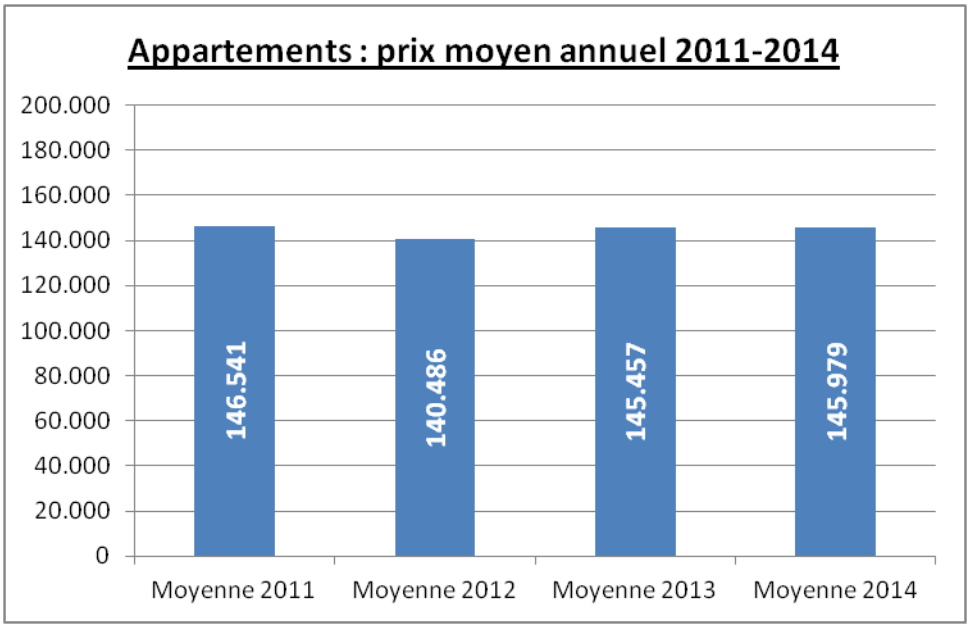
Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il n'y a que quelques transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.

Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014	Var. moy. 2013-2014	Var. med. 2013-2014
Arlon	258.223,42	230.000,00	3,4%	-1,3%
Attert	229.964,29	255.000,00	-3,9%	8,5%
Aubange	179.107,56	157.500,00	-1,7%	-4,5%
Bastogne	193.083,33	187.500,00	-10,9%	10,3%
Bertogne	207.400,00	200.000,00	16,6%	17,6%
Bertrix	122.966,14	115.000,00	-4,4%	-5,7%
Bouillon	126.892,95	100.000,00	-1,7%	-8,7%
Chiny	118.887,75	125.000,00	-8,6%	-10,7%
Daverdisse	161.000,00	180.000,00	-9,8%	26,8%
Durbuy	153.833,95	140.000,00	-8,0%	-3,3%
Erezée	141.147,06	106.000,00	-27,5%	-42,7%
Etalle	274.916,67	280.000,00	16,8%	40,0%
Fauvillers	257.500,00	257.500,00	70,2%	83,9%
Florenville	196.384,62	90.000,00	46,6%	-33,3%
Gouvy	153.000,00	140.000,00	3,9%	-12,6%
Habay	176.739,13	150.000,00	-6,3%	-11,8%
Herbeumont	146.500,00	141.500,00	20,4%	28,6%
Hotton	185.057,69	180.000,00	25,1%	28,6%
Houffalize	161.540,00	160.000,00	-1,6%	-4,8%
La Roche-en-Ardenne	**197.346,15**	160.000,00	17,8%	-3,0%
Léglise	141.208,33	126.875,00	-27,4%	-34,9%
Libin	186.545,83	144.250,00	1,6%	-15,5%
Libramont-Chevigny	**238.333,33**	170.000,00	28,6%	3,0%
Manhay	180.571,43	170.000,00	15,6%	7,9%
Marche-en-Famenne	175.611,11	172.000,00	1,3%	4,2%
Martelange	168.666,67	180.000,00	12,9%	53,2%
Meix-devant-Virton	114.875,00	115.500,00	-3,8%	5,0%
Messancy	214.277,93	188.500,00	-11,9%	-18,0%
Musson	117.333,33	130.000,00	-18,1%	-7,1%
Nassogne	155.350,00	167.500,00	-5,8%	-16,3%
Neufchâteau	173.680,00	170.000,00	19,1%	13,3%
Paliseul	158.285,71	155.000,00	3,4%	10,7%
Rendeux	111.763,16	110.000,00	-25,8%	-31,3%
Rouvroy	145.600,00	145.000,00	-1,0%	-14,7%
Sainte-Ode	182.875,00	182.500,00	-10,8%	-11,0%
Saint-Hubert	133.379,34	119.000,00	-4,3%	-7,8%
Saint-Léger	183.333,33	167.500,00	32,0%	24,1%
Tellin	139.928,57	107.500,00	8,9%	-2,3%
Tenneville	189.357,14	212.500,00	36,5%	52,9%
Tintigny	191.166,67	200.000,00	-14,6%	14,3%
Vaux-sur-Sûre	242.250,00	235.000,00	70,4%	95,8%
Vielsalm	151.286,61	145.000,00	-0,9%	-1,7%
Virton	144.310,81	125.000,00	-15,8%	-21,9%
Wellin	**347.750,00**	195.000,00	123,0%	30,0%

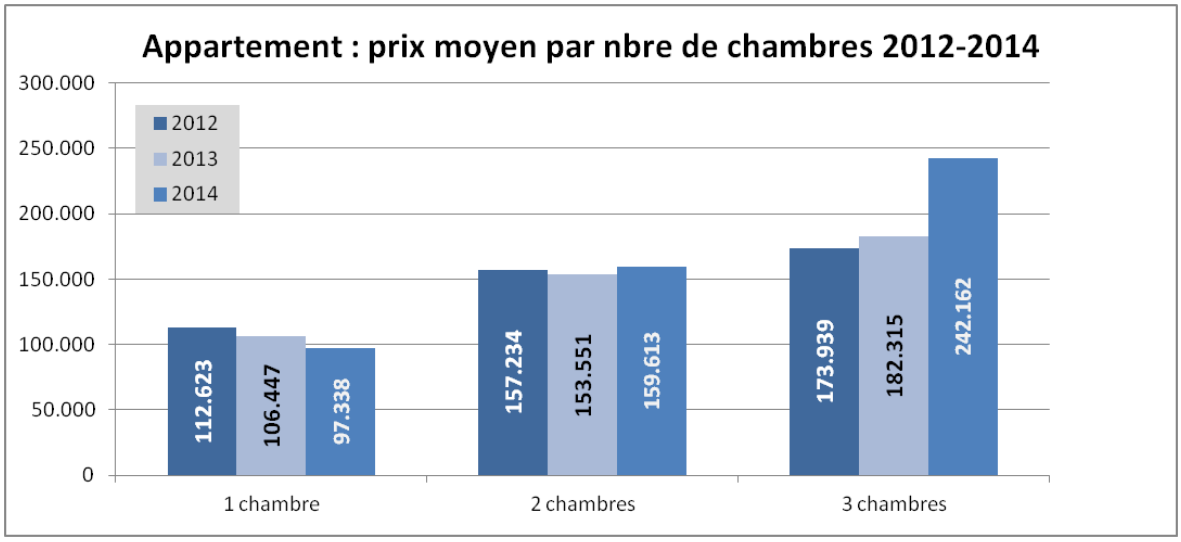
On constate une tendance à la baisse dans les grandes localités, c'est donc dans les plus petites villes et dans les villages que les prix ont augmenté, dopant la moyenne de la province.
Notons que les prix moyens à Libramont, La Roche-en-Ardennes et Wellin connaissent une forte progression en raison de quelques transactions de résidences de plus haut standing.

2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en Province du Luxembourg était de 145.457€ pour l'année 2013. En 2014, ce prix moyen est resté stable avec 145.979€ ce qui constitue **une légère hausse de 0,4%.**



Le prix d'un appartement '3 chambres' connaît une forte progression entre 2013 et 2014 (32,8%) mais ce segment ne concerne que 11% des transactions immobilières pour appartements.
60% des appartements sont des appartements '2 chambres' pour lesquels le prix moyen a progressé de 2,9%.
Ces deux augmentations sont temporisées par le recul du prix des appartements '1 chambre' (-8,6%).



LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE

Prix moyen des appartements par commune en 2014

Pour les communes surlignées en vert, l'échantillon est représentatif, pour les autres communes, il y a moins de transactions et le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes.
Les communes non reprises ne présentaient pas un échantillon suffisamment large que pour garantir la protection de la vie privée.

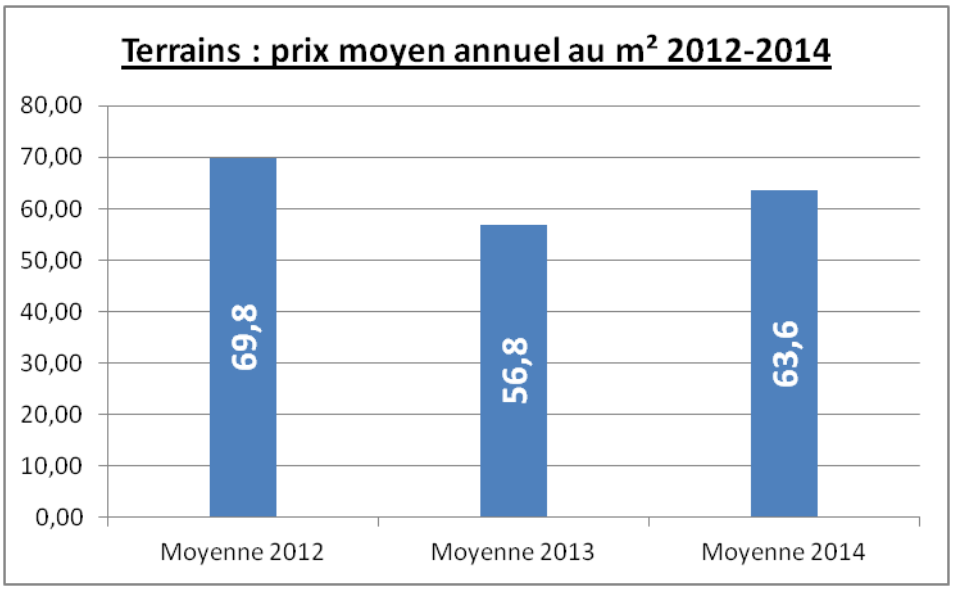
Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014
Arlon	174.155,62	150.000,00
Aubange	146.561,59	143.750,00
Bastogne	150.000,00	135.000,00
Bertrix	122.500,00	130.000,00
Durbuy	80.312,50	81.000,00
Hotton	60.625,00	58.000,00
Marche-en-Famenne	300.000,00	173.500,00
Messancy	127.416,67	136.250,00
Vielsalm	148.719,00	162.820,00

Voici un détail des prix moyens et des prix médians par nombre de chambre pour les communes ayant enregistré le plus de transactions :

Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014
Appartement 1 chambre		
Arlon	109.625,00	109.500,00
Durbuy	73.750,00	74.000,00
Appartement 2 chambres		
Arlon	163.420,85	170.000,00
Aubange	160.792,31	150.000,00
Messancy	140.900,00	158.500,00
Appartement 3 chambres		
Arlon	365.083,33	257.000,00
Aubange	161.256,25	136.250,00

On voit que les appartements vendus à Durbuy étaient principalement des appartements '1 chambre', ce qui explique le prix moyen assez bas mentionné dans le premier tableau.
Les appartements vendus à Messancy ont des prix similaires qu'il s'agisse d'un '2 chambres' ou d'un '3 chambres' à l'instar de la ville d'Arlon où le nombre de chambres supplémentaires fait considérablement augmenter le prix moyen à débourser.

3. Les terrains



Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province du Luxembourg est à présent de 63,6 € soit une hausse de 12% par rapport à 2013 où le prix moyen était de 56,8€.
Ce prix est toujours 8,9% sous le niveau de 2012 mais la diminution connue en 2013 est ainsi partiellement effacée.

Prix moyen d'acquisition des terrains à bâtir par arrondissement en 2014

Pour des raisons de pertinence, nous détaillons les prix moyens et les prix médians par arrondissement.

Arrondissement	Moyenne 2014	Médiane 2014
Arlon	79.927,07	82.000,00
Bastogne	44.753,64	44.500,00
Marche-en-famenne	56.103,90	41.000,00
Neufchâteau	48.605,89	46.000,00
Vitron	54.181,82	60.000,00

Prix moyen/m² des terrains à bâtir par arrondissement en 2014

Pour des raisons de pertinence, nous détaillons les prix moyens et les prix médians par arrondissement.

Arrondissement	Moyenne 2014	Médiane 2014
Arlon	108,52	106,49
Bastogne	35,35	32,55
Marche-en-famenne	83,01	38,42
Neufchâteau	35,29	33,81
Vitron	70,69	60,00

LES NOTAIRES DE VOTRE PROVINCE

Analyse du marché immobilier 2014 sur l'ancien arrondissement d'Arlon

La tendance est à la stabilité des prix et une légère augmentation dans la rapidité des transactions.

Selon les communes, les écarts de prix peuvent varier très fortement dans l'ancien arrondissement d'Arlon mais la tendance générale constatée est la suivante :

- Stabilité ou légère diminution des prix des villas 4 façades (surtout pour les biens à rénover ou à certificat PEB mauvais) ; les prix moyens varient de 150.000 à 300.000 € selon la commune.
  Il reste toujours les biens exceptionnels « coup de cœur » qui sont hors catégorie.
- Stabilité avec une hausse légère dans certaines communes (Arlon) ou baisse légère dans d'autres (Florenville) pour les maisons deux façades avec à nouveau un impact marqué du résultat du certificat PEB. Les prix moyens varient de 130.000 à 220.000 € selon la commune.
- Stabilité du prix des terrains à bâtir 4 façades ; raréfaction de ceux-ci sur Arlon. Prix allant de 40€/m² (Florenville) à 125€ / m² de moyenne (à Arlon).
- Les petits terrains en ville sont rares donc proportionnellement chers. La demande dépasse l'offre.
- Beaucoup d'appartements neufs, avec une stabilité dans les prix et dans le nombre de transactions.
  Sur Arlon il y a beaucoup de grosses promotions immobilières mais ces appartements trouvent preneurs. Ces appartements neufs contribuent à assainir le marché des anciens appartements pour lesquels les propriétaires doivent à présent soit revoir leur prix à la baisse, soit engager des frais de rénovation.
  L'emplacement, un parking et un balcon ou une terrasse sont des critères importants dans la prise de décision de l'amateur. Les projets de (haut) standing fonctionnent bien.
  Les prix varient de 100.000 à 200.000 € selon la commune pour un appartement deux chambres.
- Le prix des terres de culture et bois se stabilise. On constate aussi de grands écarts de prix selon la commune allant de 5.000 € à 17.000 € / ha pour une terre libre et entre 3.500 et 7.500 € / ha pour une terre occupée.
  La demande de terres et bois reste élevée et la présence des agriculteurs grand-ducaux influence encore les prix même si l'on ne constate plus d'augmentation spectaculaire des prix comme ces dernières années.
- Les surfaces commerciales se vendent très difficilement.

De manière générale le marché s'est plutôt bien porté en 2014, dans la stabilité, avec une légère reprise du nombre de transactions. La diminution des taux d'intérêt y a évidemment fortement contribué.

Depuis la crise de 2007-2008 les prix n'ont plus augmenté, sauf pour les terres de culture et les bois, avec quand même une stabilisation en 2014 pour ceux-ci.

Les transactions se font plus rapidement pour les biens en bon état. Mais la notion même de « bon état » a évolué avec plus d'exigences de la part des amateurs qui sont de mieux en mieux informés (PEB, contrôle électrique, dossier d'intervention ultérieure – dossier technique à remettre à l'acte authentique mais que l'on commence à vouloir consulter dès la négociation)

Un constat général : les maisons à rénover (notamment type vieille ferme) n'ont plus la côte. Ceci est lié à ce dont je viens de parler : une meilleure information de l'acquéreur qui sait ainsi à l'avance que la rénovation risque de lui coûter cher. Une augmentation du taux de TVA pour les

rénovations de biens de moins de 10 ans ne ferait qu'aggraver la situation si cette mesure devait passer.
Pour vendre ces biens à rénover, les propriétaires doivent revoir leur prix à la baisse, parfois de manière importante.
Par ailleurs on constate que ces biens intéressent une clientèle moins favorisée qui, elle, peine davantage à obtenir un crédit. Les banques sont aussi plus frileuses à prêter pour les rénovations.
Cela entraine parfois un effet de spirale négative: le propriétaire du bien à rénover a peu d'amateurs et parfois les seuls amateurs qu'il a voient leur crédit refusé. Cela va donc l'inciter à revoir son prix à la baisse.
Les ventes publiques ne doivent pas être négligées : elles donnent souvent de bons résultats, surtout pour les terrains agricoles et bois, mais aussi les terrains à bâtir.
Pour certaines ventes, au vu du nombre d'amateurs qui se manifestent encore après une vente de gré à gré négociée trop rapidement par le vendeur, la vente publique aurait certainement donné de meilleurs résultats.
La vente publique fait souvent peur à tort : il ne faut pas oublier qu'en vente volontaire si le prix obtenu n'est pas satisfaisant le bien peut simplement être retiré de la vente.
Les terres agricoles et bois se négocient souvent de gré à gré, sans publicité, de bouche à oreille. Toutefois je pense que les propriétaires y gagneraient en les proposant à la vente publique. Ils toucheraient un plus grand nombre d'amateurs (notamment grand-ducaux mais pas seulement).
Les propriétaires auraient aussi intérêt à aussi regrouper la vente de leurs terres avec celles d'autres afin de limiter des frais de publicité et d'attirer encore plus d'amateurs à la vente, quitte à postposer la vente de quelques mois pour pouvoir la grouper avec d'autres biens.

Analyse du marché immobilier 2014 sur l'ancien arrondissement de Neuchâteau.

I. Les terrains à bâtir.

Le prix d'un **terrain à bâtir quatre façades** se situe entre 40 et 100 € le m². Dans cette fourchette la différence de prix 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. Rien n'a changé, 2014 est dans la continuité des années précédentes.

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 d'une superficie de plus en plus réduite (6 ou 7 ares et même moins au lieu de 10 ares). Cette tendance est dans la continuité des années précédentes.

Le marché est donc resté très stable.

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 €. Ce marché est également stable.

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 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 troisième 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 2013 et en 2014. Le nombre des transactions est stable.

II. Les maisons.

Le prix moyen d'une **maison deux façades en bon état avec le confort standard** (il s'agit donc presqu'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, Bouillon et Wellin de 90.000 € à 110.000 €. Les prix sont donc stables par rapport à 2013.

Le prix moyen d'une **maison quatre façades en bon état avec la confort standard** (il s'agit donc d'une maison dans la périphérie d'une ville ou dans un village), est à Bastogne (ville) de 220.000 € à 250.000 € (stable), dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre de 190.000 € à 210.000 € (stable), 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 stable ; la demande et l'offre sont toujours très importantes. Beaucoup de vendeurs ont compris que les prix ont baissé en 2012 et en 2013 ; les prix demandés sont plus en phase avec le marché. Néanmoins, les biens pour lesquels le prix demandé est surfait, restent immanquablement comme en 2013, longtemps à vendre.

Une constatation perçue en 2012 et confirmée en 2013 s'accentue encore en 2014 : les maisons d'habitation construites avec des techniques d'isolation et de chauffage anciennes, sont moins recherchées; les maisons récentes et bien isolées, se vendent beaucoup mieux.

La tendance est à la baisse pour les maisons à rénover, les acheteurs préfèrent acquérir des immeubles finis et mieux isolés.

Les maisons de standing (plus de 300.000,00.- €) se vendent difficilement.

La **durée des transactions** est toujours aussi longue en 2014 qu'en 2013.

Les banques sont toujours frileuses et ne prêtent pas facilement ; les refus de crédit sont aussi fréquents en 2014 qu'en 2013.

III. Les appartements.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres ancien**, est à Bastogne de 150.000 à 160.000 €, à Libramont et à Neufchâteau de 120.000 à 140.000 € et dans région de Bertrix de 100.000 à 130.000 €.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres neuf**, est à Bastogne de 220.000 à 240.000 € HTVA, à Libramont et à Neufchâteau de 160.000 €à 180.000 € HTVA et dans région de Bertrix de 150.000 à 170.000 € HTVA.

Les prix sont donc en hausse en 2014 par rapport à 2013 de 6,5 %, et ce, malgré une offre importante.

Le **nombre de transaction** continue à augmenter dans la même proportion qu'en 2012 et en 2013.

Vouloir acquérir un appartement en ville est une démarche qui se confirme se confirme. Il existe toujours en 2014 une réelle volonté de la population villageoise vieillissante de venir vivre en ville en appartement. L'achat se fait de plus en plus par des personnes dans la cinquantaine en prévision de sa retraite.

A Bastogne, le prix d'un **studio ancien** est de l'ordre de 80.000 €, soit une baisse de plus de 10 %.

IV. Les ventes publiques.

Les **ventes publiques volontaires** sont moins nombreuses qu'il y a une dizaine d'années ; néanmoins, il s'est tenu en 2014 autant de ventes publiques qu'en 2013. Il faut constater que cette méthode de vente n'a pas la côte auprès des vendeurs ; pourtant, pour certains types de biens, elle 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. Ainsi par exemple, une vente de bois organisée en décembre 2014 sur Bastogne a permis d'obtenir des prix de 140% supérieurs à ceux des estimations

réalisées par des experts professionnels et expérimentés. Cette augmentation des prix des parcelles boisées ou à boiser est calculée par rapport à 2013 qui était elle-même une année pour laquelle les prix étaient déjà supérieurs de 160 % aux estimations !

La crise économique est malheureusement bien présente, les **ventes publiques judiciaires** (saisies, faillites, ...) sont plus nombreuses en 2014 par rapport à 2013.

Il faut constater aussi que les **ventes publiques judiciaires** en sortie d'indivision sont plus nombreuses.

V. Terres agricoles et fonds de bois.

Le prix moyen d'un hectare de **terres** ou de **pâtures libres** de bail 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 par rapport à 2013.

VI. Bois et fonds de bois.

Le prix moyen des **bois** et des **fonds de bois**, est toujours en hausse. En 2012, les prix des fonds de bois variaient entre 2.000 à 3.000 € ; ils se situaient en 2013 entre 2.500 et 4.000 € ; en 2014 des prix ont atteint par endroit 5.000 €.

Les raisons de cette hausse sont, comme en 2012 et en 2013, l'absence de droits de succession sur les bois sur pied, la volonté des chasseurs de constituer des ensembles et, enfin, comme en 2013, 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 parcelles.

J'aurai pu reprendre ici mon exposé de l'année dernière, avec peut être un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. On doit néanmoins constater une plus grande rapidité dans les transactions, sans doute à cause des faibles taux d'intérêts.

En ce qui concerne les maisons, on peut constater une grande stabilité dans tout l'ancien arrondissement en ce qui concerne les prix. Les maisons très énergivores et nécessitant de gros travaux de rénovation non plus du tout la cote. Le marché de la seconde résidence peut faire exploser les prix quand on se retrouve avec un bien rare, de qualité et de caractère.

En ce qui concerne les appartements, la ville de Marche-en-Famenne a connu plusieurs petits projets d'une dizaine d'appartements. Ceux-ci se sont rapidement vendus à des prix comparables à l'année dernière +/- 2.250€ le m². Plusieurs gros projets (+ de 100 unités d'habitation) s'annoncent pour les prochaines années. La demande est toujours très forte pour ce type de biens. Les acquéreurs sont des gens qui placent leur argent en louant l'appartement jusqu'au jour où ils l'occuperont eux-mêmes dès qu'ils seront pensionnés ou une mobilité plus réduite.
Mais cela continuera-t-il si l'offre dépasse la demande ?

Terrain à bâtir : stable également avec peut être suivant les notaires marchois une légère diminution pour leur ville (entre 60 et 50 euros). Les terrains hors lotissement sont également plus faciles à vendre. Le lotissement engendre trop de contraintes et trop de maisons à 3 ou 2 façades qui ne sont pas encore entrées dans les mœurs dans nos communes rurales.
Les prix varient en générales entre 40 et 50 euros le mètre carré.

La ville de Marche a dans ses cartons pour les prochaines années (horizon 10 ans) la mise en œuvre de plusieurs ZAC à Waha (Marloie) 20 hectares et entre la Fourche et le Wex 30 ha, dans un partenariat privé-public. Le but de la commune est densifier l'habitat du centre ville.
La zone industrielle du Wex va elle aussi poursuivre son développement.

Terrains agricoles et bois : toujours très demandés, mais peut être une augmentation moins importante que les années précédentes. Comme ma consoeur, j'estime que les propriétaires auraient intérêt à exposer leurs biens en vente publique plutôt que de les négocier en gré à gré ; les ventes publiques de tels biens ont donné d'excellent résultat.

Les ventes publiques : de meilleurs résultats et même parfois d'excellents résultats ! C'est sans doute dû à l'arrivée sur le marché d'acheteurs qui n'ont pas besoin de crédit, qui cherchent à placer leur argent, désespéré des rendements sur leurs comptes en banque !

Conclusion - 2014

Titre de résumé du marché immobilier en 2014 vu par les notaires de la province de Luxembourg

1./ Activité

En hausse : la cause est principalement due au faible taux d'intérêts bancaires.

2./ Prix

Stable pour le neuf et baisse pour l'ancien.

3./ Les banques

Celles-ci sont toujours aussi exigeantes. De nombreux compromis tombent encore à l'eau faute d'accord de crédit, même si les taux bas devraient ouvrir l'accès à la propriété à des personnes à revenus plus réduits.
Mais quand vous avez la confiance des banques, il est alors possible d'obtenir des taux très très intéressant.

Conclusion.

La situation n'a pas évolué fondamentalement par rapport à l'année dernière. Ce qui fait à notre sens la différence c'est le niveau des taux d'intérêts. Une hausse, minime fut-elle sera très durement ressentie pour l'activité immobilière.

Perspectives - 2015

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

- **Taux d'intérêts très bas**.

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

- **Idem que l'année dernière**

Avis sur les perspectives 2015 au vu de 2014 et de ces éléments.

Tant que les taux seront bas tout ira bien, mais quand ils remonteront, l'activité ralentira nécessairement. Dans quelle mesure, impossible à dire !

Février 2015
Compagnie des Notaires de la Province du Luxembourg
Cellule de Communication