



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2012

PROVINCE DE LIÈGE

LE 06 FÉVRIER 2013

Compagnie des notaires de LIEGE

INTRODUCTION

Comme ce fût le cas les années précédentes, la présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché.

Si les derniers chiffres publiés pour l'année 2012 par la Fédération Royale des Notaires laissent apparaître un marché favorable globalement, une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions a légèrement progressé pour l'année 2012 par rapport à 2011 d'environ 1%.

Nous verrons que les prix se sont globalement stabilisés avec de très fortes disparités dans les types de biens et en fonction des zones analysées.

Enfin, nous verrons que le dernier trimestre 2012 et les premières semaines de 2013 restent marquées par une tendance baissière qui nous donne le sentiment que le tassement des prix rencontré sur le marché immobilier depuis maintenant deux ans va se poursuivre en 2013.

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

Base de données

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.

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.

Cela étant, la sécurité juridique de l'acquéreur tend à se renforcer par la mise en place de ces différentes formalités, même si nous n'avons pas encore aujourd'hui, en Belgique, un système qui puisse donner aux acquéreurs une information aussi complète qu'ils pourraient l'espérer.

Comme déjà expliqué précédemment, la présente étude est aussi l'occasion pour le notariat de livrer l'un ou l'autre point auquel il convient –dans le marché actuel- d'être particulièrement attentif.



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 assumant ces responsabilités, le notaire répond aux attentes nombreuses d'un public de plus en plus exigeant.

Compte tenu de cette implication, il n'est pas possible pour la profession de s'isoler dans sa tour d'ivoire sans livrer sa réflexion sur les éléments auxquels il convient d'être attentif.

Le notariat participe ainsi régulièrement à différentes réflexions sur les sujets sociaux et juridiques d'actualité : réforme des successions, protection des personnes les plus faibles, formalités de délivrance d'un bien, ... Ces réflexions sont menées aussi bien en étroite collaboration avec le monde politique qu'avec des acteurs importants de la vie civile comme par exemple la Fondation Roi Baudouin. En 2012, deux résultats importants de cette collaboration ont vu le jour : une brochure intitulée « Séparé du jour au lendemain... que faire ? » et une brochure « Face à la maladie d'Alzheimer ».

Compte tenu d'une année 2011 particulièrement « agitée » entre autre dans la perspective des réformes fiscales annoncées fin 2011, il était prévisible que 2012 soit davantage mesurée sur le plan de l'activité. La forte activité constatée au dernier trimestre 2011 s'est toutefois prolongé au début de 2012 qui a connu une activité immobilière très soutenue.

Comme nous le verrons, 2012 a été marquée par une forte activité durant les 2 ou 3 premiers mois de l'année et ensuite un ralentissement voire un refroidissement des transactions. Le dernier trimestre viendra toutefois (essentiellement vu le nombre d'opérations en octobre) nuancer cette baisse.

www.notaire.be : quasi 7 millions de visites en 2012

Des informations de qualité, des mises à jour régulières et une grande convivialité font de notaire.be, un site régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Il constitue une valeur sûre depuis de nombreuses années. Ceci explique probablement le succès de ses fréquentations.

En 2012, le site notaire.be et son pendant néerlandophone notaris.be, ont eu quasi 7 millions de visites. Avec 2.910.116 visites, notaire.be a connu une hausse de fréquentation de 29%. Même constat pour Notaris.be avec ses 3.989.053 visites, soit 21% de plus par rapport à 2011.

Les sites du notariat contiennent des informations fiables et claires sous la forme de commentaires, de questions fréquemment posées, de brochures, de communiqués de presse. Ils proposent aussi des modules de calcul, l'annuaire des études notariales, le lexique des mots juridiques, ...

NotaireTV, la web télé au service des citoyens, a franchi le cap des 200.000 visions fin 2012, avec 215.500 clics sur les explications des notaires depuis notre studio. Les notaires sont également présents sur Facebook (LeNotaire) et sur Twitter (@notairefrnb).



Base de données

Il est important de comprendre 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. N'oublions pas, à cet égard, que le marché lui-même (comme nous allons le voir) est rempli de contrariétés. Ainsi, les disparités constatées dans l'analyse du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix demandé, les compromis signés ou les actes authentiques signés. De la même façon, selon que les uns répertorient les villas dans « maisons d'habitation » ou non, les prix peuvent très fortement varier parfois même pour la même zone géographique.

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

1. Actes 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 l'opération est définitive, peu avant la signature des actes c'est-à-dire de la finalisation de l'opération. Cela exclut donc des statistiques, les compromis de vente qui ne se réaliseraient pas par exemple, suite au refus de la banque d'octroyer un crédit aux acquéreurs.

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,

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 d'une commune rurale telle qu'Hamoir, le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2012 est extrêmement faible et ne permettra pas d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable. Nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

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

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

4. Analyse et expérience des notaires

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

Evolution du marché immobilier en 2012

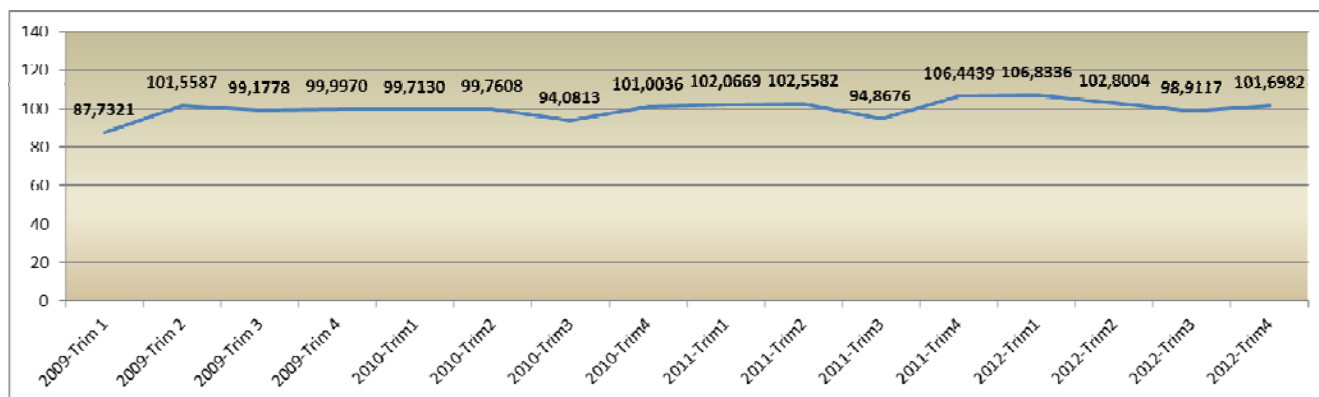
Tendance générale (au niveau de la Belgique)

Comme précisé ci-avant, l'année 2012 a été marquée par une activité encore relativement soutenue durant le premier trimestre. Hormis une légère reprise fin d'année qui s'apparente davantage à une activité saisonnière, il faut bien constater que l'année 2012 se présente comme essentiellement baissière en termes de courbe d'activité. Une baisse marquée de l'activité a donc été constatée dès la fin du 1^{er} trimestre et durant le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre de l'année.

Le 4^{ème} trimestre a enregistré une légère reprise. Peut-on en conclure une sortie de « crise » nous ne le pensons pas. Toute d'abord parce que les premières semaines de 2013 restent mitigées et d'autre part, compte tenu des mauvais indicateurs économiques qui ne cessent de poindre. Les chiffres de 4^{ème} trimestre sont, en outre, orientés à la hausse essentiellement à cause du mois d'octobre qui a enregistré un nombre d'opération record. Novembre et décembre ayant été, à nouveau, orientés à la baisse ...

Pour l'année 2012, l'indice moyen de l'activité au niveau national se situe à 102,6 soit une augmentation d'1 % par rapport à 2011.

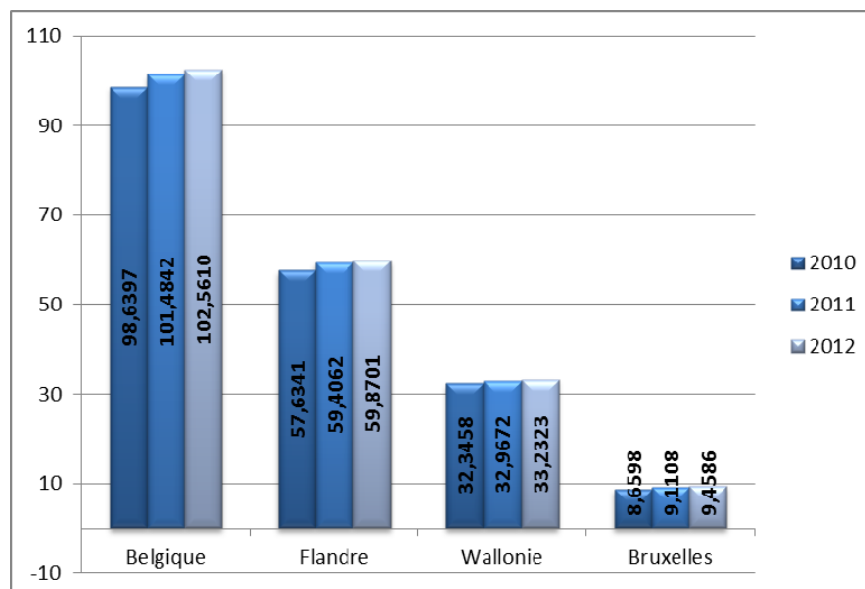
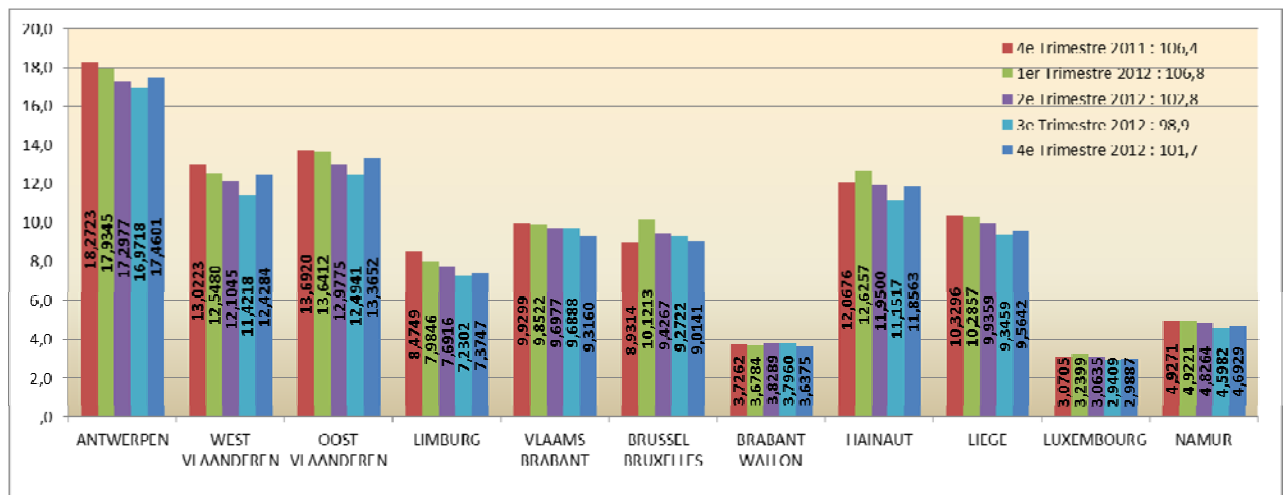
Indice de l'activité au niveau national



Comme nous l'avons déjà signalé il y a un an, malgré des taux d'intérêts historiquement bas, les banques ont resserré considérablement les conditions d'octroi de crédits hypothécaires anticipant

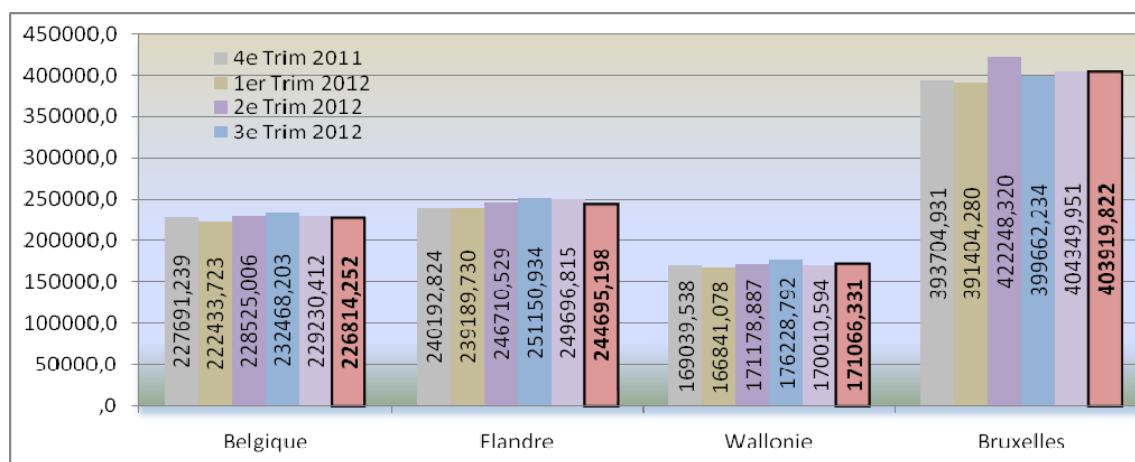
en cela le marché et les risques d'une crise immobilière comme celle rencontrée dans différents pays européens. C'est sans doute également un souhait de voir le marché atterrir en douceur qui pousse les banques à fixer « en interne » des limites de plus en plus strictes à l'accès au crédit.

Répartition régionale de l'activité immobilière



Maisons

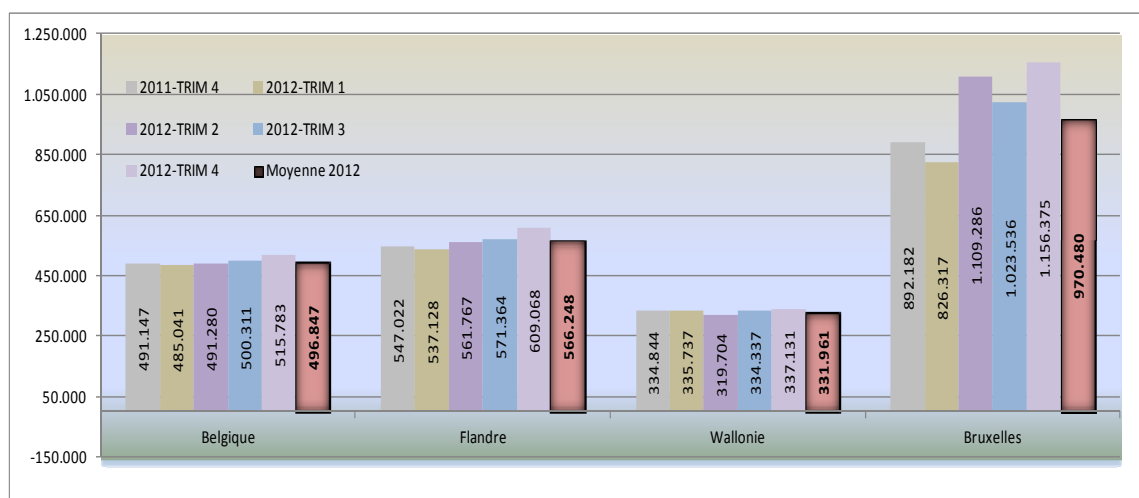
Le prix moyen d'une maison en 2012 pour l'ensemble de la Belgique, se situe à 226.681 € ce qui constitue une hausse non négligeable par rapport au prix moyen de 2011 qui se situait à 214.280 € soit donc une augmentation d'environ 5%.



C'est certainement au niveau des transactions de maisons que l'on constate la plus forte disparité dans le marché actuellement. En effet, la hausse du prix moyen des maisons en Belgique cache en réalité différentes évolutions : si les maisons de ville (essentiellement mitoyennes) restent attractives et se maintiennent à un niveau de prix relativement élevé, les maisons plus isolées dans des zones plus reculées (situées en dehors des centres urbains) connaissent une perte d'attractivité très sérieuse, cette diminution de la demande ayant pour corollaire d'entraîner une diminution des prix pratiqués.

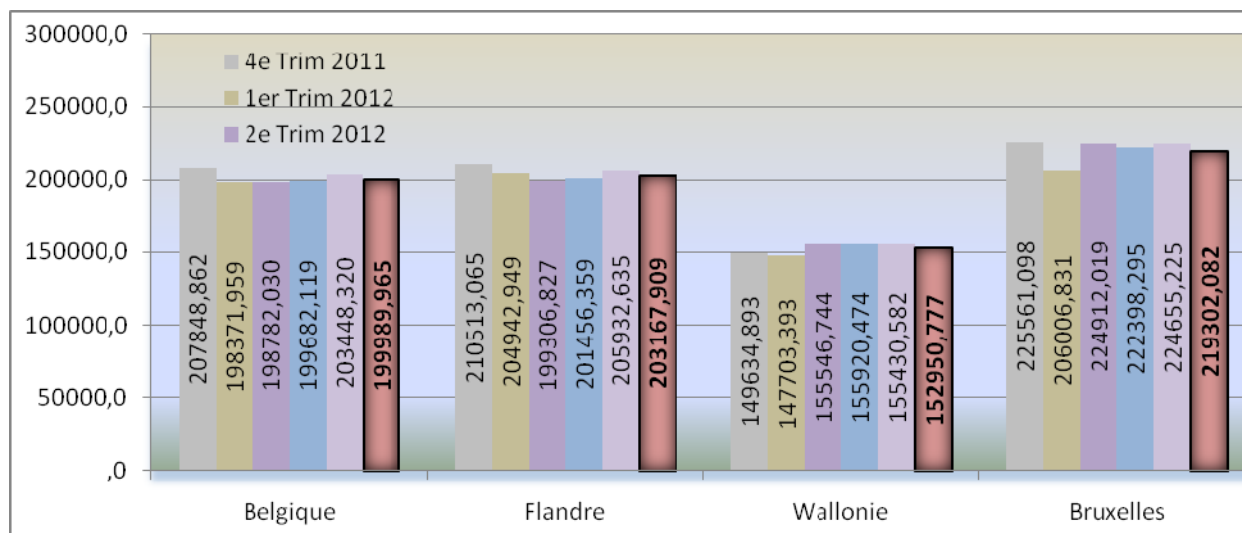
Villa

Si le prix des maisons (mitoyennes, de rapport, de ville, ...) tend à se maintenir, on constate pour la troisième année consécutive une réelle diminution des prix des villas. Il s'agit actuellement du bien qui souffre le plus de la conjoncture. Il n'est pas rare de voir affiché ce type de bien « à vendre » pendant de nombreux mois sans trouver le moindre preneur.



Appartements

En 2012, le prix moyen des appartements a légèrement reculé pour se situer à présent à 199.989 € soit donc par rapport au prix moyen de 2011 (206.441 €) une diminution de 3,2 %. Le prix moyen d'un appartement en Région wallonne a, quant à lui, légèrement augmenté dans le même temps pour se situer à présent à 152.950 € alors qu'il se situait pour 2011 à une moyenne de 150.993 € soit donc une augmentation de 1,2 %.

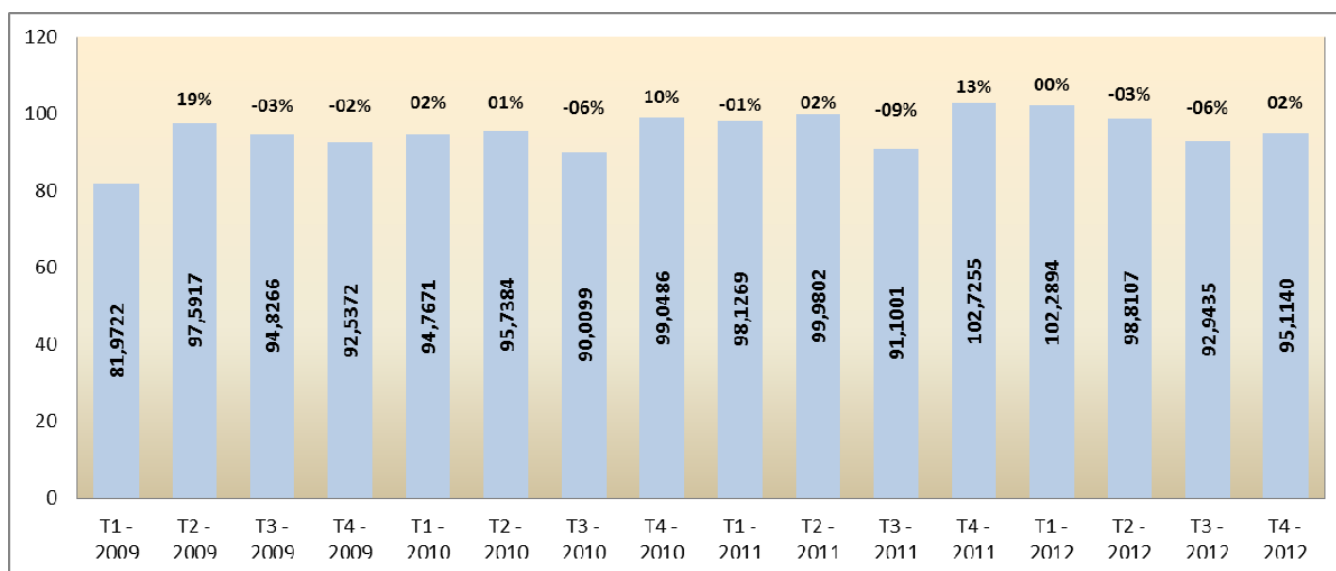


En Province de Liège

L'année 2012 a été marquée, comme ce fût le cas dans une moindre mesure pour 2011, par une correction du marché. Toutefois, cette correction n'atteint pas le marché de la même façon en fonction du type de bien. Si les villas et les appartements anciens subissent davantage les conséquences de la crise, les maisons de ville et surtout les appartements neufs continuent à voir leurs demandes et par conséquent leurs prix, grimper.

Comme nous le verrons ci-après, signe des temps, même les terrains à bâtir ont légèrement régressé en 2012. C'est davantage au niveau de la demande que l'on constate actuellement une diminution mais il est clair que cette diminution de la demande entraînera dans les prochains mois une baisse des prix des terrains. Toutefois, il est fréquent (davantage que pour les biens bâtis) que celui qui met un terrain en vente ne soit pas contraint de vendre rapidement de sorte que nous nous attendons pour 2013 et sans doute 2014 à un marché des terrains à bâtir fonctionnant au ralenti dans l'attente d'une reprise de la demande et de nouveaux projets de construction.

Evolution de l'activité en Province de Liège

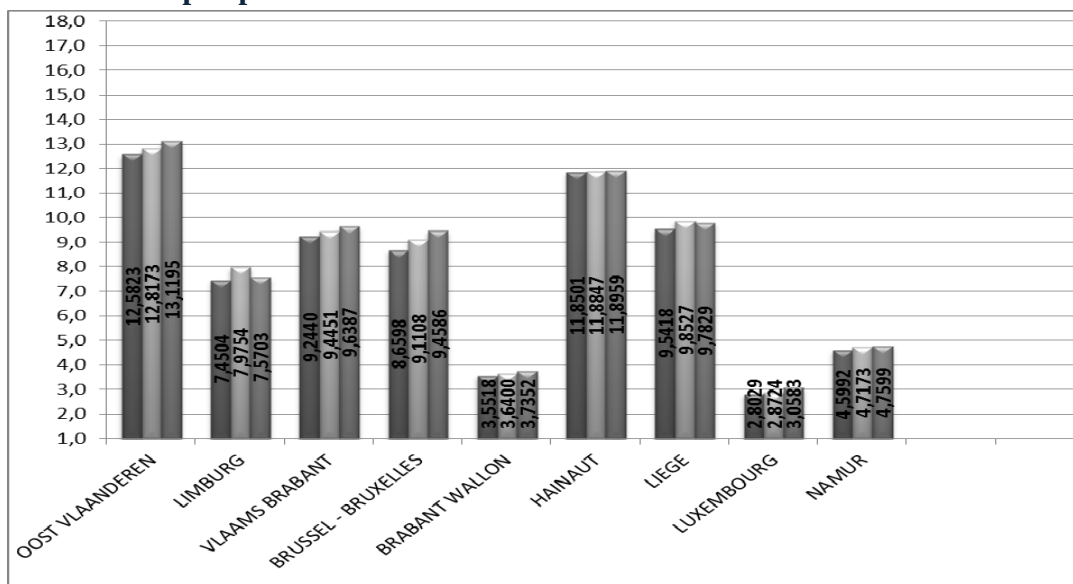


Malgré des indicateurs externes particulièrement négatifs (pertes d'emplois importantes, ambiance générale chargée, confiance des ménages, ...) et une difficulté de plus en plus marquée



d'obtenir un crédit, les notaires liégeois ont constaté en 2012 un maintien soutenu de la demande ; pour beaucoup, devenir propriétaire reste une priorité.

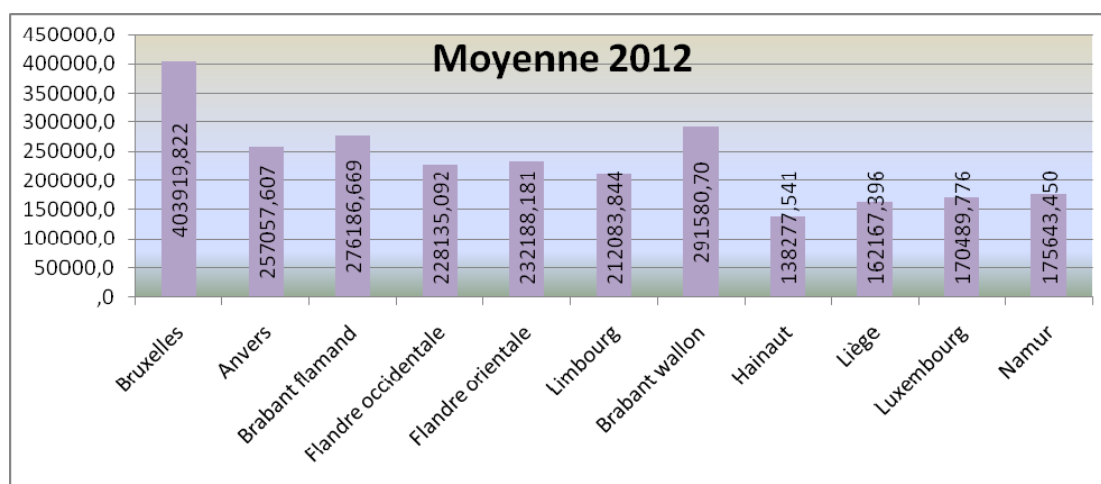
Niveau de l'activité par province 2010/2011/2012

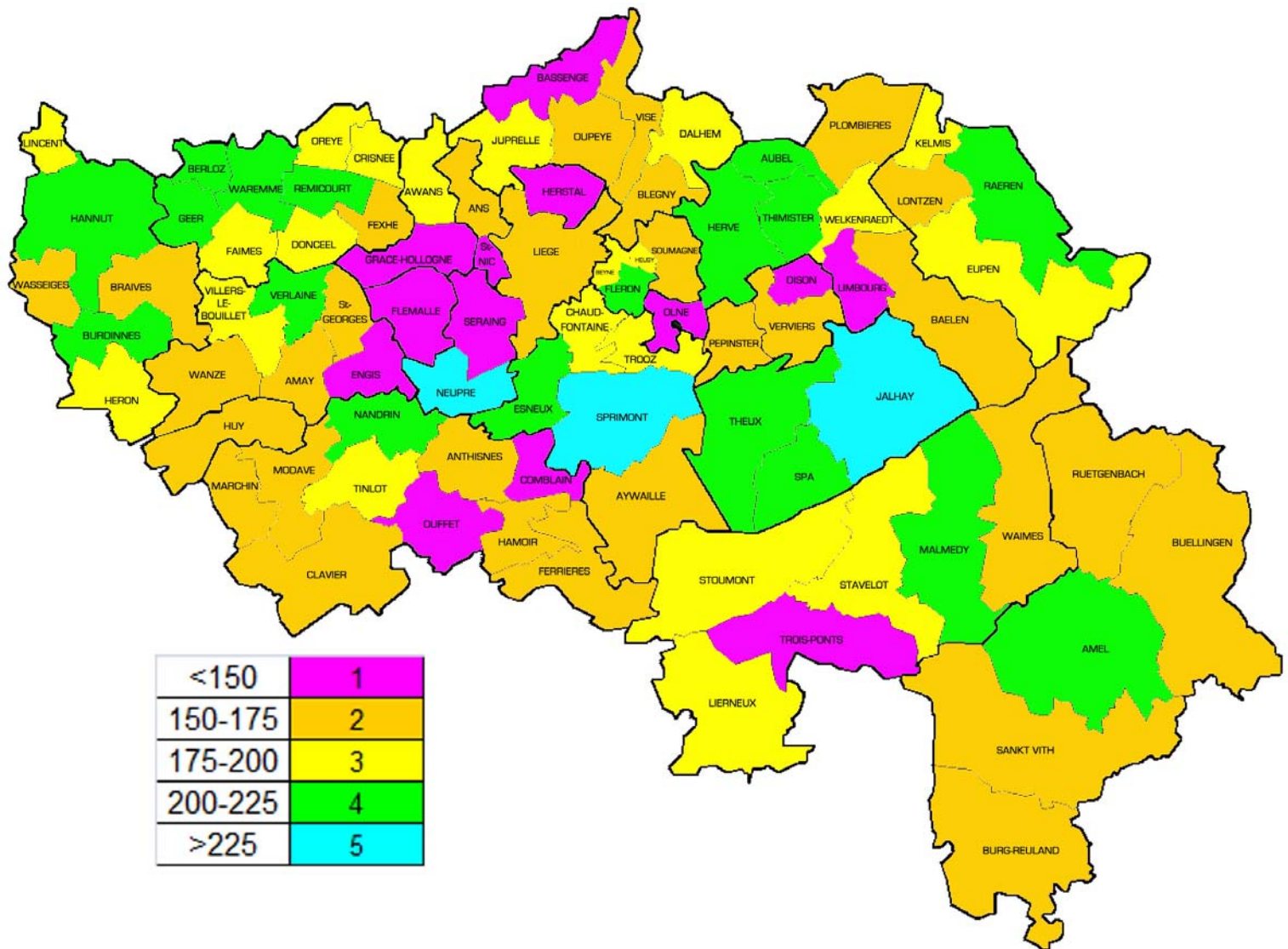


Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2012. On constate que la province de Liège a réalisé de 9,78 % des transactions en Belgique.

Maisons

Le prix moyen d'une maison a **augmenté** entre 2011 et 2012 de **6,5 %** et il faut à présent déboursier en Province de Liège un prix moyen de **162.167 €** pour acquérir une maison (maison standard hors villa). Il s'agit d'une augmentation importante qui est principalement portée par les immeubles de Liège ville qui restent le principal attrait en terme de maison. La demande pour la capitale de la principauté est supérieure aux autres centres urbains de la Province en termes de maison. En effet, dans les villes de la province de moindre importance, comme Verviers et Huy, ce sont essentiellement les appartements qui sont davantage recherchés.





Comme précisé l'année dernière à la même époque, d'une façon générale, aussi longtemps que l'on reste dans les prix « abordables », **les maisons continuent à se vendre pourvu que l'on se situe dans les tranches « abordables »**.

La demande reste soutenue en province de Liège et l'on considère que ce prix abordable se situe généralement aux alentours de 125.000 € (pour les communes les moins chères) et de 165.000 € (pour les communes plus recherchées) comme Liège-ville.

Prix moyen des maisons par commune pour 2012

Communes	Moyenne 2012
Amay	153.358,87
Amel	211.540,31
Ans	167.631,15
Anthisnes	173.972,22
Aubel	224.785,71
Awans	178.153,85
Aywaille	160.168,90
Baelen	158.214,29
Bassenge	144.111,11
Berloz	207.142,86
Beyne-Heusay	183.155,41
Blégny	161.375,00
Braives	169.655,82
Büllingen	173.259,01
Burdinne	202.562,50
Burg-Reuland	173.625,00
Bütgenbach	156.250,00
Chaufontaine	198.811,27
Clavier	152.861,11
Comblain-au-Pont	145.321,95
Crisnée	197.272,73
Dalhem	186.125,00
Dison	122.625,00
Donceel	195.249,00
Engis	124.920,00
Esneux	212.934,78
Eupen	179.954,55
Faimes	190.438,31
Ferrières	158.500,00
Fexhe-le-Haut-Clocher	171.958,33
Flémalle	129.695,32
Fléron	216.292,68
Geer	223.964,29
Grâce-Hollogne	134.290,14
Hamoir	167.002,64
Hannut	205.196,05
Héron	175.550,00
Herstal	146.903,96
Herve	206.791,67
Huy	162.932,88
Jalhay	229.469,68
Juprelle	179.332,13
La Calamine	177.888,89
Liège	158.360,76
Lierneux	196.764,71
Limbourg	142.789,47
Lincet	183.761,90



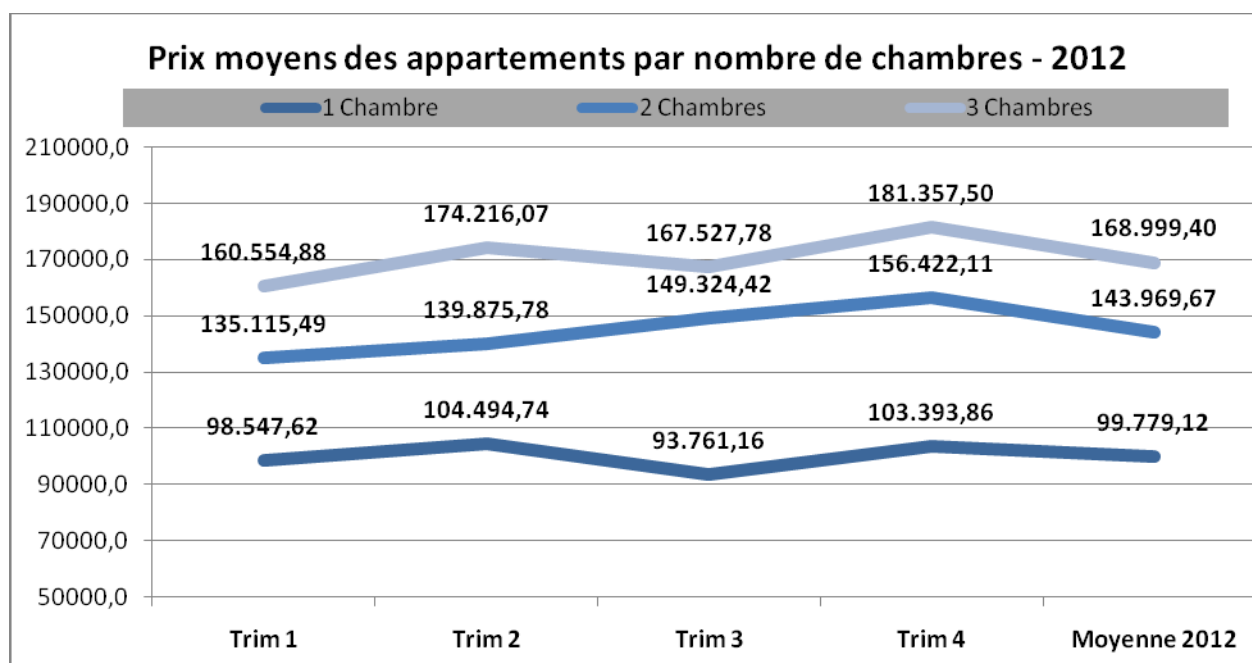
Lontzen	173.250,00
Malmedy	202.475,68
Marchin	171.137,50
Modave	156.959,91
Nandrin	205.489,12
Neupré	255.542,41
Olne	135.285,71
Oreye	188.454,55
Ouffet	144.954,55
Oupeye	150.478,99
Pepinster	167.846,81
Plombières	174.928,57
Raeren	213.913,47
Remicourt	217.235,29
Saint-Georges-sur-Meuse	174.964,29
Saint-Nicolas	131.326,22
Sankt Vith	156.500,00
Seraing	118.314,27
Soumagne	171.217,11
Spa	207.788,46
Sprimont	237.331,71
Stavelot	177.266,67
Stoumont	176.571,43
Theux	202.270,03
Thimister-Clermont	214.217,39
Tinlot	182.723,67
Trois-Ponts	144.230,77
Trooz	179.589,29
Verlaine	224.125,00
Verviers	152.278,84
Villers-le-Bouillet	193.311,00
Visé	150.294,12
Waimes	174.177,50
Wanze	169.001,43
Waremme	203.432,37
Wasseiges	163.714,29
Welkenraedt	194.522,73

Appartements

Le prix moyen d'un appartement en Province de Liège était de 132.519 € pour l'année 2011. En 2012, ce prix moyen est passé à 137.440 € ce qui constitue **une augmentation de 3,6 %**.

La perle rare : C'est un peu dans ces termes que l'on peut présenter « **l'appartement neuf de deux chambres dans un environnement favorable** ». Il s'agissait en 2012 du bien le plus couru tant par les candidats propriétaires que par les investisseurs.

En 2012, si les appartements les plus anciens (particulièrement à Liège-Ville) ont du mal à trouver amateur, la demande d'appartement neuf ne cesse de grimper. Même si les prix pratiqués sont plus élevés que pour les appartements anciens, la crainte d'importants travaux dans une ancienne copropriété justifie souvent la recherche d'un bien neuf.



L'augmentation du prix des appartements neufs se justifie par différents autres facteurs que nous avons déjà eu l'occasion d'épingler :

- **Placements** : la bourse n'ayant pas encore véritablement décollé, les investisseurs refroidis par les différents soubresauts voir « tsunami » boursiers des années 2000 continuent à préférer la brique et le plus souvent la brique neuve.
- **Sécurité** : il s'agit clairement d'un placement qualifié de « sûr ». Si les frais d'achat restent élevés, il est clair que ce type de bien (appartement d'une ou deux chambres) gardera toujours un certain attrait. Ce type de bien est facile à gérer et présente un rapport correct.
- **Qualité énergétique** : sans doute est-ce là l'une des principales raisons qui incite à acquérir un bien neuf plutôt qu'un ancien. La qualité énergétique de nouveaux appartements est souvent un avantage non négligeable dans le choix de l'achat.

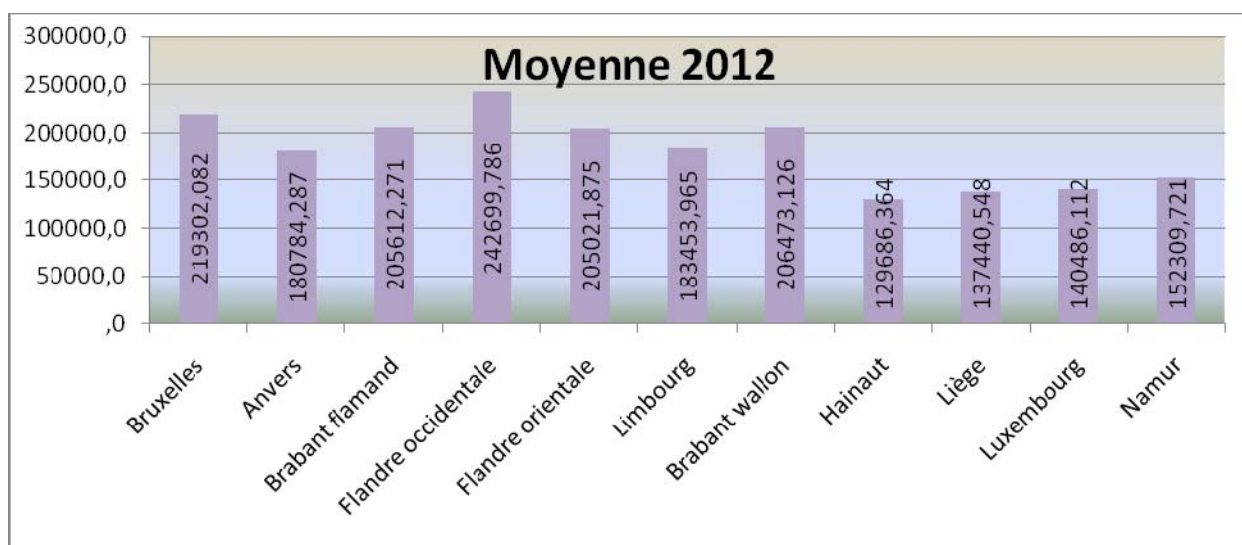
Prix moyens des appartements par commune (pour les communes dont le nombre de transactions permet de fixer une moyenne)

Communes	Moyenne 2012
Amay	142.450,00
Ans	119.124,44
Aubel	142.964,42
Awans	178.240,00
Aywaille	169.141,00
Baelen	92.051,00
Bassenge	144.890,00
Berloz	190.630,00
Beyne-Heusay	93.066,00
Braives	97.003,00
Chaufontaine	173.070,00
Dalhem	236.080,00
Dison	131.250,00
Engis	89.988,00
Esneux	167.833,33
Eupen	169.830,00
Fexhe-le-Haut-Clocher	148.520,22
Flémalle	135.300,00
Fléron	141.462,86
Geer	143.500,00
Grâce-Hollogne	123.058,00
Hannut	169.083,33
Héron	138.776,32
Herstal	104.210,53
Herve	137.502,00
Huy	154.057,58
Jalhay	135.005,25
Juprelle	150.777,78
Liège	146.727,45
Lierneux	135.000,00
Limbourg	125.041,00
Lontzen	155.810,00
Malmedy	139.923,00
Oreye	147.250,56
Oupeye	123.401,00
Pepinster	109.565,00
Plombières	125.540,00
Raeren	129.397,00
Remicourt	138.012,00
Saint-Nicolas	146.666,67
Seraing	123.702,00
Soumagne	143.750,00
Spa	165.926,79
Sprimont	159.200,00



Stavelot	176.942,67
Theux	152.749,98
Trooz	112.659,00
Verlaine	164.584,00
Verviers	136.761,90
Visé	157.858,57
Wanze	146.390,00
Waremme	174.582,20
Welkenraedt	128.875,00

Comme nous venons de le signaler, ce sont essentiellement les appartements neufs qui tirent leur épingle du jeu. A côté de ceux-ci, les appartements anciens font souvent pâle figure à une exception près : les appartements situés dans de petites copropriété (maximum 3 à 4 unités) et pour autant qu'elles soient conformes sur le plan urbanistique. Ce type de bien présente l'avantage d'être facilement adaptable aux normes modernes, ne dispose le plus souvent pas d'ascenseur et ne justifie pas de charges lourdes comme les grandes copropriétés.



La majorité des transactions concernant des appartements neufs se situant entre une fourchette de 180.000 à 220.000 € hors TVA.

Le pendant de l'appartement neuf est toujours la villa des années 70 et 80 dont aujourd'hui plus que jamais, il est difficile de se défaire. Autant l'appartement neuf se vend facilement autant la villa des années 70' est le « maillon faible » du marché.

Si certaines maisons (par exemple « d'architectes » ou situées dans des endroits exceptionnels) résistent, la plupart des villas de ce type présentent un profil qui n'est plus en rien recherché par aucun investisseur sur le marché actuellement.

C'est donc en quelque sort la bérézina pour les villas quatre façades disposant, le plus souvent, de grands terrains, à l'écart des centres urbains et fortement énergivores, bref tout ce qui au jour d'aujourd'hui ne fait plus recette.

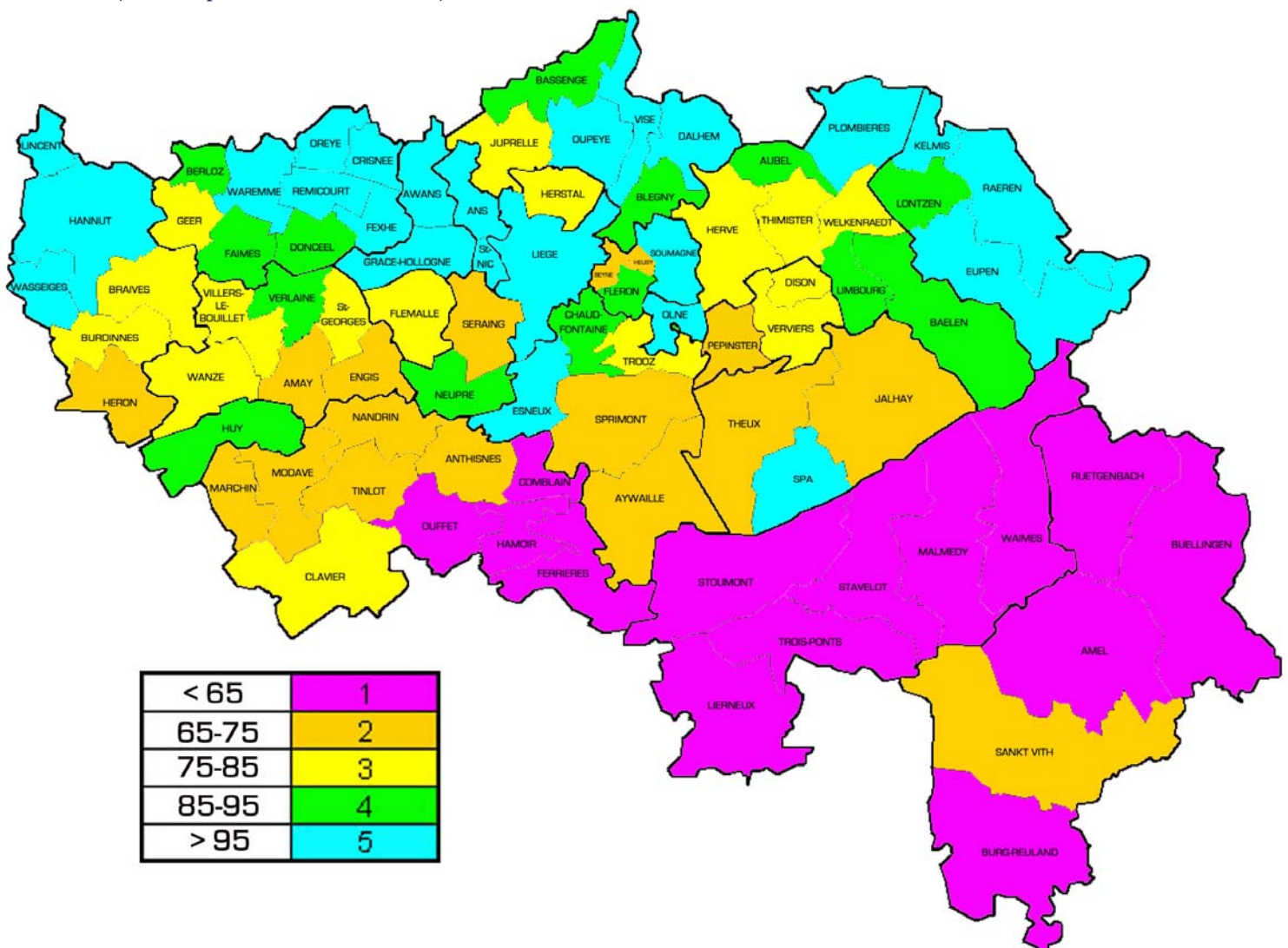
Sans doute ce type de biens reviendra-t-il à la mode d'ici quelques années. Quoiqu'il en soit, actuellement, ces biens sont difficiles à écouler et les personnes, propriétaires de ce type de biens, doivent faire souvent preuve d'une très grande patience avant de pouvoir trouver amateur à des conditions qui leur paraissent souvent –in fine- indigestes.

Il convient dans ce type de biens plus particulièrement, de viser juste au niveau du prix demandé afin d'éviter de se retrouver avec le bien à vendre pendant de très nombreux mois, voire années.

Terrains

Le prix moyen d'un terrain à bâtir en Province de Liège est à présent de 76,03 € soit une diminution par rapport à 2011 -où le prix moyen se situait encore à 78,94 €- de 3,7 %.

(liste des prix en fin de document)





Le constat relevé en 2010 et en 2011 reste plus que jamais d'actualité. Un accroissement très important des charges administratives depuis l'entrée en vigueur du permis d'urbanisation, qui rend l'urbanisation de ces terrains encore plus compliquée et onéreuse.

Une recherche effrénée de petits terrains (maximum 4 à 5 ares), situés en dehors de zone de lotissement, de façon à disposer d'un maximum de liberté de construction.

Les très grands lotissements peinent davantage à s'écouler rapidement dans la mesure où l'offre étant très importante, les candidats amateurs prennent le temps de regarder ailleurs ce qu'il y a, sachant que dans un grand lotissement, il restera toujours l'une ou l'autre parcelle disponible. C'est toujours un effet pervers des projets plus importants.

Les notaires sont confrontés à des conséquences surprenantes et parfois même inadmissibles de la réorganisation des différents réseaux de distribution dans le cadre, par exemple, des lotissements. Des lotissements ayant été autorisés dans les années 90 et valablement réalisés sans que le pouvoir local n'impose aucun aménagement (biens déjà équipés à tous niveaux) se voient, au jour d'aujourd'hui, imposer (pour pouvoir être bâtis) le paiement de sommes colossales (de l'ordre de 4.000 à 5.000 € par lot), sans aucune justification de la part des gestionnaires de réseaux ... uniquement parce que celui-ci a changé de nom, de mode de fonctionnement....

Cela crée une insécurité juridique absolue pour les propriétaires de terrains qui pensent avoir là un placement qui restera toujours stable et réalisable facilement alors que la réalité en est bien souvent éloignée.

Le marché est actuellement caractérisé essentiellement par une présence d'acheteurs privés. Peu de promoteurs investissent encore actuellement, préférant d'abord écouler les lots dont ils sont actuellement propriétaires.

Le volume des transactions au niveau des terrains à bâtir a sensiblement diminué, particulièrement lors du dernier trimestre de l'année.



Marché immobilier : présentation de différents facteurs influençant le marché.

1) *Taux d'intérêts*

Les taux d'intérêts sont actuellement toujours excessivement bas.

Le taux OLO de 10 ans se situait, pour 2012, à 3%, ce qui correspond à un montant historiquement et exceptionnellement (pour mémoire, il était à 4,2 en 2011 et à 3,4 en 2010).

Cela a pour effet de maintenir une demande soutenue du marché immobilier et de permettre la présence d'un grand nombre de candidats investisseurs sur le marché compte tenu des possibilités d'investissements qui s'offrent aux personnes bénéficiant d'un minimum de revenus.

2) *Hausse du précompte immobilier*

Suite à l'augmentation du précompte immobilier de 15 à 21% et même à 25%, il apparaît clairement actuellement que le prélèvement fiscal de ce type de placement n'incite pas les personnes hésitant encore à retourner vers des investissements mobiliers à le faire actuellement. Ceux-ci préfèrent conserver la brique ou investir dans de l'immobilier même si le coût d'entrée (frais d'acte d'achat) reste très élevé.

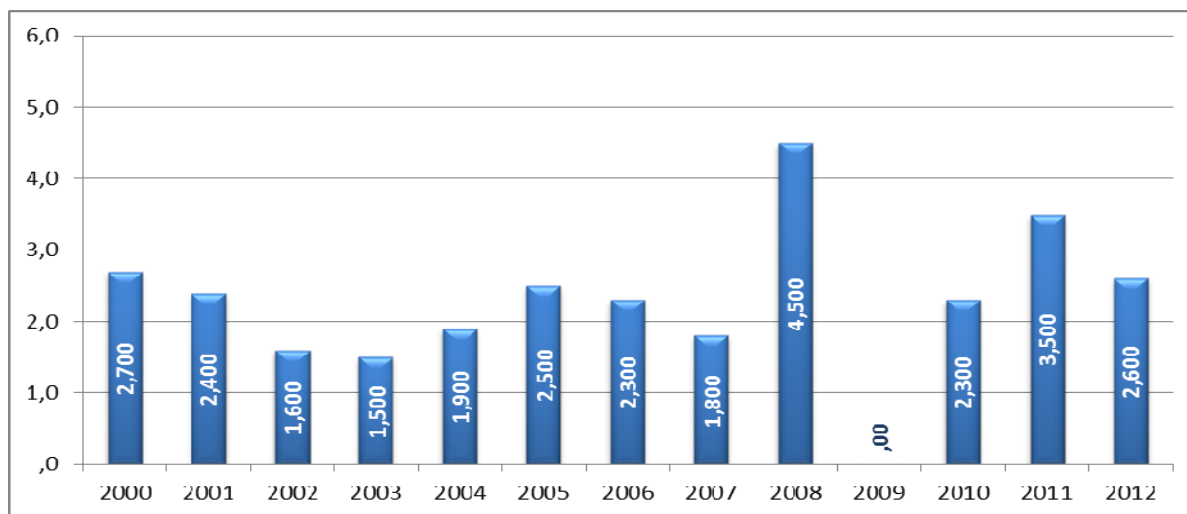
Actuellement, les loyers des biens donnés en location pour de l'habitation sont encore soumis à une fiscalisation marginale. (Toutefois, cet élément doit être nuancé par le fait que les rendements locatifs restent très théoriques dans la plupart des cas, en particulier pour les maisons).

En effet, le coût de l'entretien, des réparations, du précompte immobilier, des états des lieux d'entrée, de sortie, de recherches d'un nouveau locataire, dépassent du rendement locatif du bien. Il s'agit là également de la raison pour laquelle la plupart des investisseurs privilégient les appartements (neufs si possible) lorsque l'opération vise un placement.

3) *Faiblesse de l'inflation*

En 2012, l'inflation a diminué sensiblement, se situant aux alentours de 2,2% (en 2011, l'inflation s'était fixée à environ 3,2%). Cela nuance donc la légère baisse du marché immobilier compte tenu d'une inflation, elle aussi, réduite.

Si le marché en 2011 s'était assez bien comporté, il fallait évidemment le mettre en regard d'une inflation relativement importante de 3,2%.



4) *Pertes d'emplois*

En 2012, le nombre de pertes d'emplois en Belgique a très largement dépassé les 20.000 unités. Les annonces de ce début 2013 sont loin d'être rassurantes et il est difficile actuellement de prévoir l'impact que ces pertes d'emplois vont avoir sur le marché immobilier.

Pour des personnes ayant acquis leur immeuble il y a déjà quelques années et en cours de remboursement de leur prêt, il est encore possible de faire face, dans une certaine mesure si les charges du remboursement ne sont pas trop élevées.

En revanche, pour quelqu'un qui envisageait de rentrer dans le marché immobilier et d'acquérir un premier bien, il est évident que ce contexte ne l'y encouragera pas.

5) *Ventes publiques*

Le paradoxe des ventes publiques se situe souvent au niveau du type de biens présentés en vente publique. Si une vente publique volontaire est proposée, ce sera le plus souvent compte tenu du caractère très apprécié du type de bien et de la grande difficulté d'en fixer l'évaluation.

Si un notaire est appelé à mettre en vente une ferme présentant énormément de charme, avec un terrain intéressant dans un endroit très recherché, il saura le plus souvent que ce type de biens attirera bon nombre d'amateurs. Une vente publique, dans ce cas, aura de très fortes chances de rassembler un grand nombre d'amateurs et de faire monter les prix parfois à des niveaux inespérés.

En revanche, la plupart des ventes publiques que les notaires sont appelés à pratiquer sont des ventes publiques à la requête d'un créancier poursuivant. Cela signifie que, soit le propriétaire est en faillite et le curateur a sollicité la vente publique de l'immeuble, soit le propriétaire n'est plus à même de payer le crédit hypothécaire sollicité. Ces ventes publiques concernent le plus souvent des immeubles dont le propriétaire défaillant n'aura plus pris soin du bien, de sorte que ces opérations de ventes publiques rencontrent un succès mitigé.

Le plus souvent, le notaire tentera, dans la mesure du possible, d'obtenir une solution qui soit davantage favorable aux créanciers préjudiciés et qui pourrait aider, dans la mesure du possible, le débiteur défaillant.

Il est toutefois difficile de trouver des solutions qui arrangent l'ensemble des intervenants.

La vente publique étant toutefois dans un certain nombre de cas, la solution ultime et inévitable.

6) *Evolution des crédits*

L'année 2012 a donc connu une évolution au niveau des transactions, s'orientant vers un tassement de plus en plus marqué du marché. Dans le même temps, l'un entraînant l'autre, le marché hypothécaire s'est lui aussi comprimé.

Les banques se montrent de plus en plus réticentes à octroyer des crédits qui dépassent le prix d'achat mais c'est aussi au niveau de la durée des prêts que les banques ont sensiblement resserré les conditions.

Les crédits de plus de 25 ans sont, en effet, beaucoup moins fréquents que par le passé et moins encouragés pour les jeunes investisseurs. Les banques anticipent probablement une future remontée des taux et évitent, autant que faire se peut, de consentir des prêts à des conditions dont la valeur de leur créance palliera dans le futur.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

L'année 2012 a été également marquée par une nette augmentation du nombre de refus de prêts. Dans la pratique, on constate en effet une diminution sensible des crédits octroyés même si au niveau statistique, il est probable que cela ne transparaisse pas aussi clairement. Le banquier, le plus souvent, n'ouvrira pas un dossier de crédit s'il apparaît clairement que le crédit ne sera pas octroyé selon les règles actuellement en vigueur auprès de la banque.

Cette demande de crédit entraînant en outre des frais, il est fréquent que le client lui-même ne soit pas demandeur d'aller au bout d'une procédure s'il sait dès le départ que l'issue sera plus que probablement négative.

Les notaires constatent d'autre part un paradoxe au niveau de certaines banques. En effet, certaines filiales de grandes banques continuent à octroyer des prêts à des conditions qui peuvent parfois paraître surprenantes. Il arrive même que certaines filiales octroient des crédits à des personnes à qui la société-mère a, elle-même, refusé clairement de consentir au financement de l'opération. Gageons que ces filiales ne repartent pas dans les travers connus aux Etats-Unis dans les années 90 à 2000.

Cout moyen d'un crédit hypothécaire sur 25 ans	
Taux d'intérêt	Remb. Mensuel / 25.000 €
3,00%	118,55 €
4,00%	131,96 €
5,00%	146,15 €
6,00%	161,08 €

Enfin, on constate que les investigations faites par les organismes de crédits sont bien plus importantes que par le passé. Il est probable que le souhait des organismes bancaires de voir le marché atterrir avec douceur les aura poussés à davantage de prévoyance dans les conditions d'octroi des crédits.

7) Prêts sociaux

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

Précédemment, les crédits sociaux étaient le plus souvent recherchés par des personnes n'ayant pas accès facilement aux crédits compte tenu de leurs revenus mais la faiblesse des taux et la facilité d'octroi des crédits avaient fait perdre un petit peu de son intérêt à ce type de crédit.

Depuis un an ou deux, compte tenu du resserrement des conditions de crédit, de plus en plus de crédits sociaux garantis, par exemple, par la Région Wallonne, ont été octroyés, permettant à des personnes d'emprunter dans des conditions réalistes sous de nombreuses contraintes étroitement surveillées.

Ces contraintes concernent essentiellement :

- Les revenus des emprunteurs.
- L'engagement de n'affecter le bien à aucune activité commerciale.
- L'acquisition d'un immeuble avec un prix maximum.
- Un revenu cadastral de l'immeuble ne dépassant pas certains maximums.
- La présence d'un certain nombre d'enfants (pour le Fonds des Familles Nombreuses)

8) Charges administratives :

L'importance des charges administratives que nous avons déjà pu épingler il y a un an ne cesse de rendre la mise en vente des immeubles fastidieuse et n'accélère certainement pas le processus de réalisation d'un immeuble.

Les certificats énergétiques, attestations électriques, contrôles de la citerne, autorisations urbanistiques, ... tant de formalités qui ralentissent de plus en plus régulièrement les opérations de ventes.



Nous avons déjà pu épingler l'importance que pourrait présenter le fait d'obtenir le certificat PEB (certificat de performance énergétique) préalablement à toute mise en vente comme c'est le cas à Bruxelles et en Wallonie. Le fait de devoir le présenter lors de la signature du compromis de vente (mais après avoir finalisé la vente) ne présente aucun intérêt si cet élément n'est pas entré dans le champ des négociations.

D'autre part, nous avons déjà eu l'occasion d'attirer l'attention sur le fait que la plupart des immeubles existant en Région Wallonne présentent des défauts sur le plan urbanistique et qu'il est difficile d'acquérir un immeuble au jour d'aujourd'hui sans rencontrer l'un ou l'autre problème lié à ce statut urbanistique des immeubles.

Les procédures ne semblent pas en voie de se simplifier et l'absence de toute prescription en la matière est certainement un élément créant une incertitude juridique permanente.

Cet élément est socialement encore plus accablant pour les personnes les moins formées dans la mesure où la mise en vente des immeubles se faisant parfois dans des conditions non négociées ou non contrôlées, qui se retrouvent dans des situations qui auraient pu et qui auraient dû être évitées si les informations leur avaient été communiquées.

Les notaires tentent, dans la mesure de leurs moyens, d'insister sur ces éléments à l'occasion de chaque transaction immobilière, mais, sans une large communication auprès du public sur le sujet, il est évident que rien ne se règlera véritablement.

Conclusion - 2012

Comme nous l'avons vu au travers de ce rapport, l'année 2012 aura été pour le moins CONTRASTÉE au niveau du marché immobilier.

1./ Activité

L'activité a été –sur une moyenne- en légère progression. Toutefois, dans les faits, depuis la fin du 1^{er} trimestre 2012, l'activité est en diminution quasi constante. Le marché est donc clairement dans une spirale descendante sur le plan de l'activité.

2./ Prix

En province de Liège, certains biens continuent de progresser comme les maisons (de ville) et – essentiellement- les appartements neufs. La demande reste soutenue pour ce type de bien. En revanche, les appartements d'occasion (en particulier sur Liège Ville) et d'autre part les villas (sur toute la province) peinent à trouver amateur aux prix annoncés.

3./ Au niveau bancaire

Les organismes bancaires ont bien assimilé les conséquences d'une éventuelle crise et mettent clairement en place des règles tendant à limiter ce risque :

- des contraintes plus fortes pour accéder au crédit (quasi impossibilité d'emprunter au-delà du prix de vente);
- des accords de mainlevées « difficiles » : il vaut mieux un mauvais arrangement qu'un ... très mauvais arrangement !
- un raccourcissement de la durée des crédits en moyenne de maximum 20 ou 25 ans.

Le marché en 2012 aura donné souvent le sentiment d'hésiter entre une hausse et une baisse. La crainte d'une surestimation du marché telle qu'elle a été annoncée par de nombreux analystes d'un côté, et, d'autre part, des taux hypothécaires extrêmement bas qui incitent à l'investissement et contrebalancent cette crainte.

Perspectives - 2013

L'évolution de l'activité nous semble orientée à la baisse depuis de nombreux mois. Nous ne pensons pas que cela va cesser rapidement. Même si les prix pour certains biens restent soutenus, cela donne essentiellement le sentiment que les acquéreurs savent davantage ce qu'ils veulent. Le délai des transactions ne cesse de s'allonger.

Nous avons donc le sentiment que la correction du marché opérée depuis quelques mois continuera en 2013. Sauf forte et rapide remontée des taux d'intérêts (ce que nous n'imaginons à brève échéance) le marché devra donc rester comme actuellement, soutenu mais en légère diminution ce qui aura pour effet probable de faire échapper le marché immobilier belge à une crise telle que celle que rencontrée en Espagne ou ailleurs.

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

- des **taux d'intérêt hypothécaires** extrêmement bas
- un **taux d'inflation** limité
- un **pouvoir d'achat** globalement maintenu (avec notamment maintien de l'indexation automatique des salaires)
- un **rétablissement de la confiance des chefs d'entreprises** » depuis septembre 2012
- **l'augmentation de l'épargne** : celle-ci pourrait être notamment motivée par la nécessité de constituer des réserves dans la perspective d'un achat immobilier. En outre, les faibles rendements de cet épargne pourraient conduire à des investissements immobiliers;

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

- **une remontée des taux de crédit hypothécaire** en cours d'année;
- **Un écart** de plus en plus grand entre **les revenus disponibles** et **l'augmentation des prix de l'immobilier**;
- **Une crise pétrolière**
- **Le nombre de pertes d'emplois particulièrement fracassant ces derniers temps et qui ne semble pas endigué ...**

Cela nous pousse à une prudence relative. L'année 2012 ne fût pas une mauvaise année dans l'ensemble mais l'arbre ne doit pas cacher la forêt ... il faut bien constater que les résultats pour la 2^{ème} partie de l'année furent bien plus négatifs que les six premiers mois de l'année.

Février 2013
Compagnie des Notaires de la Province de Liège
Cellule de Communication

2012		
Commune	CP	Terrains 2012
Amay	4540	72,57
Amel	4770	61,89
Ans	4430	95,81
Anthisnes	4160	65,62
Aubel	4880	85,31
Awans	4340	91,20
Aywailles	4920	68,36
Baelen	4837	87,18
Bassenge	4690	85,53
Berloz	4257	87,62
Beyne-Heusy	4610	69,39
Blegny	4670	85,52
Braives	4260	81,37
Buellingen	4760	61,46
Buetgenbacht	4750	63,34
Burdinnes	4210	77,57
Burg-Reuland	4790	63,34
Chaufontaine	4050	89,51
Clavier	4560	63,26
Comblain-Au-Pont	4170	64,40
Crisnée	4367	94,04
Dalhem	4607	110,04
Dison	4820	82,25
Donceel	4357	86,04
Engis	4480	65,76
Esneux	4130	92,22
Eupen	4700	117,18
Faimes	4317	88,85
Ferrières	4190	56,36
Fexhe-le-Haut-Clocher	4347	91,37
Flemalle	4400	83,90
Fléron	4620	88,34
Geer	4250	83,22
Grace-Hollogne	4460	95,45
Hamoir	4180	57,62
Hannut	4280	93,04
Héron	4217	72,27
Herstal	4040	76,52
Herve	4650	82,34
Huy	4500	89,99
Jalhay	4845	72,67
Juprelle	4450	81,72
Kelmis	4720	95,00
Liège	4000	142,67
Lierneux	4990	49,20

Limbourg	4830	87,65
Lincet	4287	91,83
Lontzen	4710	88,67
Malmédy	4960	63,76
Marchin	4570	70,71
Modave	4560	70,69
Nandrin	4550	74,30
Neupré	4120	88,40
Olne	4877	95,00
Oreye	4360	107,67
Ouffet	4590	60,52
Oupeye	4680	95,00
Pepinster	4860	68,34
Plombières	4850	92,90
Raeren	4730	129,20
Remicourt	4350	99,44
Seraing	4100	72,81
Soumagne	4630	101,34
Spa	4900	92,57
Sprimont	4140	69,67
St Vith	4780	65,12
Stavelot	4970	54,77
St-Georges/M	4470	83,61
St-Nicolas	4420	95,00
Stoumont	4987	57,00
Theux	4910	69,67
Thimister-Clermont	4890	82,34
Tinlot	4557	66,50
Trois-Ponts	4980	54,21
Trooz	4870	80,10
Verlaine	4537	89,67
Verviers	4800	82,34
Villers-Le-Bouillet	4530	77,34
Visé	4600	129,20
Waimes	4950	64,07
Wanze	4520	77,15
Waremme	4300	112,43
Wasseiges	4219	90,90
Welkenraedt	4840	82,34

Liste des Notaires de la Province de Liège

	NOM	PRENOM	ADRESSE	COMMUNE	TEL.	FAX	NOMINATION
1	ALBERT	Marjorie	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66	12/01/2007
2	AMORY	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59	04/11/1993
3	ANDRIS	France	Rue des Augustins 38	4000 Liège	04/223.26.50 04/223.41.74	04/223.18.71	15/05/2007
4	ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82	12/02/1985
5	BEAUDUIN	Olivier	Rue des Fabriques 17	4300 Waremmme	019/32.23.08 019/32.38.73	019/33.01.20	27/12/2012
6	BEGASSE de DHAEM	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège	04/342.82.88	04/342.80.22	02/07/1991
7	BERGS	Dorothee	Chaussée Charlemagne 116	4890 Thimister	087/44.60.01	087/44.59.85	26/03/2003
8	BINET	Philippe	Rue La Bel 51	4880 Aubel	087/68.76.35	087/68.65.49	28/07/1981
9	BINOT	Frédéric	Rue César de Paepe 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67	06/10/1989
10	BODSON	Murielle	Avenue Francisco Ferrer 5	4030 Grivegnée-Liège	04/349.37.67	04/349.37.77	03/12/1999
11	BODSON	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Boncelles	04/337.15.44	04/336.88.35	18/01/2005
12	BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage	04/376.62.15	04/376.75.93	19/04/2007
13	BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer	04/286.20.85	04/286.31.11	13/06/2006
14	BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont	04/369.15.00	04/369.47.80	30/12/1999
15	BOZET	Nathalie	Rue César de Paepe 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67	12/03/2012
16	BROUN	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50	12/01/2007
17	BRULL	Adeline	Mont Saint-Martin 17	4000 Liège	04/222.06.35	04/223.54.98	22/03/2011
18	CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.55	04/254.42.75	18/05/2009
19	CANAVESI	Julie	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55	09/02/2011
20	CAPRASSE	Etienne	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	04/233.04.12	16/01/1981
21	CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives	019/69.92.16	019/69.85.41	28/02/1991
22	CASTERS	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège	04/252.46.18	04/252.80.78	16/04/1998
23	CHAUVIN	Renaud	Rue Laoureux 24	4800 Verviers	087/33.04.60/09	087/33.98.66	13/03/2006
24	COËME	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30	16/04/1998
25	COËME	Paul-Arthur	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07	02/09/1985
26	COLLARD	Candice	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60	28/11/2012
27	CORDIER	Alain	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège	04/223.25.52	04/222.41.33	14/10/1982
28	CORNE	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers	087/29.22.41	087/22.85.31	20/12/1999
29	CRESPIN	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot	080/86.20.23	080/86.21.22	18/06/1982
30	CRISMER	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Haut-Clocher	04/250.10.56	04/250.49.03	30/03/1994
31	DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin	085/21.10.60	085/21.18.43	16/12/1993
32	DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège	04/232.70.32	04/232.70.33	15/06/1984
33	de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremmme	019/32.29.10	019/33.01.53	04/11/1993
34	de NEUVILLE	Denis	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39	07/01/1983
35	de ROCHELEE	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69	10/09/1991
36	de SENY	Marie-Emmanuelle	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59	30/11/2011
37	de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59	04/11/1993
38	de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts	080/68.40.26	080/68.49.23	25/09/1985
39	DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal	04/264.06.80	04/264.77.75	25/10/2004
40	DEGIVE	Bernard	Route du Condroz 26	4122 Neupré	04/371.40.11	04/372.02.70	21/02/2008
41	DELANGE	Jacques	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53	04/03/1986
42	DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53	09/06/2009
43	DELIEGE	Alain	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90	12/05/1977

	NOM	PRENOM	ADRESSE	COMMUNE	TEL.	FAX	NOMINATION
44	DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt	04/263.57.55	04/246.09.25	03/02/1999
45	DELREE	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège	04/223.24.37	04/223.25.08	15/05/1992
46	DENIS	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20	22/09/2003
47	DENIS	François	Rue des 600 Franchimontois 10	4821 Andrimont-Dison	087/33.00.63 087/33.80.20 087/33.82.66	087/31.22.34	12/11/2008
48	DENOTTE	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert	087/33.65.95 087/31.07.00	087/31.52.54	22/04/2010
49	DENYS	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle-Haute	04/233.81.15	04/233.11.98	05/11/1987
50	DETERMÉ	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins	04/278.50.18 04/278.56.71	04/278.70.29	11/10/2002
51	DÔME	Christine	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65	19/03/2008
52	DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremmé	019/32.21.22	019/32.21.05	08/12/1998
53	DUSART	Philippe	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39	17/05/2006
54	FASSIN	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42	27/08/1985
55	FOURNIER	Sophie	Rue Albert 1 ^{er} 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47	05/12/2012
56	FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	04/367.90.42	10/11/2005
57	FYON	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège	04/223.76.23	04/221.26.53	22/05/2000
58	GARSOU	Christian	Rue le Marais 7	4530 Villers-le-Bouillet	085/21.43.15 085/21.43.43	085/23.56.73	03/04/1995
59	GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12	31/03/1995
60	GERARD	Catherine	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	04/367.90.42	29/08/2012
61	GERARD	Simon	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	085/23.51.12	28/11/2012
62	GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège	04/252.41.01	04/252.75.06	19/04/1999
63	GILLAIN	Jean-Philippe	Avenue de l'Abbaye 16	4160 Anthisnes	04/383.60.27	04/383.68.46	12/11/2008
64	GILLET	Emilie	Rue Neuve 6	4032 Chênée	04/367.54.33	04/367.56.90	11/01/2012
65	GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	085/23.51.12	05/12/1990
66	GODIN	Florence	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/33.06.20 080/79.15.80	080/79.15.81	19/01/2012
67	GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20	11/03/1985
68	GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chênée	04/367.54.33	04/367.56.90	03/03/2003
69	GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66	01/09/1994
70	GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66	25/02/2004
71	GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont	04/382.10.05	04/382.28.76	27/08/1985
72	GUYOT	Gaëtan	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	087/77.44.38	20/06/2012
73	GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	087/77.44.38	22/10/1984
74	HANSEN	Eric	Place de l'Hôtel de Ville 4-6	4650 Herve	087/69.20.90	087/69.20.92	25/05/1984
75	HEPTIA	Marie-Eve	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82	01/12/2011
76	HERMANN	François	Rue Albert 1 ^{er} 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47	01/12/2008
77	HONHON	Anne-Françoise	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65	02/11/2007
78	HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amay	085/31.33.44	085/31.57.07	11/10/2002
79	HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège	04/223.66.36	04/222.42.13	30/12/1999
80	HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57	22/11/2004
81	HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith	080/22.80.42	080/22.92.88	10/01/1994
82	JACQUES	Bénédicte	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster	087/46.02.51 087/46.12.41	087/46.16.51	20/07/1998

	NOM	PRENOM	ADRESSE	COMMUNE	TEL.	FAX	NOMINATION
83	JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12	25/10/2005
84	JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53	14/12/2004
85	JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen	087/74.20.63	087/55.29.58	30/04/1999
86	JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet	04/337.02.77	04/337.74.79	11/10/2002
87	JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux	080/31.98.61	080/31.92.20	02/06/1998
88	KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège	04/226.09.10	04/226.83.84	28/04/1994
89	KREMERS	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège	04/230.31.00	04/230.31.09	28/04/1994
90	LABE	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège	04/252.30.60 04/252.41.22	04/252.58.89	30/06/1996
91	LAGUESSE	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44 087/33.08.33	087/34.06.45	07/05/2002
92	LAHAYE	Josette	Rue Albert Ier 4	4610 Beyne-Heusay	04/367.60.01	04/367.31.90	13/10/1986
93	LARET	Sophie	Avenue de Navagne 10	4600 Visé	04/374.92.20	04/379.78.35	11/04/2012
94	le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	04/259.57.88	14/02/1985
95	LE ROUX	Charles-Henry	Haute-Saive 35	4671 Saive	04/362.62.42	04/362.06.73	27/04/1977
96	LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet	086/36.62.06	086/36.61.94	21/12/1994
97	LEDENT	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/79.15.80 080/33.06.20	080/79.15.81	30/08/1985
98	LEJEUNE	Michael	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin	085/51.11.34 085/51.18.89	085/51.12.25	12/09/2011
99	LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41 04/384.48.42	04/384.63.58	09/01/1980
100	LEONARD	Aurélie	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39	26/10/2012
101	LILIEN	David	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	087/.34.06.37	18/04/2003
102	LILIEN	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	087/74.39.61	04/02/1992
103	LILIEN	Stéfan	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	087/34.06.37	16/12/1993
104	MAERTENS de NOORDHOUT	Sébastien	Boulevard Piercot 17	4000 Liège	04/223.53.95 04/222.15.98	04/223.52.92	30/12/1999
105	MAGHE	Benoît	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55	21/01/2013
106	MAHY	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye	019/67.70.37 019/67.71.10	019/67.82.20	19/04/1999
107	MANIQUET	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69	17/11/2005
108	MARAITE	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy	080/33.08.86	080/33.98.76	04/06/1974
109	MATHONET	François	Rue du Pont 35	4000 Liège	04/221.15.49	04/221.15.59	17/09/2005
110	MELON	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur	04/343.21.00	04/371.37.10	28/09/2008
111	MERTENS	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel	087/68.02.88	087/68.02.80	17/10/1986
112	MESSIAEN	François	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.51.71	04/254.42.79	16/03/1982
113	MEUNIER	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	04/379.74.12	03/02/1999
114	MEUNIER	José	Rue Falise 1	4877 Olne	087/26.60.80	087/26.60.79	16/07/1990
115	MEUNIER	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	04/338.01.59	02/12/1988
116	MICHEL	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30	19/03/2008
117	MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy	085/21.12.47	085/21.12.47	04/10/1996
	MOSTAERT	Albert	Rue G. Maisier 33-35	4830 Limbourg	087/76.20.05	087/76.30.39	22/01/1973
118	MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57	04/08/1996
119	MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-Sur-Meuse	04/362.85.77	04/362.70.52	15/10/1987
120	MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne	04/239.75.15	04/239.75.10	15/07/1993
121	NELLESSEN	Didier	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89	09/07/2010
122	NOLLET	Paul-Xavier	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90	10/08/2011

	NOM	PRENOM	ADRESSE	COMMUNE	TEL.	FAX	NOMINATION
123	PETIT	Caroline	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59	26/10/2012
124	PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot	080/86.20.16	080/88.00.43	29/10/1987
125	PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlemont 1	4280 Hannut	019/51.15.14	019/51.42.38	10/08/2005
126	PIRMOLIN - Supplée par Me PONCELET	Renaud	Rue des Augustins 38	4000 Liège	04/223.26.50 04/223.41.74	04/223.18.71	05/10/1993
127	PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	04/227.78.28	03/02/2004
128	PLATEUS	Ronald	Rue de la Province 77	4100 Seraing	04/337.00.05 04/337.00.15	04/336.80.06	17/06/2010
129	POISMANS	Pierre	Boulevard des Combattants 33	4470 St-Georges-Sur-Meuse	04/275.10.75	04/275.02.10	11/04/1985
130	PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/220.16.16 04/223.61.58	04/223.75.89	30/12/1999
131	PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée	04/337.07.53 04/336.90.93	04/337.69.86	11/10/2002
132	PREVINAIRE	Gérard	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32 04/227.32.33	04/227.99.45	09/12/1986
133	RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron	04/358.30.20 04/358.30.00	04/358.19.80	20/07/1998
134	RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	04/252.95.34	04/08/1996
135	RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00	19/06/1996
136	RIJCKAERT	Antoine	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27	03/05/2011
137	RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27	06/05/1997
138	ROSU	Lévi	Rue Général Leman 68	4430 Ans	04/239.89.89	04/239.89.90	29/06/2008
139	SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55	11/10/2002
140	SCHÜR	Gido	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith	080/22.86.69	080/22.77.38	18/07/2012
141	SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège	04/362.65.46	04/362.65.16	29/04/2008
142	SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve	087/69.26.10	087/69.26.13	30/03/1995
143	SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux	04/343.19.55	04/343.26.16	21/12/2004
144	STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux	04/343.03.30	04/343.08.81	24/11/1998
145	STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99 04/234.99.98	04/234.99.90	23/06/1986
146	TATON	Gaëlle	Quai Godefroid Kurth 10	4020 Liège	04/343.98.58 04/343.04.73	04/341.19.34	02/02/2011
147	THIRY	Paul-Henry	Rue Hocheporte 31	4910 Theux	087/54.13.45	087/54.28.49	09/10/2009
148	TIMMERMANS	Didier	Rue Saint-Nicolas 67	4000 Liège	04/252.62.13	04/254.15.46	04/11/1993
149	ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau	04/379.12.20 04/379.79.51	04/379.09.05	08/06/1983
150	URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82	../03/1987 + 03/04/1995
151	VACCARI	Letizia	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89	26/10/2012
152	van den BERG	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55	23/11/1989
153	VAN den BROECK	Christophe	Rue Vankeerberghen 35	4500 Huy	085/27.43.50	085/27.43.55	21/08/2009
154	VAN DER WIELEN	Jean	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons	04/286.32.30 04/286.34.14	04/286.34.14	23/07/1979
155	VOISIN	Dominique	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16	09/03/1976
156	VOISIN	Emmanuel	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56 087/31.66.44	087/31.24.50	26/02/1981
157	VOISIN	Laurent	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16	15/06/2012
158	WAUTERS	Charles	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13	05/03/1986
159	WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.09.32	04/223.20.04	01/06/1995
160	WERA	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07	17/10/2005

	NOM	PRENOM	ADRESSE	COMMUNE	TEL.	FAX	NOMINATION
161	WERA	Françoise	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60	23/11/2010
162	XHAFLAIRE	Marie-Noëlle	Place Communale 36	4850 Montzen	087/78.86.80	087/78.86.81	03/04/1995

128 études