



# Semaine de l'immobilier



[notaire.be](http://notaire.be)



# **ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2015**

**PROVINCE DE LIÈGE**

**LE 17 FÉVRIER 2016**

**Compagnie des notaires de la province de Liège**

## INTRODUCTION

---

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2015 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué.

Les principales tendances en 2015 sont dépeintes dans le dernier baromètre des notaires. Avec un indice d'activité immobilière de 114,5 en 2015 contre 107,6 en 2014, le nombre de transactions a progressé de 6,4%.

L'ensemble du pays est concerné par cette hausse avec 10,3% dans le sud du pays, 4,7% dans le nord du pays et 4,8% à Bruxelles.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique augmente de 0,1% et de 1,9% pour un appartement.

Dans les prochains chapitres, nous nuancerons ces résultats tant au niveau des localités de notre province, qu'en fonction du type de bien immobilier concerné.

La présente étude s'inscrit dans la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : 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.

## LE CONTEXTE NOTARIAL

---

### Réformes fiscales : quels impacts pour l'achat de votre bien ?

Les **réformes fiscales** annoncées par les gouvernements régionaux ont fait bondir le nombre de transactions en 2015. A cet égard, il convient de rappeler les principales nouveautés apportées par ces réformes désormais en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En **Wallonie**, le bonus logement, régionalisé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, est supprimé et remplacé par le **chèque-habitat**, avec pour objectifs de soutenir davantage les familles (dont les familles monoparentales) et les bas et moyens revenus, ainsi que d'individualiser les droits (l'avantage est désormais octroyé à l'individu et pas à l'unité logement). Le chèque habitat consiste en une réduction d'impôt convertible en un crédit d'impôt, applicable à tous les actes d'emprunts hypothécaires conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, pour autant que votre revenu net annuel imposable soit de moins de 81.000 €, que votre emprunt hypothécaire soit d'une durée de minimum 10 ans, que vous soyez propriétaire de cette seule et unique habitation et que vous l'occupiez personnellement.

A **Bruxelles**, par contre, le bonus logement ne sera quant à lui supprimé qu'en 2017. Dans l'intervalle et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, une réduction d'impôt au taux de 45% est applicable en Région bruxelloise.



Autre nouveauté en **Région wallonne** : les **droits d'enregistrement** portant sur l'**achat d'un 3<sup>e</sup> immeuble** passent de 12,5% à 15%. Cette mesure vise l'immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, à condition pour l'acquéreur de posséder au moment de l'achat au moins 1/3 en pleine propriété ou en usufruit sur au moins 2 autres immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation.

La **TVA** applicable aux **travaux de rénovation** augmente, tant à **Bruxelles qu'en Wallonie** : auparavant, un taux réduit de TVA de 6% s'appliquait aux **travaux de rénovation** portant sur les habitations de plus de 5 ans. Depuis ce 1er janvier 2016, il faut que votre habitation compte plus de 10 ans pour pouvoir bénéficier de ce tarif réduit de 6%. Autrement dit, la TVA portant sur les habitations qui ont entre 5 et 10 ans passe désormais de 6% à 21%. Le taux réduit de 6% ne s'applique plus qu'aux habitations de plus de 10 ans.

Enfin, une bonne nouvelle pour tous les habitants de la **Région de Bruxelles-capitale** : la **taxe régionale** forfaitaire annuelle de 89 € par ménage est **supprimée** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. En contrepartie, le **précompte immobilier** augmente en moyenne de 10 à 12 % selon les communes. Cette mesure est **compensée** pour les propriétaires habitant leur domicile sur le territoire de la Région bruxelloise, qui recevront une **prime** de 120 € par an. Cette prime est accordée dès 2016 aux propriétaires « les plus fragiles » (ceux qui étaient déjà exemptés de la taxe forfaitaire) et sera étendue en 2017 à tous les propriétaires résidant à Bruxelles. Cette mesure vise à contraindre les multipropriétaires et les non-résidents bruxellois à contribuer davantage financièrement.

### [Votre immeuble et l'urbanisme : quelle garantie pouvez-vous attendre de qui ?](#)

Le droit de l'urbanisme est souvent au cœur de l'actualité, particulièrement en Région wallonne et bruxelloise. Dans ce contexte, il est utile de faire le point sur les attentes de chacun vis-à-vis de la situation urbanistique de son immeuble. **Comment s'assurer de la conformité urbanistique de votre bien ?** A l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le notaire apporte de nombreuses garanties : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le vendeur accomplisse toutes les formalités qui lui incombent et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par le notaire, les renseignements urbanistiques occupent une place essentielle, tant par leur complexité que par l'importance qu'ils présentent pour l'acquéreur. Or, les notaires sont aujourd'hui plus que jamais confrontés aux limites de ces renseignements qui ne peuvent suffire à eux seuls, comme réponse aux attentes du citoyen. Le notaire chargé de la vente n'est pas systématiquement en mesure d'aller visiter chaque immeuble faisant l'objet d'une transaction. Ce n'est d'ailleurs pas sa responsabilité. De plus, le vendeur peut parfois ne pas avoir connaissance d'une situation qui pourrait engendrer une infraction aux lois de l'urbanisme.



Les renseignements délivrés par la commune sont théoriques et ne rencontrent pas toujours la réalité de l'immeuble concerné. Les fonctionnaires communaux ne visitent pas non plus chaque immeuble lors de la délivrance de ces renseignements. Il est donc impossible d'obtenir une garantie formelle de la conformité du bien sur la seule base des renseignements urbanistiques.

En effet, seule la confrontation avec les informations existant à l'urbanisme et la réalité du bien pourront vous donner la certitude que le bien tel que vous l'achetez est en ordre sur le plan administratif, d'où l'importance de **prendre contact directement avec le service de l'urbanisme de votre commune**.

En outre, chaque citoyen doit savoir que lorsqu'il acquiert un bien, le fait, par exemple, qu'une annexe, terrasse, véranda, ... ait été construite sans permis il y a plus de 30 ans sur sa maison, reste une **infraction**. Voilà pourquoi le notaire conseille au propriétaire souhaitant mettre son bien en vente, d'éventuellement vérifier cette question avant de lancer la publicité. L'acheteur qui envisage d'acquérir un bien sera, quant à lui, bien avisé de vérifier la conformité de celui-ci sur le plan administratif en confrontant la maison existante à la documentation communale, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

### Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent chaque année les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central 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.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, 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. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

En conclusion, le notaire attire votre attention sur **plusieurs points** dans le cadre de l'achat/la vente d'un bien :

- Comme nous avons pu l'observer, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter votre notaire au plus vite.
- 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 trente ans (sans avoir jamais été modifiés depuis lors), 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.
- Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de



l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

**Notaire.be : plus de 4 millions de visites en 2015**

Le notaire a 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.

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus en élevés : plus de 4 millions de visites en 2015. 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.

## LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

### 1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse durant le premier semestre de l'année, passant de 2,80% en décembre 2014 à 2,45% en juin 2015 pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans (Source BNB). Durant le second semestre, le taux s'est stabilisé aux alentours des 2,50%.

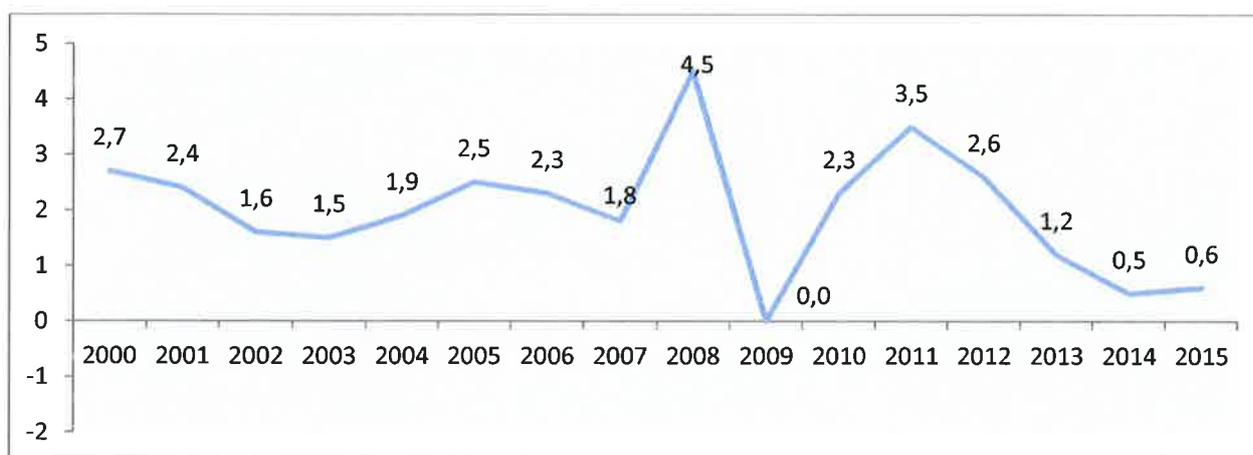
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

Cette année encore, ces taux ont soutenu l'activité immobilière mais ils ont surtout incité les citoyens à refinancer leurs crédits en cours. Ces démarches ont été nombreuses principalement durant les trois premiers trimestres de l'année. Ceci justifie un bond de 15% du nombre d'actes de crédit durant l'année 2015.

### 2. L'inflation

L'inflation est restée négative durant les trois premiers mois de l'année, elle est ensuite repassée au-dessus de zéro avec +0,4% en avril.

Grâce aux derniers mois de l'année qui affichent des taux supérieurs à 1%, l'inflation moyenne en 2015 s'élève à 0,6%, ce qui constitue un léger redressement par rapport à 2014.



### 3. Chômage

Les chiffres du chômage ont reculé au 2<sup>e</sup> semestre 2015 passant même sous la barre des 8% avec 7,8% en octobre et en novembre. Pour 2015, la moyenne est de 8,3% contre 8,5% en 2014. L'amélioration connue ces derniers mois est un des indicateurs de l'amélioration générale du contexte économique. Cette tendance se confirme également à travers la diminution du nombre de faillites et l'augmentation des créations de société.

#### 4. Les indicateurs de confiance

Parallèlement, la confiance des consommateurs s'améliore également en 2015 avec un indice de -3 contre -12 en décembre 2014. Sur l'année 2015, cet indice est en moyenne de -5,7 contre -9 en 2014. Il en est de même pour l'indice conjoncturel des entreprises qui passe de -9,5 en décembre 2014 à -1,4 en décembre 2015.

#### 5. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés en 2015 augmentent de 5,1% par rapport à 2014. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 143.833€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2014)  
 Les prix n'ayant pas progressé de la même manière, le citoyen aurait diminué son apport personnel.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 6,6%** pour les trois premiers trimestres de 2015, **confirmant notre indice d'activité immobilière (+6,4)**, cette évolution est principalement due au 3<sup>e</sup> trimestre et au 4<sup>e</sup> trimestre particulièrement soutenus.

Notons le boum des refinancements dès le 4<sup>e</sup> trimestre 2014, leur nombre augmente de 428% au cours des trois premiers trimestres 2015 par rapport à la même période de 2014 !

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
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	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.961	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe sont toujours le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas, jusqu'à 2,45% en juin 2015. La part des crédits à taux fixe augmente de 19% par rapport à 2014, sur les trois premiers trimestres, passant d'une moyenne de 70,2% à 83,5%, au détriment des différents types de crédits à taux variables. Les ménages belges favorisent toujours la sécurité.

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
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	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	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 15,0% d'actes de crédit supplémentaires en 2015.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les refinancements atteignent un niveau de saturation et on enregistre une diminution de 27,5% par rapport à 2014 ; mais il s'agit toujours d'une progression de 25% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013.

Les taux d'intérêts relatifs aux crédits hypothécaires sont restés très bas en 2015.

Cela a eu pour conséquence d'une part un grand nombre de dossiers de refinancement de crédit hypothécaire (dans la lignée du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014), et d'autre part un soutien essentiel à la bonne santé du marché immobilier.

Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires sont restées strictes dans le chef des organismes de crédits. Pour obtenir un crédit hypothécaire, il est indispensable de disposer de fonds propres, permettant au minimum de faire face aux frais d'acquisition.

Le critère de la capacité de remboursement reste fondamental, bien plus que la valeur des immeubles affectés en hypothèque.

En ce qui concerne la durée des crédits, ce sont les formules en 20 ou 25 ans qui sont les plus courantes.

Le taux fixe reste le premier choix des emprunteurs, ce qui est assez logique vu le niveau historiquement faible des taux.

## 6. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2014 où les taux hypothécaires ont continué leur repli passant de 3,82% et à 2,80% (chiffres de la BNB).

Les prêts sociaux ont reculé passant de 3.101 à 2.675 (-13,7%). Le montant moyen est resté très stable avec 112.039€ contre 112.122€ en 2013 (-0,1%).

On constate que le taux moyen est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont recours sont ceux qui ne peuvent pas répondre aux critères d'obtention pratiqués par les banques.

	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%
2014	2675	112039	299.704.054	3,33%
Evolution	-13,7%	-0,1%	-13,8%	-4,6%

Le montant moyen d'un prêt social en 2014 est 18,9% en-dessous du montant moyen emprunté au sein des institutions bancaires pour une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien des logements plus modestes.



## 7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique recule de 21,4%.

C'est à Bruxelles que la diminution est la plus nette avec 1.336 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2015 contre 2.222 permis autorisés en 2014, soit -39,9%.

En Flandre, les permis octroyés passent de 32.979 à 25.350 pour la même période, soit une chute de 23,1%. En Wallonie, on enregistre un recul de 10,9% avec 8.495 nouveaux permis contre 9.519 en 2014.

## Evolution du marché immobilier en 2015

### La tendance au niveau national

#### L'activité immobilière (volumes)

Au 1<sup>er</sup> semestre, la progression de l'activité immobilière est de 6,5% par rapport à la même période en 2014 avec des indices de 112,1 au 1<sup>er</sup> trimestre et de 111,8 au 2<sup>e</sup> trimestre.

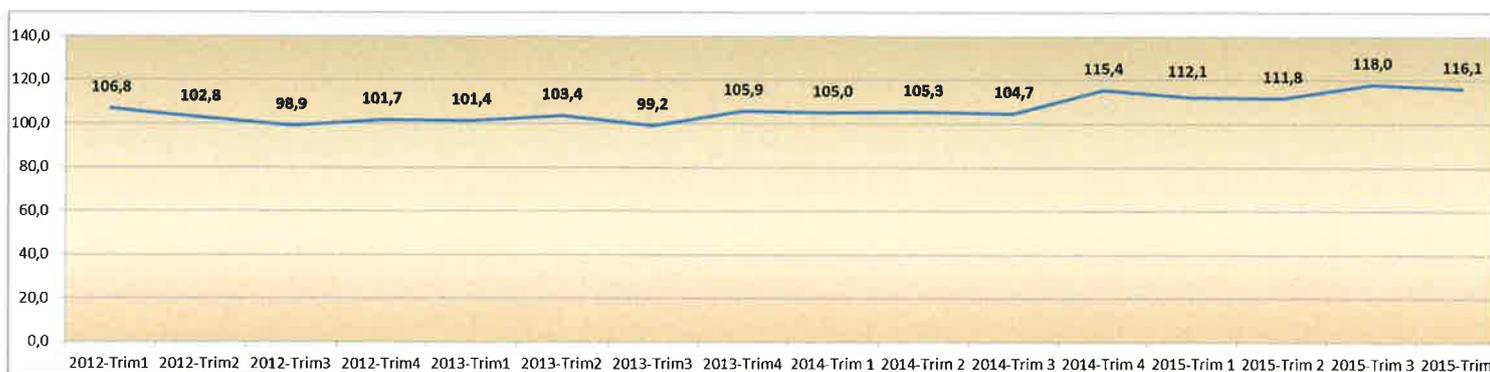
Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

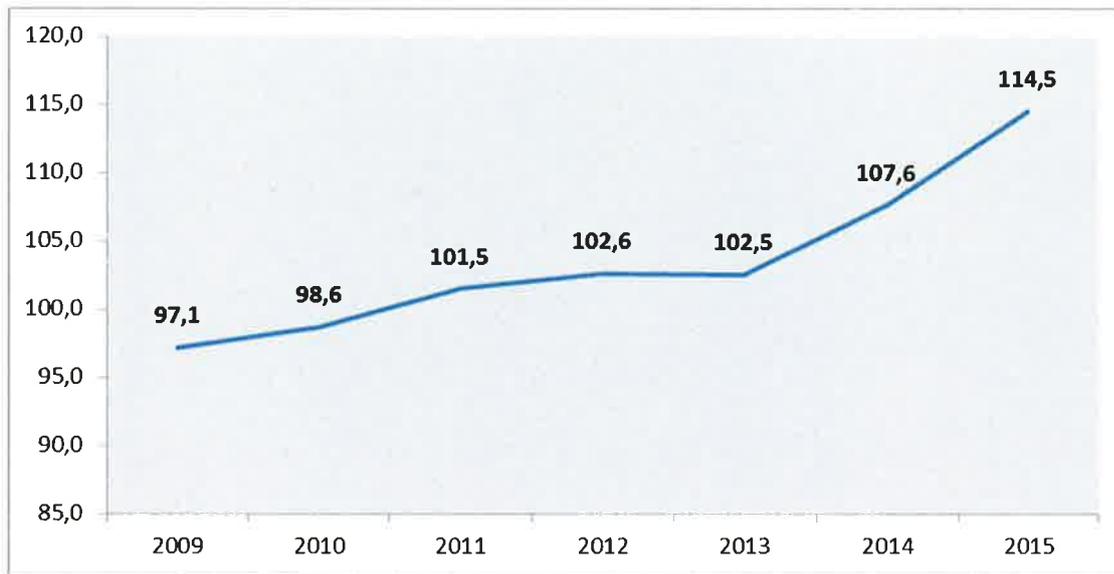
L'année 2015 se clôture avec un indice de 116,1 qui constitue une progression de 0,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

L'évolution enregistrée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre est emmenée par l'activité du mois de décembre durant lequel nous n'avons enregistré qu'un léger ralentissement malgré les vacances de Noël.

Sur l'ensemble de l'année 2015, l'indice d'activité immobilière est de 114,5 contre 107,6 en 2014. Il s'agit d'une **progression de 6,4%** avec un indice trimestriel qui est donc resté supérieur à 110 toute l'année.

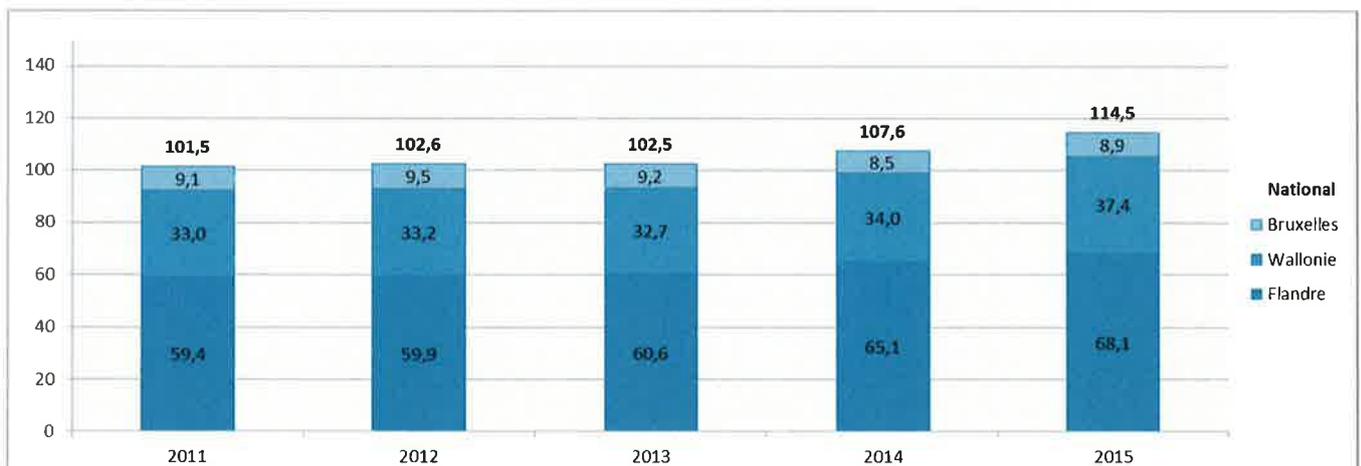
#### 1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

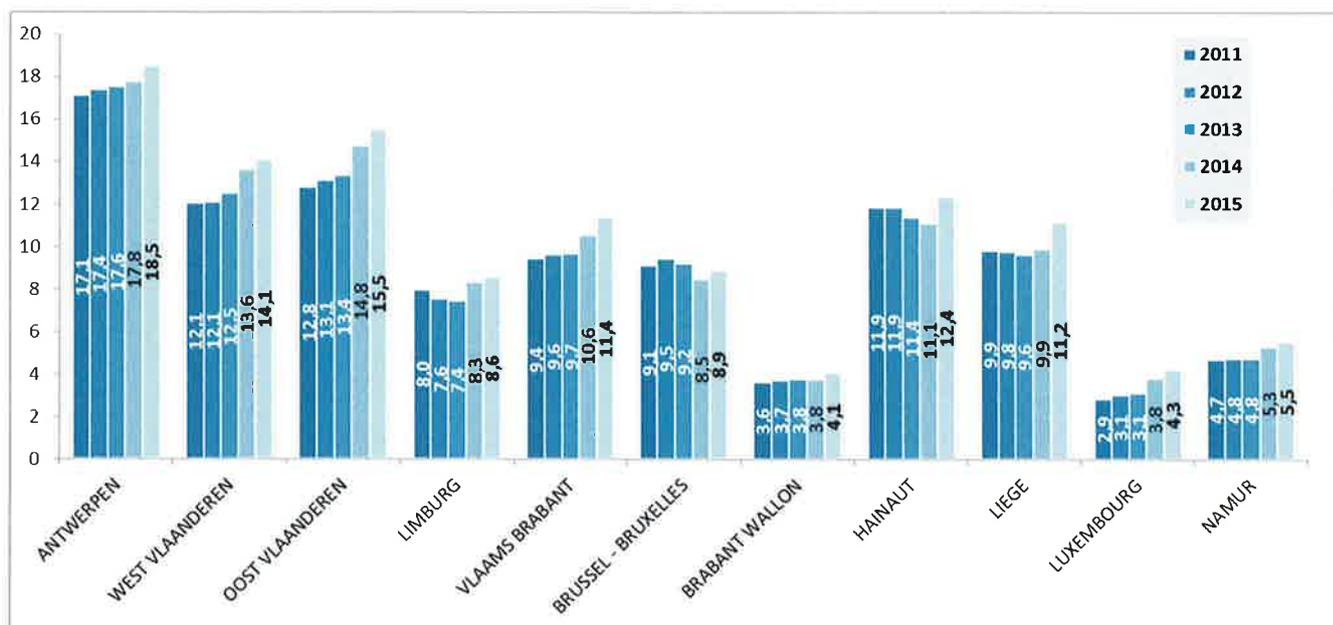
Pour l'année 2015, l'activité immobilière progresse de 10,3% dans le sud du pays, de 4,7% dans le nord du pays et de 4,8% à Bruxelles.



## 3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2015, par rapport à 2014, l'ensemble des provinces belges connaissent une progression de leur activité immobilière.

Avec +3%, le Limbourg est la province où l'activité immobilière évolue le moins, tandis que Liège connaît un boum de 12,5%.

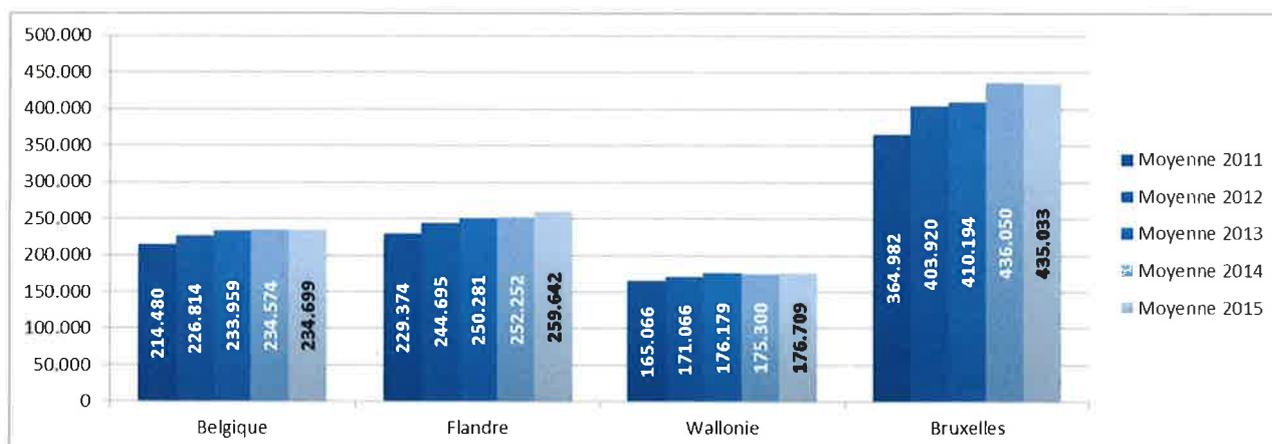


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

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

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, le prix d'une maison augmente de 0,1% pour la Belgique, de 2,9% en Flandre et de 0,8% en Wallonie. A Bruxelles, les prix restent stables (- 0,2%).

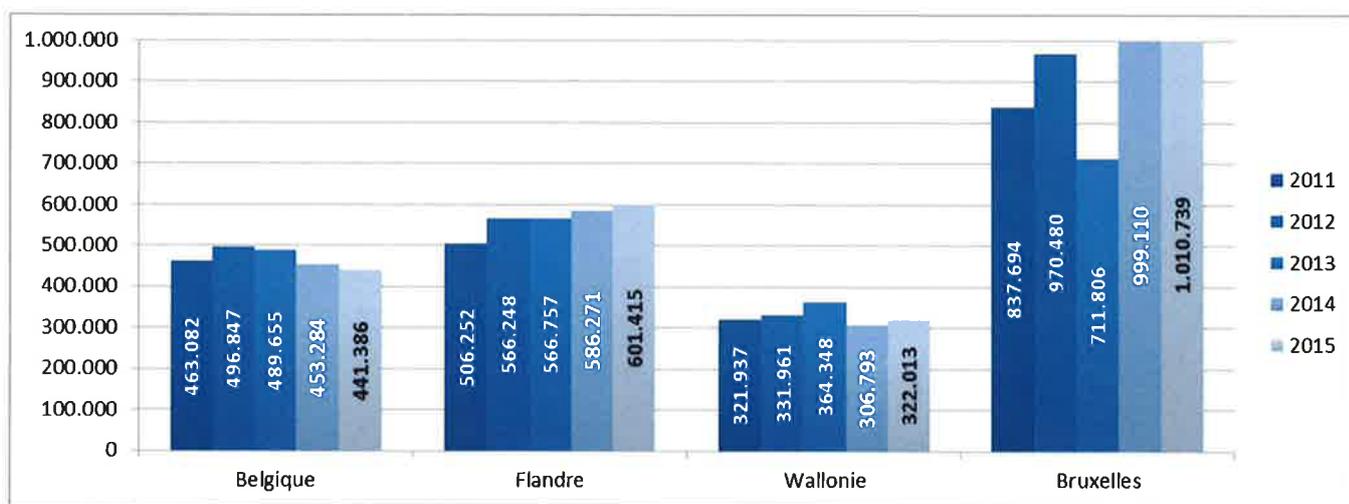


La mise en perspective des chiffres mentionnés ci-dessus avec le niveau faible de l'inflation au cours de l'année 2015 permet de conclure à une stabilité confirmée des prix des maisons en Belgique.

## 2. Villa

Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec un recul de 2,6% pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

Au niveau régional, le prix progresse pourtant dans les trois régions du pays avec +2,6% en Flandre, +5% en Wallonie et +1,2% à Bruxelles. Ce recul au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays. Il y a eu moins de villas vendues en région bruxelloise où le prix est le plus élevé (1.010.739€) et plus de villas vendues en Wallonie où le prix est le plus bas (322.013€), de ce fait la moyenne nationale est tirée vers le bas malgré des prix qui se sont maintenus



Après plusieurs années de baisse significative, l'année 2015 est plutôt marquée par une stabilisation du prix des villas.

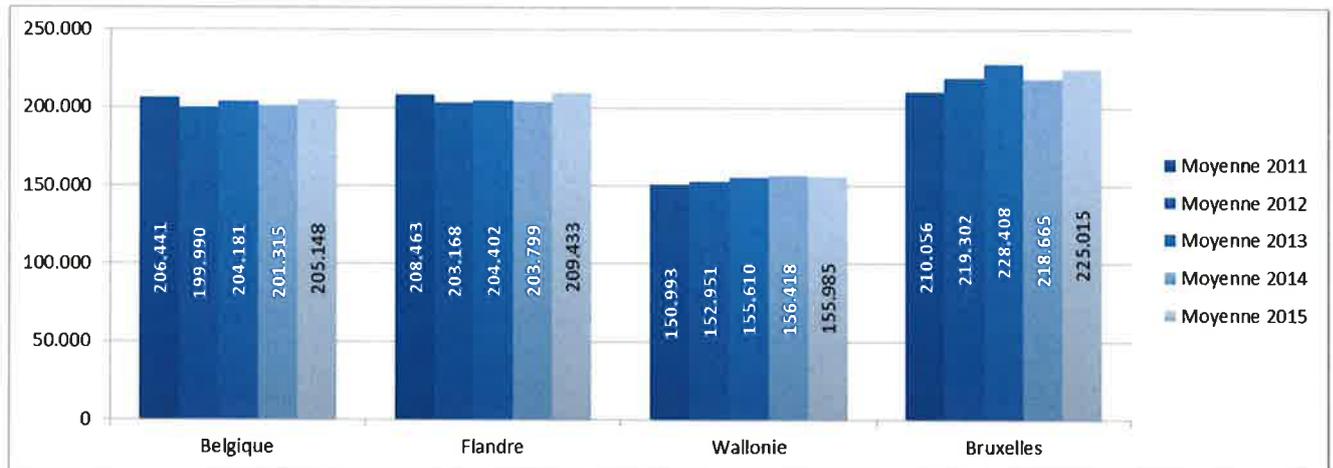
La correction du marché semble donc terminée.

En Wallonie, les notaires expliquaient début 2015 que cette diminution du prix des villas était due au fait qu'il s'agit souvent d'un habitat relativement ancien (années 70 ou 80), qui n'est plus conforme aux normes actuelles notamment en matière de performance énergétique. Cette donnée a mis un certain temps à influencer le choix d'un acquéreur, mais elle fait désormais partie des éléments importants que les candidats acquéreurs prennent en compte au moment de faire une offre. Cette explication est très largement confirmée par l'analyse empirique des notaires en 2015. Le neuf est désormais beaucoup plus recherché que l'ancien.

Ces villas sont en outre souvent érigées sur des terrains isolés, offrant peu de facilités en matière de mobilité, et de grandes dimensions, à une époque où on préfère utiliser ses trop rares moments de loisir à d'autres activités que le jardinage.

## 3. Appartements

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, un appartement est en moyenne plus cher de 1,9% pour la Belgique, de 2,8% en Flandre et de 2,9% en région bruxelloise. En Wallonie, le prix moyen d'un appartement recule de 0,3% comparé à 2014.



Comme pour les maisons, l'année 2015 se caractérise par une stabilité générale des prix des appartements.

L'achat d'un appartement reste un investissement intéressant aussi bien du point de vue du capital (valeur stable) que de celui du rendement (loyer).

A noter la belle santé du marché des appartements neufs.

## La province de Liège

Les notaires liégeois estiment que le marché immobilier est resté globalement stable en 2015, dans la lignée des années 2013 et 2014.

Il convient bien évidemment de relativiser ce constat global en fonction des communes (voire des quartiers) et des types de biens.

Ainsi, le marché des maisons de ville et des appartements se portent plutôt bien, alors que le marché des villas « 4 façades » se stabilise après plusieurs années de diminution et que le marché des terrains à bâtir stagne.

Le volume des ventes a augmenté de façon significative en 2015, surtout dans les tranches de prix en-dessous de 200.000 €. Cela s'explique notamment par la faiblesse extrême des taux d'intérêts relatifs aux crédits hypothécaires.

Les délais de mise en vente moyens ont quelque peu raccourci (environ 6 mois).

Certes, les conditions d'octroi des crédits hypothécaires restent strictes, mais les organismes de crédit traitent les dossiers avec plus de célérité qu'en 2014, à l'exception notable des prêts sociaux.

L'offre de vente reste importante en province de Liège, ce qui induit que les acquéreurs restent maîtres du marché. Ces derniers ont pris l'habitude de comparer soigneusement les immeubles en vente avant de faire leur choix, notamment en fonction de la consommation énergétique du bien, mais également – et c'est plus neuf – du cadre géographique dans lequel se situe le bien.

La plupart des notaires liégeois s'accordent pour considérer que le bien neuf a pris nettement le pas sur l'ancien. Les années précédentes, les vieilles maisons de caractère, en pierres du pays, résistaient bien à l'attrait du neuf. Ce fut moins le cas en 2015, surtout quand le bien nécessite des travaux de mise en conformité importants.

Enfin, les notaires liégeois confirment que l'immobilier reste attractif pour les investisseurs, en raison de la sécurité qu'il offre tant en ce qui concerne le capital (valeur de bien) qu'en ce qui concerne le rendement (loyer), en comparaison avec des placements boursiers jugés risqués ou des comptes bancaires au rendement quasi inexistant.

A cet égard, il faudra apprécier les conséquences de la récente modification législative wallonne en matière de droits d'enregistrement, majorés à 15 % en cas d'achat d'une troisième habitation.

## Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province de Liège a augmenté de 8,7%, soit 2.952 permis contre 2.715 en 2014 pour la même période. Cette amélioration s'inscrit comme une exception dans un contexte national pourtant nettement en baisse (-21,4%).

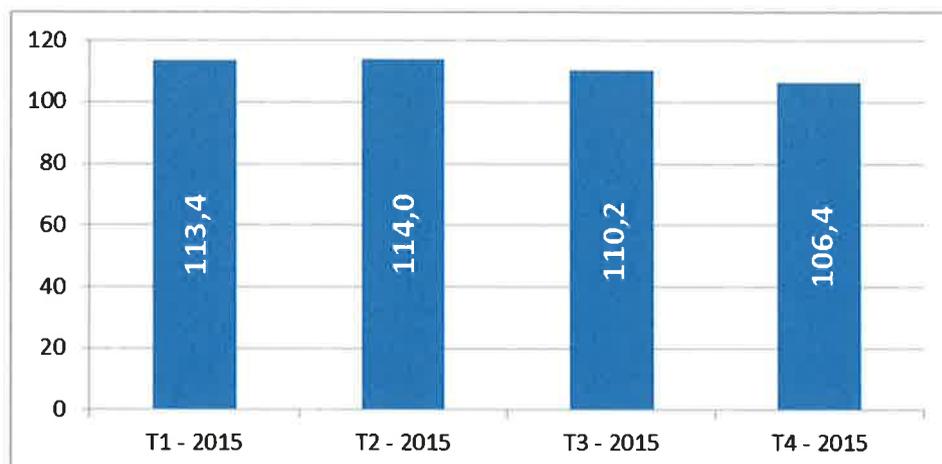
## Evolution de l'activité

### **1. Evolution annuelle 2011-2015**

L'activité immobilière à Liège a continué sa progression en 2015, on enregistre une amélioration de 12,5% durant l'année écoulée. L'indice moyen annuel passe de 98,6 à 111,0.



## 2. Evolution trimestrielle en 2015



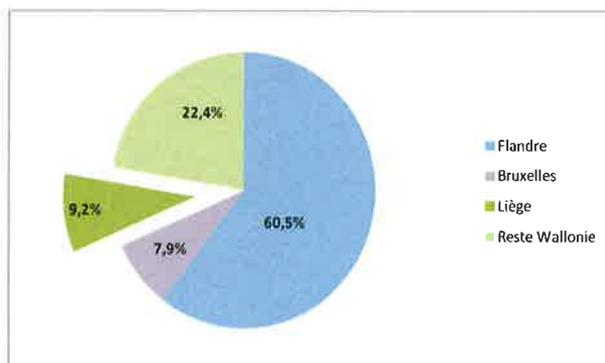
Malgré un léger tassement au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, l'ensemble de l'année 2015 a été très soutenue. C'est au 2<sup>e</sup> trimestre qu'on enregistre le plus de transactions immobilières avec un indice de 114 soit 13,2% de progression par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2014.

Les notaires liégeois confirment avoir connu une activité soutenue tout au long de l'année 2015. Le premier trimestre, traditionnellement plus calme, a été chargé notamment en raison du nombre important de refinancements de crédit hypothécaire, dans la lignée du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2014.

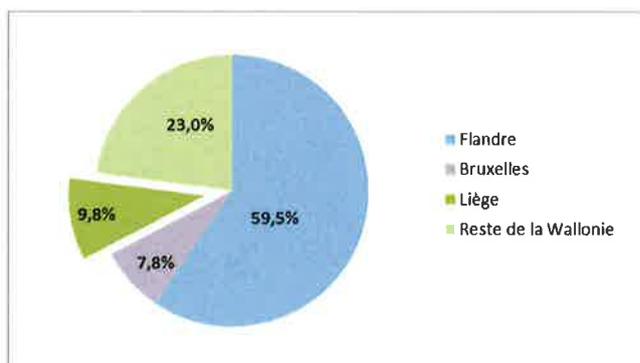
Au quatrième trimestre, certains clients ont accéléré leur décision d'acheter en prévision des modifications législatives wallonne en matière de « bonus logement » et de droits d'enregistrement, augmentés à 15 % pour l'achat d'une troisième habitation, applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## Part de marché de la province de Liège dans le paysage national

**2014**



**2015**





En termes de répartition géographique des volumes de transactions en 2015, Liège réalise 9,8% des transactions immobilières nationales.

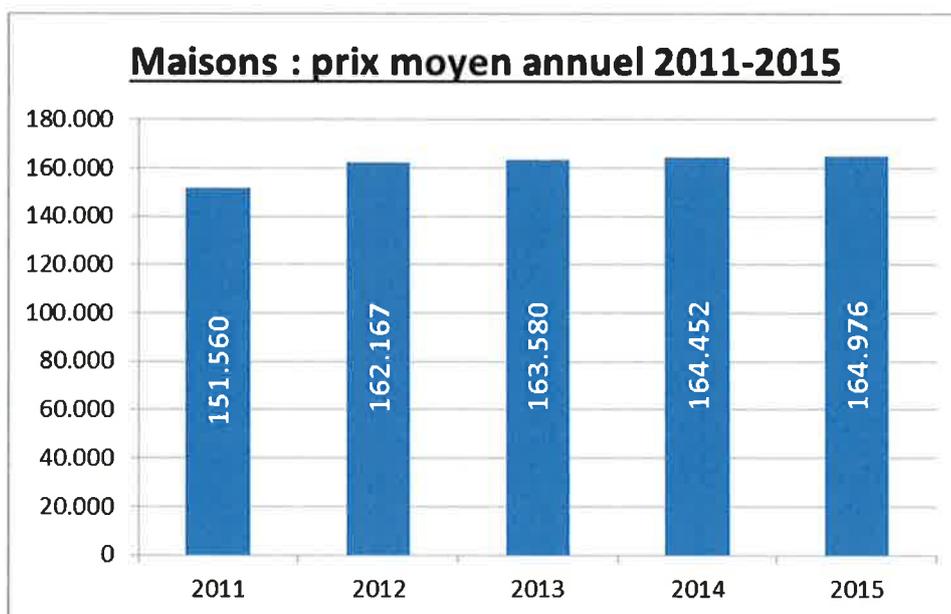
Il s'agit d'une progression de 0,6 point ou de 6,5% qui permet à la province de Liège d'être la province du pays avec la part de marché qui s'est le plus renforcée en 2015.

## Evolution des prix de l'immobilier

### 1. Les maisons

Malgré une hausse de 0,3% du prix des maisons, c'est la stabilité qui prime au cours de ces dernières années. En 2015, le prix moyen est de 164.976€ contre 164.452€ en 2014.

Ce prix reste 6,6% moins cher que pour l'ensemble de la Wallonie où les prix sont dopés par le Brabant wallon, Namur et le Luxembourg.



La stabilisation connue en 2013 et 2014, s'est poursuivie en 2015 sur le marché immobilier liégeois des maisons jointives dans la très grande majorité des communes.

Plus localement, à titre exemplatif, le prix moyen d'une maison de ville située à Liège, rue des Wallons, au sein du quartier très prisé du Laveu, est de 200.000 EUR entre 2014 et 2015, alors qu'il s'élève, pour les mêmes années, à 110.000 EUR rue de Vivegnis, dans le quartier Nord.

Dans la périphérie liégeoise, les entités de Beaufays et Embourg, au sein de la Commune de Chaudfontaine, présentent toujours des prix élevés, avec une moyenne, entre 2014 et 2015, de 285.000 EUR.

Sur la même période, le prix moyen d'une maison s'élève à 190.000 EUR sur la Commune d'Awans, qui prend manifestement de l'essor, notamment grâce au développement du Roua Shopping Center (près d'Ikea).

Ailleurs dans la Province, il convient d'épingler les Communes situées à proximité de la route du Condroz et de l'Université du Sart-Tilman, où les biens sont recherchés. Ainsi, sur la période 2014-2015, le prix moyen d'une maison sur la Commune de Nandrin s'élève à 200.000 EUR, pour 254.000 EUR sur la Commune de Neupré.



Le cadre avoisinant l'immeuble semble avoir pris plus d'importance dans l'esprit des candidats acquéreurs, parfois même plus d'importance que l'état de l'immeuble lui-même.

Cela se ressent particulièrement dans les communes du Parc des vallées de la Burdinale et de la Mehaigne.

Ainsi, entre 2014 et 2015, il faut compter un prix de l'ordre de 200.000 € pour acquérir une maison d'habitation sur la Commune de Burdinne.

Comme les années précédentes, les communes situées proche de la région flamande (Hannut, Waremmes, Lincennes), des frontières hollandaise (Aubel) et allemande (Eupen et Welkenraedt) sont très demandées par les candidats acquéreurs, de même que les communes proches des accès autoroutiers.

En région verviétoise, le plateau de Herve reste attractif. On relève ainsi un prix moyen de l'ordre de 208.000 € pour l'achat d'une habitation sur la commune de Herve.

La Commune de Theux reste prisée. Une maison d'habitation y coûte, en moyenne, 190.000 €.

### Prix moyen des maisons par commune pour 2015

Pour les communes surlignées en gris, le prix moyen est communiqué à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

<b>Communes</b>	<b>Moyenne 2015</b>	<b>% var. moy.</b>
Amay	150.088,28	9,5%
Amel	150.000,00	-23,7%
Ans	152.832,35	3,4%
Anthisnes	171.129,17	8,9%
Aubel	214.531,25	9,8%
Awans	184.440,00	8,9%
Aywaille	156.076,07	4,6%
Baelen	208.000,00	26,7%
Bassenge	164.413,46	-2,1%
Berloz	173.740,00	8,2%
Beyne-Heusay	140.750,00	-0,2%
Blégny	210.608,72	21,9%
Braives	190.318,18	5,0%
Büllingen	101.500,00	-17,8%
Burdinne	218.307,69	29,2%
Burg-Reuland	96.111,11	-21,6%
Bütgenbach	137.500,00	-47,1%
Chaufontaine	221.660,38	5,2%
Clavier	183.140,00	7,3%
Comblain-au-Pont	131.803,57	0,0%
Crisnée	188.923,08	2,7%
Dalhem	208.592,52	-1,7%
Dison	146.317,08	12,9%
Donceel	180.370,50	7,7%
Engis	131.762,05	-15,2%
Esneux	160.060,54	-16,0%
Eupen	228.323,53	29,0%
Faimes	173.124,18	-21,6%
Ferrières	213.478,26	23,9%
Fexhe-le-Haut-Clocher	173.090,27	31,3%
Flémalle	138.749,59	8,9%
Fléron	170.536,14	-16,2%
Geer	183.558,82	0,7%
Grâce-Hollogne	136.374,26	-1,8%
Hamoir	160.800,00	23,0%
Hannut	216.814,30	13,0%
Héron	194.137,28	-7,3%
Herstal	130.533,36	1,4%
Herve	186.175,44	-27,5%
Huy	155.640,44	-0,8%
Jalhay	192.288,46	-8,1%
Juprelle	211.426,67	-0,5%
La Calamine	180.000,00	11,8%
Liège	146.608,39	0,5%
Lierneux	164.092,00	-20,0%

Limbourg	175.150,00	23,6%
Lindent	147.363,64	-20,3%
Lontzen	201.550,00	7,4%
Malmedy	144.544,83	-12,8%
Marchin	169.121,62	-4,9%
Modave	194.196,97	-7,5%
Nandrin	206.359,60	-4,8%
Neupré	220.115,87	-11,9%
Olne	228.035,71	21,8%
Oreye	183.833,33	8,0%
Ouffet	162.000,00	7,8%
Oupeye	168.502,66	4,8%
Pepinster	157.993,36	4,0%
Plombières	160.360,85	6,2%
Raeren	203.666,67	24,0%
Remicourt	174.477,27	-7,4%
Saint-Georges-sur-Meuse	187.750,00	8,2%
Saint-Nicolas	124.182,61	7,5%
Saint Vith	162.444,44	-5,2%
Seraing	120.851,67	3,8%
Soumagne	193.563,06	7,4%
Spa	202.058,14	-0,6%
Sprimont	211.534,38	3,6%
Stavelot	143.962,50	0,5%
Stoumont	217.429,81	19,5%
Theux	184.784,43	-6,4%
Thimister-Clermont	272.500,00	-9,2%
Tinlot	202.482,22	3,5%
Trois-Ponts	139.500,00	-8,4%
Trooz	159.308,51	-4,8%
Verlaine	217.733,33	3,6%
Verviers	153.312,47	-5,6%
Villers-le-Bouillet	173.405,41	-10,2%
Visé	189.070,19	-5,3%
Waimes	153.366,53	2,0%
Wanze	180.053,09	13,3%
Waremme	188.940,89	7,6%
Wasseiges	189.375,00	-18,9%
Welkenraedt	173.263,16	-15,1%

On constate que les communes des hauteurs de la province (Spa, Olne, Soumagne, Herve, Dalhem, Visé, Jalhay, Blégny, Aubel...) et des cantons rédimés (Eupen) sont les plus prisées avec des prix qui évoluent entre 180.000€ et 220.000€.

Ces chiffres ont été, pour la plupart, confirmés par l'analyse empirique des notaires liégeois. Cependant, lesdits notaires ont trouvé trop élevés les prix ci-dessus communiqués pour les communes suivantes : Blégny, Burdinne et Hannut.

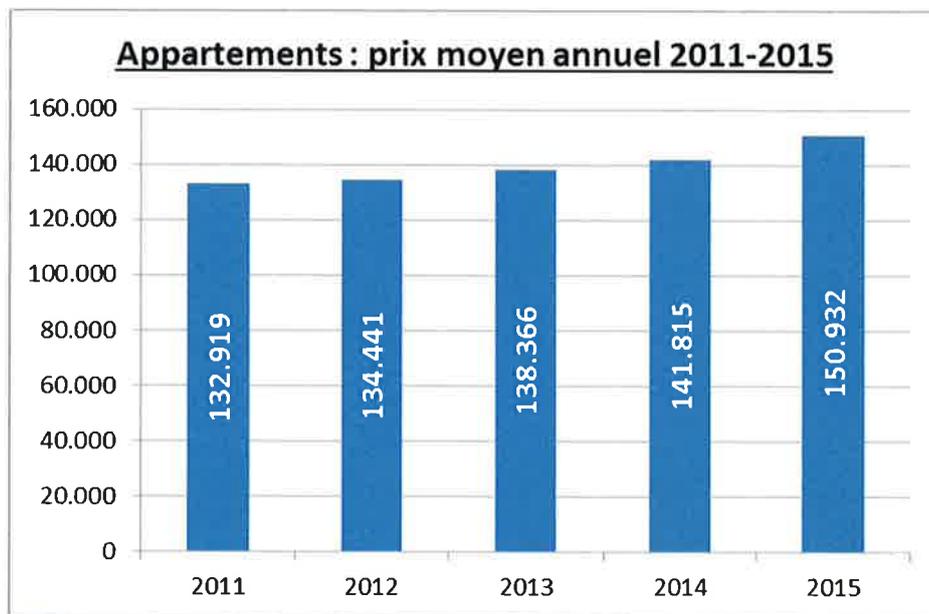
A l'inverse, les notaires liégeois ont trouvé que les prix des communes ci-après étaient plutôt sous-évalués : Malmedy, Neupré et Saint-Nicolas.

Le pourcentage de variation entre 2014 et 2015 doit être observé avec une grande prudence quand il s'agit de chiffres donnés à l'échelon de la commune. Ce pourcentage nous paraît plus pertinent à l'échelle d'une province entière.

## **2. Les appartements**

Pour les appartements, le prix moyen tend à augmenter chaque année avec +2,5% en 2014 et +6,4% en 2015.

Suite à cette nette progression, le prix moyen passe de 141.815€ à 150.932€. On reste cependant 3,2% sous le prix moyen pratiqué en Wallonie (155.985€).



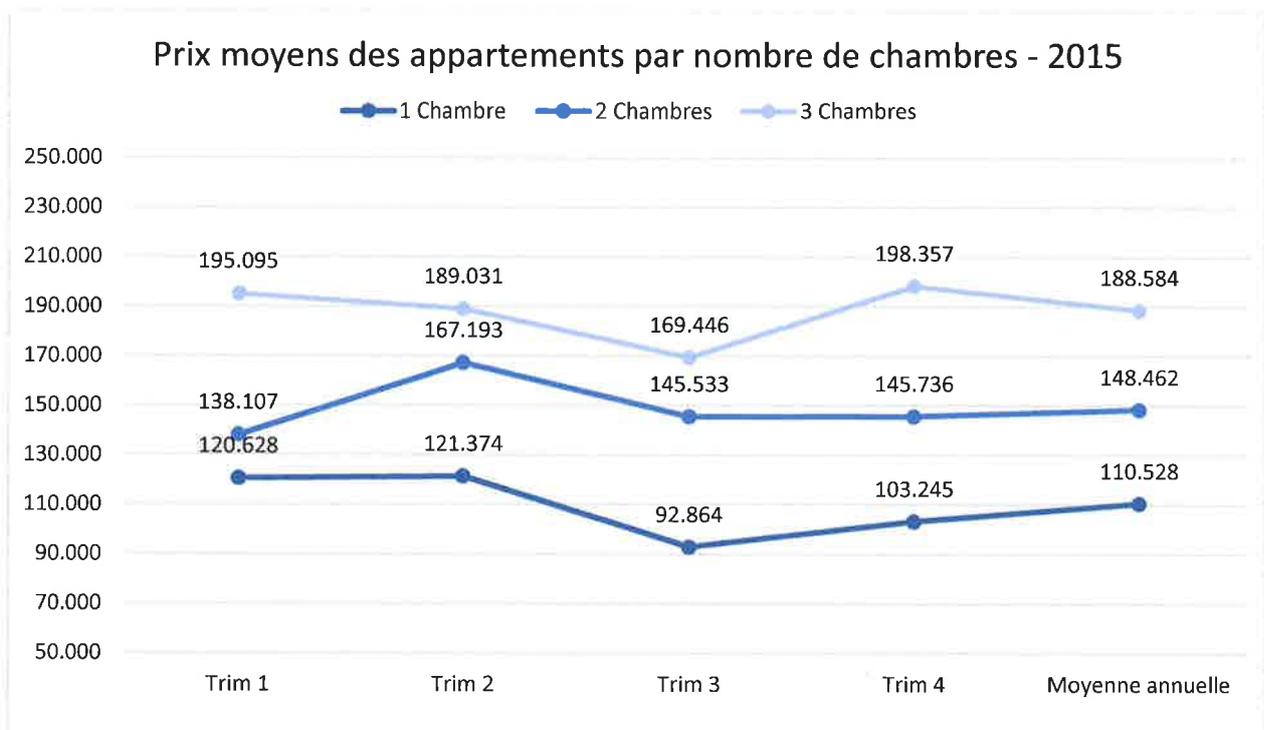
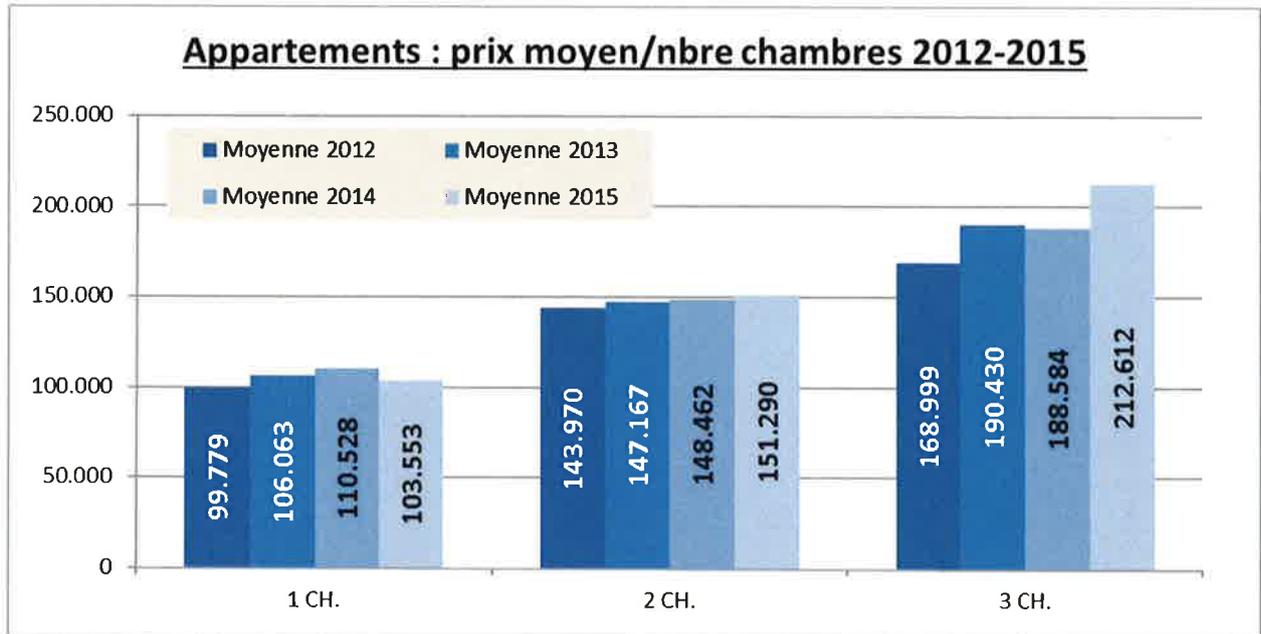
Lorsqu'on analyse le prix par nombre de chambres, on constate que ce sont les appartements '2 chambres' qui influencent le plus le prix moyen des appartements.

Cette catégorie représente environ 60% des transactions pour l'ensemble des appartements en province de Liège et son prix moyen progresse de 1,9% en 2015.

Le prix moyen d'un '3 chambres' augmente également mais ces transactions sont plus rares (environ 15% des appartements).

Les appartements '1 chambre' connaissent un repli du prix moyen de 6,3%.

Un appartement '2 chambres' coûte 46,1% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement '3 chambres' est 40,5% plus cher qu'un '2 chambres'.



Globalement, le prix des appartements a continué à progresser en Province de Liège en 2015. Ce sont les appartements « 2 chambres » qui sont le plus demandés.

Un des facteurs qui permet d'expliquer la bonne santé du marché des appartements est sans doute l'attrait du marché immobilier pour les investisseurs, refroidis par les rendements offerts par les comptes bancaires ou les placements financiers.



Celui qui souhaite diversifier son patrimoine en investissant dans l'immobilier sera très souvent orienté vers l'achat d'un appartement, dont la mise en location est généralement plus aisée.

L'appartement neuf reste attractif, même s'il est plus cher. La consommation énergétique est devenue, au fil des dernières années, un critère déterminant pour les candidats acquéreurs.

Au niveau local, le marché des appartements se porte particulièrement bien à Liège ville, notamment Quai de Rome ou Quai de la Boverie, où il faut compter un prix moyen de 140.000 € à 150.000 € pour la période 2014 et 2015.

En périphérie liégeoise, la Commune de Fléron reste prisée pour ce type de biens (prix moyen de l'ordre de 145.000 € entre 2014 et 2015).

Sur le territoire de la Ville de Huy, les appartements sont également prisés, principalement le long de la Meuse. Sur la période 2014-2015, le prix moyen d'un appartement y est de 153.000 €. Les notaires liégeois ont constaté que le marché des appartements était particulièrement dynamique dans certaines villes comme Hannut, Waremme et Malmedy. Là aussi, le neuf se vend particulièrement bien, même dans le haut de gamme.

Ainsi, il n'est pas rare de voir des appartements neufs de type « 2 chambres » se vendre à plus de 250.000 € TVAC, ou des « 3 chambres » à plus de 350.000 € TVAC.

### Prix moyens des appartements par commune

Seuls les prix surlignés en gris présentent un nombre représentatif de transactions les autres prix moyens sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Moyenne 2015	% var. moy.
Amay	152.000,00	4,5%
Ans	135.231,25	0,8%
Anthisnes	107.500,00	-17,3%
Aubel	175.000,00	4,5%
Awans	60.000,00	-57,3%
Aywaille	180.213,40	-4,7%
Baelen	135.266,67	-25,8%
Bassenge	180.000,00	12,3%
Berloz		
Beyne-Heusay	144.500,00	10,7%
Blégny	129.875,00	
Braives	75.000,00	
Büllingen		
Burdinne		
Bütgenbach	142.000,00	18,3%
Chaufontaine	205.185,95	-15,7%
Crisnée		
Dalhem	200.057,68	-11,7%
Dison	104.500,00	4,5%
Donceel	163.750,00	31,7%
Engis	115.000,00	36,2%
Esneux	201.539,62	14,3%
Eupen	143.000,00	10,4%
Ferrières	115.000,00	
Fexhe-le-Haut-Clocher		
Flémalle	128.454,55	-2,6%
Fléron	132.650,00	1,2%
Geer	130.000,00	
Grâce-Hollogne	105.716,67	-34,2%
Hamoir		
Hannut	191.450,00	37,4%
Héron		
Herstal	119.280,52	-9,6%
Herve	159.181,82	-45,5%
Huy	147.047,37	-2,4%
Jalhay	174.419,87	-27,3%
Juprelle	130.000,00	
La Calamine	92.500,00	-36,1%
Liège	145.507,10	6,3%
Lierneux		
Limbourg	137.495,00	
Lincet		
Lontzen	137.000,00	1,5%
Malmedy	166.850,00	-6,5%
Nandrin	265.000,00	
Neupré	189.174,00	-58,8%
Oreye	166.000,00	38,3%
Oupeye	156.409,09	-4,9%

Pepinster	140.000,00	-1,9%
Plombières		
Raeren		
Remicourt	203.267,22	53,4%
Saint-Georges-sur-Meuse	217.500,00	504,2%
Saint-Nicolas	117.136,36	-1,2%
Saint Vith	239.706,67	27,8%
Seraing	136.145,16	17,9%
Soumagne	134.900,00	-8,2%
Spa	164.822,22	0,7%
Sprimont	162.263,64	-12,0%
Stavelot	105.000,00	-39,6%
Theux	135.000,00	-25,0%
Thimister-Clermont	125.000,00	-12,0%
Trooz	122.666,67	-25,8%
Verlaine		
Verviers	129.471,20	3,8%
Villers-le-Bouillet		
Visé	261.159,79	
Waimes		
Wanze	126.750,00	-13,3%
Waremme	157.621,00	1,0%
Welkenraedt	144.900,00	-47,0%

C'est à Visé (261.160€) et à Chaudfontaine (205.186€) qu'on enregistre les prix moyens les plus élevés. Les prix pratiqués à Chaudfontaine restent inférieurs à ceux pour une maison tandis qu'à Visé, un appartement est même, en moyenne, plus coûteux qu'une maison.

Les prix à Visé sont représentatifs du marché mais ils se basent sur un échantillon plus étroit pour les appartements que pour les maisons ; de plus, la moyenne pour les appartements concerne des biens de plus grande taille.

Du côté des prix les plus bas, on trouve Saint-Nicolas (117.136€), Herstal (119.281€) et Verviers (129.471€), avec des appartements principalement de 1 ou 2 chambres.

Voici les prix moyens par nombre de chambres pour les communes avec un nombre représentatif de transactions :

### Appartements 1 chambre

	Médiane 2015	Moyenne 2015
Huy	110.880,00	110.000,00
Liège	101.190,13	90.000,00
Verviers	105.050,00	112.000,00

### Appartements 2 chambres

	Médiane 2015	Moyenne 2015
Chaufontaine	200.511,88	184.000,00
Esneux	220.751,50	235.640,50
Fléron	140.142,86	141.000,00
Herstal	124.619,67	115.000,00
Huy	146.456,52	145.000,00
Liège	141.573,15	130.250,00
Seraing	139.031,25	136.250,00
Verviers	136.575,80	132.000,00
Waremme	171.875,00	175.750,00

### Appartements 3 chambres

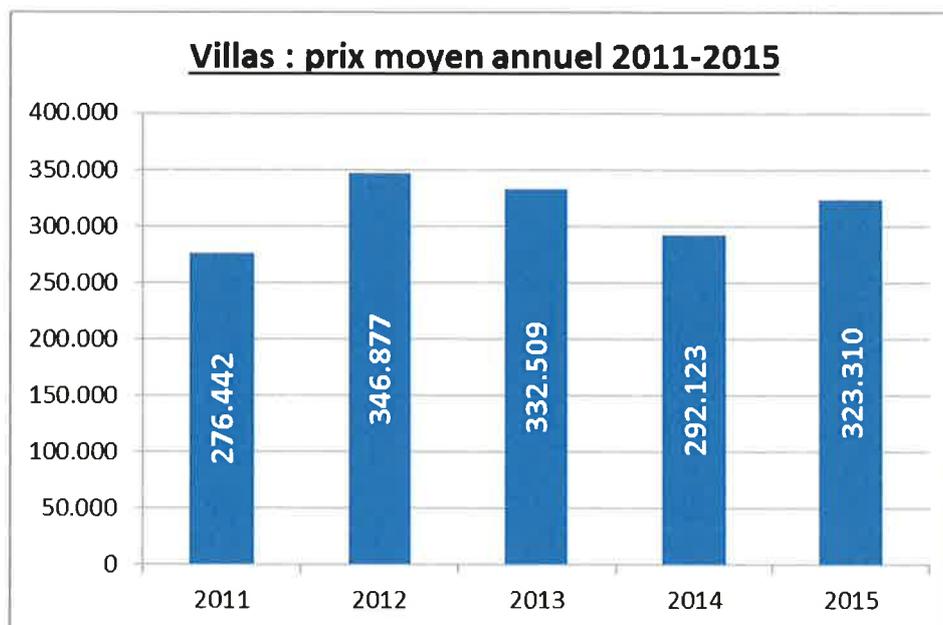
	Médiane 2015	Moyenne 2015
Liège	210.749,93	175.000,00

Ces chiffres ont été, pour la plupart, confirmés par l'analyse empirique des notaires liégeois. Cependant, lesdits notaires recommandent de prendre avec précaution les chiffres communiqués pour les Communes d'Awans, de Stavelot, de Thimister-Clermont et de Welkenraedt, où les prix communiqués paraissent sous-évalués.

Ici aussi, le pourcentage de variation entre 2014 et 2015 doit être analysé avec une grande prudence quand il s'agit de chiffres donnés à l'échelon de la Commune. Ce pourcentage nous paraît plus pertinent à l'échelle d'une Province entière.

### 3. Les villas

Le prix moyen des villas passe en 2015 de 292.123€ à 323.310€, il s'agit d'une hausse de 10,7% qui vient compenser la diminution de 12,1% enregistrée en 2014. On voit que d'une année à l'autre, selon le standing des villas vendues, les prix évoluent fortement aux alentours des 300.000€.



Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015
Liège	453.333,33	555.000,00
Theux	251.090,91	271.000,00
Verviers	273.571,43	260.000,00

Après une dégradation de plusieurs années, le marché des maisons « 4 façades » semble s'être stabilisé en 2015.

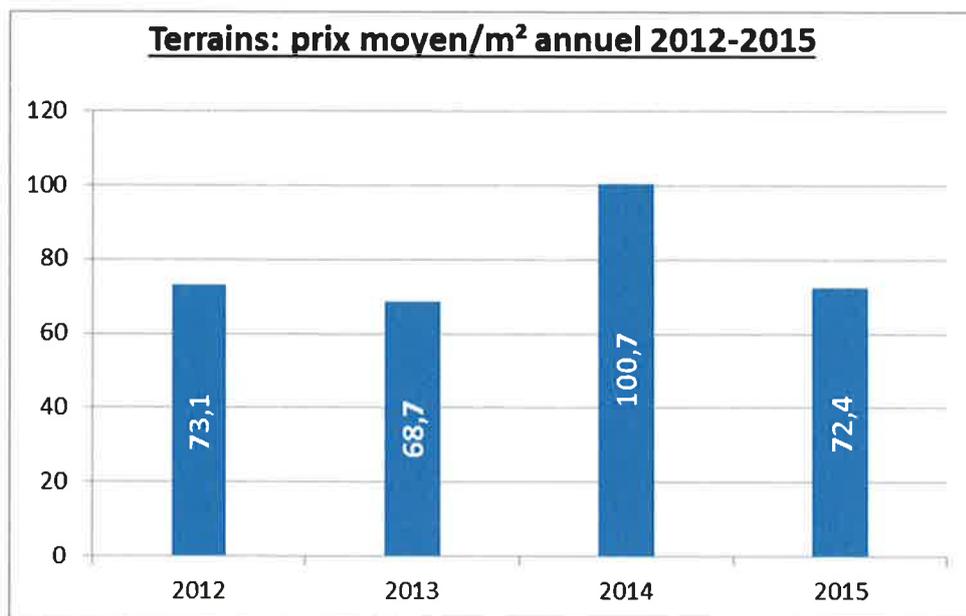
Il est vrai que ces biens se situent le plus souvent dans des tranches de prix élevées. Cela signifie que l'acquéreur doit disposer de fonds propres importants pour finaliser une telle acquisition.

En outre, il s'agit souvent d'un habitat relativement ancien, qui n'est plus conforme aux normes actuelles en matière de performance énergétique, d'installation électrique,...

Enfin, ces biens sont très souvent construits sur des terrains assez grands (plus de 1.500 m<sup>2</sup>), dans des endroits isolés, assez éloignés des voies de communication, ce qui ne constitue plus des avantages aux yeux des candidats acquéreurs.

Ici aussi, l'attrait du neuf se fait ressentir, ce qui est particulièrement vrai pour les bâtiments de ferme qui se vendent assez mal vu l'importance des frais de rénovation et de remise aux normes.

#### 4. Les terrains



Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir en province de Liège est de 72,4€, soit un recul de 28,1% synonyme de retour à des valeurs plus habituelles. Le bond connu en 2014 faisait suite à la vente de quelques terrains à bâtir de plus petites tailles mais à des prix au m<sup>2</sup> plus élevés.

En termes de prix total d'acquisition, le prix moyen ne recule que de 5,1% et passe de 81.078€ à 76.920€.

#### **Prix moyens d'acquisition des terrains à bâtir par commune**

Seuls les prix surlignés en vert présentent un nombre de transactions représentatif, les autres prix moyens sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Pour cette raison, nous choisirons de vous présenter les **prix d'acquisition**, plus représentatifs du marché que le prix au m<sup>2</sup>.

<b>Communes</b>	<b>Moyenne 2015</b>	<b>Médiane 2015</b>
Amay	55.000,00	55.000,00
Anthisnes	50.663,33	62.000,00
Aywaille	87.500,00	82.500,00
Bassenge	51.500,00	51.500,00
Berloz	45.000,00	45.000,00
Beyne-Heusay	16.750,00	16.750,00
Blégny	114.916,67	100.000,00
Chaufontaine	95.877,75	115.155,50
Crisnée	127.500,00	127.500,00
Esneux	65.250,00	73.000,00
Fexhe-le-Haut-Clocher	58.400,00	70.000,00
Flémalle	61.125,00	59.500,00
Fléron	49.000,00	53.000,00
Grâce-Hollogne	61.425,00	46.000,00
Hannut	70.500,00	74.500,00
Héron	59.583,33	65.000,00
Herstal	348.606,67	55.000,00
Herve	38.000,00	50.000,00
Huy	55.833,33	55.000,00
Jalhay	105.000,00	105.000,00
Juprelle	117.000,00	117.000,00
La Calamine	99.250,00	99.250,00
Liège	103.200,20	125.001,00
Lierneux	35.081,33	35.000,00
Marchin	64.158,56	65.000,00
Modave	93.333,33	70.000,00
Nandrin	78.523,33	50.570,00
Neupré	165.000,00	165.000,00
Oreye	87.250,00	87.500,00
Ouffet	69.147,50	66.375,00
Oupeye	129.100,00	108.000,00
Pepinster	75.000,00	75.000,00
Plombières	81.709,17	77.000,00
Seraing	57.314,29	44.000,00
Soumagne	98.705,27	74.383,00
Sprimont	120.500,00	127.000,00
Stavelot	53.750,00	53.750,00
Stoumont	46.500,00	46.500,00
Theux	68.076,67	76.500,00
Thimister-Clermont	89.360,00	89.360,00
Trois-Ponts	69.892,00	75.460,00
Villers-le-Bouillet	74.500,00	74.500,00
Visé	96.000,00	96.000,00
Waimes	59.578,00	60.000,00
Wanze	67.500,00	72.500,00
Waremme	94.285,71	80.000,00
Wasseiges	51.166,67	47.500,00

En matière de terrain à bâtir, les notaires liégeois ont constaté une légère diminution des prix en 2015.

L'offre est supérieure à la demande, sauf dans les communes rurales où les prix restent attractifs.

Cette faible demande pour les terrains à bâtir provient du fait que les coûts de construction sont très élevés. Le budget global de l'achat du terrain à bâtir et de la construction de la maison est très souvent plus élevé que l'achat d'une maison « d'occasion ».

Malgré tout, il reste des candidats à la construction, notamment parce que le neuf est plus attirant que l'ancien, pour les raisons évoquées ci-avant.

Ce que l'on constate alors, c'est que la taille des lots vendus continue à diminuer. La norme devient l'achat d'un terrain de 4 à 5 ares au lieu de 10 ares il y a quelques années encore. C'est le prix global qui compte et non plus le prix au mètre carré.

En ce qui concerne les vastes parcelles situées en zone constructible, les notaires liégeois constatent qu'il n'y a quasi plus de marché, tant les promoteurs se font rares. En effet, certains promoteurs hésitent à se lancer dans de nouveaux projets avant d'avoir écoulé les terrains qu'ils ont encore en vente. Par ailleurs, mener à bien un projet d'urbanisation est devenu un véritable parcours du combattant tant les procédures et les contraintes administratives sont lourdes et complexes.

Globalement, le prix des terrains à bâtir reste élevé à proximité des axes autoroutiers et le long de la frontière linguistique et de la frontière allemande.

Comme en 2013 et 2014, mais de façon plus marquée, les notaires liégeois ont constaté une augmentation importante de la demande et, partant, des prix pour les terrains agricoles et les fonds de bois. Ce phénomène semble donc s'amplifier.

## **5. Les ventes publiques**

La plupart des ventes publiques en Province de Liège résultaient, en 2015, de procédures forcées (liquidation judiciaire ou saisies).

Les résultats obtenus en vente publique sont la plupart du temps décevants.

C'est compréhensible en cas de vente forcée, lorsque le propriétaire ou l'occupant ne collabore pas à la procédure.

Cependant, dans certains cas, les prix obtenus en vente publique ont été supérieurs aux attentes des notaires, notamment lorsque le bien est en très mauvais état et que tout est à refaire.

## Conclusion - 2015

---

Le marché immobilier liégeois est resté globalement stable en 2015.

### 1./ Activité

Le volume des transactions a été soutenu tout au long de l'année, principalement au deuxième trimestre.

### 2./ Prix

On peut conclure à une stabilité générale des prix en Province de Liège au cours de l'année 2015, surtout pour les maisons d'habitation (aussi bien les maisons jointives que les villas).

On notera une légère hausse des prix pour les appartements en soulignant la bonne santé du marché des appartements neufs.

Enfin, on retiendra une légère baisse du prix des terrains à bâtir.

### 3./ Au niveau bancaire

En ce qui concerne les banques, on pourrait leur attribuer la mention « *bien mais peut mieux faire* ».

En effet, les taux des crédits hypothécaires – très attractifs – ont sans conteste soutenu le marché immobilier. En outre, les notaires liégeois ont constaté que les dossiers de crédit étaient traités plus rapidement par les banques, ce qui a induit plus de rapidité dans la conclusion des transactions immobilières.

Par contre, les organismes bancaires restent relativement frileux à accorder des crédits, les conditions d'octroi restant très strictes.

En conclusion, les notaires liégeois constatent que le marché immobilier offre une stabilité récurrente depuis plusieurs années.

A une époque où l'incertitude règne sur les marchés financiers alors que les rendements offerts par les comptes bancaires sont quasiment nuls, cela permet d'envisager l'avenir du marché immobilier avec sérénité.

---

## Perspectives - 2016

---

Comme pressenti fin 2014, l'année 2015 fut donc globalement stable en ce qui concerne les prix de l'immobilier. Par contre, le volume des transactions a été plutôt important. Les notaires de la Province de Liège s'attendent à ce que l'année 2016 soit globalement du même tonneau.

Parmi les éléments favorables à la bonne santé du marché immobilier, pointons :

- des taux hypothécaires extrêmement bas ;
- une inflation maîtrisée ;
- une épargne très importante en Belgique, qui n'offre qu'un rendement faible ;
- le maintien du bonus logement en Région Wallonne ;
- l'attrait persistant du belge pour le marché immobilier.

Au nombre des éléments défavorables, relevons :

- une situation économique qui reste problématique ;
- la paupérisation d'une frange de plus en plus importante de la population ;
- la taxation à 15 % en Région wallonne de l'achat d'une troisième habitation.

Au fil des années, le marché immobilier a démontré sa solidité. C'est donc avec confiance que les notaires liégeois abordent l'année 2016.

Février 2016  
Chambre des notaires de la Province de Liège  
Cellule de Communication

## Annexe A : Liste des notaires de la province

### Liste des Notaires de la Province de Liège

<i>NOM</i>	<i>PRENOM</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>COMMUNE</i>	<i>TEL.</i>	<i>FAX</i>
<b>ALBERT</b>	Marjorie	Boulevard des Combattants 33	4470 Saint-Georges-Sur-	04/275.10.75	04/275.02.10
<b>AMORY</b>	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
<b>ANDRIS</b>	France	Boulevard d'Avroy 87	4000 Liège	04/223.26.50 04/223.4174	04/223.18.71
<b>ANGENOT</b>	François	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82
<b>ANGENOT</b>	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82
<b>BEAUDUIN</b>	Olivier	Rue H.Docquier 161	4300 Waremme	019/32.23.08 019/32.38.73 019/32.32.18	019/33.01.20
<b>BEGASSE de DHAEM</b>	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège	04/342.82.88	04/342.80.22
<b>BERGS</b>	Dorothee	Chaussée Charlemagne 2 C	4890 Thimister	087/44.60.01	087/44.59.85
<b>BODSON</b>	Murielle	Rue Belvaux 192	4030 Grivegnée-Liège	04/349.37.67	04/349.37.77
<b>BODSON</b>	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Bonnelles	04/337.15.44	04/336.88.35
<b>BONNENFANT</b>	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage	04/376.62.15	04/376.75.93
<b>BOVEROUX</b>	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer	04/286.20.85	04/286.31.11
<b>BOVY</b>	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont	04/369.15.00	04/369.47.80
<b>BOZET</b>	Nathalie	Rue César de Paepe 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67
<b>BROUN</b>	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50
<b>BRULL</b>	Adeline	Rue du Jardin Botanique 28	4000 Liège	04/222.06.35	04/223.54.98
<b>BURETTE</b>	Caroline	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	04/338.01.59
<b>CAEYMAEX</b>	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.55	04/254.42.75
<b>CANAVESI</b>	Julie	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55
<b>CAPRASSE</b>	Alain	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	04/233.04.12
<b>CARTUYVELS</b>	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives	019/69.92.16	019/69.85.41
<b>CASTERS</b>	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège	04/252.46.18	04/252.80.78
<b>CHAUVIN</b>	Renaud	Avenue Peltzer 72	4800 Verviers	087/33.04.60	087/33.98.66
<b>COÈME</b>	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30
<b>COÈME</b>	Paul-Arthur	Rue HauteWez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07
<b>COLLARD</b>	Candice	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60
<b>CORDIER</b>	Alain	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège	04/223.25.52	04/222.41.33
<b>CORNE</b>	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers	087/29.22.41	087/22.85.31

<b>CRESPIN</b>	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot	080/86.20.23	080/86.21.22
<b>CRISMER</b>	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Haut-	04/250.10.56	04/250.49.03
<b>DAPSENS</b>	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin	085/21.10.60	085/21.18.43
<b>DAUBIT</b>	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège	04/232.70.32	04/232.70.33
<b>de LAMINNE de BEX</b>	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
<b>de ROCHELEE</b>	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
<b>de SENY</b>	Marie- Emmanuelle	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
<b>de TERWANGNE</b>	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59
<b>de VILLE de GOYET</b>	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts	080/68.40.26	080/68.49.23
<b>DECLERCK</b>	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal	04/264.06.80	04/264.77.75
<b>DEGIVE</b>	Bernard	Route du Condroz 26	4122 Neupré	04/371.40.11	04/372.02.70
<b>DELANGE</b>	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53
<b>DELMOTTE</b>	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt	04/263.57.55	04/246.09.25
<b>DELREE</b>	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège	04/223.24.37	04/223.25.08
<b>DENIS</b>	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
<b>DENIS</b>	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
<b>DENOTTE</b>	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert	087/33.65.95 087/31.07.00	087/31.52.54
<b>DENYS</b>	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	04/233.11.98
<b>DETERMÉ</b>	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins	04/278.50.18 04/278.56.71	04/278.70.29
<b>DÔME</b>	Christine	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
<b>DUMONT</b>	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremme	019/32.21.22	019/32.21.05
<b>DUSART</b>	Philippe	Rue Louvrex 83	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39
<b>FASSIN</b>	Amélie	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42
<b>FASSIN</b>	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42
<b>FOURNIER</b>	Sophie	Rue Albert 1er 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47
<b>FRAIKIN</b>	Shalini	Place Sainte-Gertrude 35	4670 Blégny	04/362.62.42	04/362.06.73
<b>FRANSOLET</b>	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous- Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	04/367.90.42
<b>FYON</b>	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège	04/223.76.23	04/221.26.53
<b>GALAND</b>	Elodie	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	04/379.74.12
<b>GARSOU</b>	Christian	Rue du Château d'Eau 13	4530 Villers-le-Bouillet	085/21.43.15 085/21.43.43	085/23.56.73

LES NOTAIRES DE



VOTRE PROVINCE

GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12
GERARD	Catherine	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	04/367.90.42
GERARD	Simon	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	085/23.51.12
GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège	04/252.41.01	04/252.75.06
GILLAIN	Jean-Philippe	Avenue de l'Abbaye 16	4160 Anthisnes	04/383.60.27	04/383.68.46
GILLET	Emilie	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	085/23.51.12
GOBLET	Anne-Catherine	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00
GODIN	Florence	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/33.06.20	080/79.15.81
GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont	04/382.10.05	04/382.28.76
GUYOT	Amélie	Rue G. Maisier 33-35	4830 Limbourg	087/76.20.05	087/76.30.39
GUYOT	Gaëtan	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	087/77.44.38
GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	087/77.44.38
HANSEN	Eric	Rue de Herve 123D	4651 Herve	087/69.20.90	087/69.20.92
HEPTIA	Marie-Eve	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82
HERMANN	François	Rue Albert 1er 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47
HONHON	Anne-Françoise	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amary	085/31.33.44	085/31.57.07
HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège	04/223.66.36	04/222.42.13
HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith	080/22.80.42	080/22.92.88
JACQUES	Bénédictie	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster	087/46.02.51 087/46.12.41	087/46.16.51
JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12
JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen	087/74.20.63	087/55.29.58
JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet	04/337.02.77	04/337.74.79
JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux	080/31.98.61	080/31.92.20
KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège	04/226.09.10	04/226.83.84

<b>KREMERS</b>	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège	04/230.31.00	04/230.31.09
<b>LABE</b>	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège	04/252.30.60 04/252.41.22	04/252.58.89
<b>LABEYE</b>	Charlotte	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	04/233.11.98
<b>LAGUESSE</b>	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44 087/33.08.34	087/34.06.45
<b>LAHAYE</b>	Josette	Rue Albert Ier 4	4610 Beyne-Heusay	04/367.60.01	04/367.31.90
<b>LAMBRECHTS</b>	Anne-Françoise	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	04/259.57.88
<b>LARET</b>	Sophie	Avenue de Navagne 10	4600 Visé	04/374.92.20	04/379.78.35
<b>le MAIRE</b>	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	04/259.57.88
<b>LECOMTE</b>	Bénédictte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet	086/36.62.06	086/36.61.94
<b>LEDENT</b>	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/79.15.80 <b>080/33.06.20</b>	080/79.15.81
<b>LEJEUNE</b>	Michael	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin	085/51.11.34	085/51.12.25
<b>LEMOINE</b>	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41 04/384.48.42	04/384.63.58
<b>LEONARD</b>	Aurélié	Rue Fabry 11	4000 Liège	04/242.90.49	04/242.90.48
<b>LILIE</b>	David	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	087/34.06.37
<b>LILIE</b>	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	087/74.39.61
<b>LILIE</b>	Stéfan	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	087/34.06.37
<b>MAERTENS de NOORDHOUT</b>	Sébastien	boulevard Piercot 17	4000 Liège	04/223.53.95	04/223.52.92
<b>MAGHE</b>	Benoît	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55
<b>MAHY</b>	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye	019/67.70.37 019/67.71.10	019/67.82.20
<b>MALHERBE</b>	Philippe	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
<b>MANIQUET</b>	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
<b>MARAITE honoraire - Etude suppléée par Me CRASSON</b>	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy	080/33.08.86	080/33.98.76
<b>MATHONET</b>	François	Rue Forgeur 21	4000 Liège	04/221.15.49	04/221.15.59
<b>MELON</b>	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur	04/343.21.00	04/371.37.10
<b>MERTENS</b>	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel	087/68.02.88	087/68.02.80
<b>MEUNIER</b>	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	04/379.74.12
<b>MEUNIER</b>	José	Rue Falise 1	4877 Olne	087/26.60.80	087/26.60.79
<b>MEUNIER</b>	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	04/338.01.59
<b>MICHEL</b>	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30

MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy	085/21.12.47	085/21.12.47
MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-Sur-Meuse	04/362.85.77	04/362.70.52
MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne	04/239.75.15	04/239.75.10
NELLESSEN	Didier	Av. Ch. et L. Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89
NOLLET	Paul-Xavier	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90
PETIT	Caroline	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59
PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot	080/86.20.16	080/88.00.43
PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlemont 1	4280 Hannut	019/51.15.14	019/51.42.38
PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	04/227.78.28
PLATEUS	Ronald	Rue de la Province 77	4100 Seraing	04/337.00.05	04/336.80.06
PLENEVAUX	Mofra	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/220.16.16	04/223.75.89
PONENTE	Anna	Rue La Bel 51	4880 Aubel	087/68.76.35	087/68.65.49
PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée	04/336.90.93	04/337.69.86
				04/337.07.53	
PREVINAIRE	Gérard	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32	04/227.99.45
				04/227.32.33	
RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron	04/358.30.20	04/358.19.80
				04/358.30.00	
RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	04/252.95.34
RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00
RIJCKAERT	Antoine	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
ROSOUX	Hélène	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32	04/227.99.45
				04/227.32.33	
ROSU	Lévi	Rue Général Lemans 68	4430 Ans	04/239.89.89	04/239.89.90
RYELANDT	Sonia	Boulevard d'Avroy 79	4000 Liège	04/254.51.71	04/253.62.08
SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55
SCHÜR	Gido	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith	080/22.86.69	080/22.77.38
SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège	04/362.65.46	04/362.65.16
SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve	087/69.26.10	087/69.26.13
SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux	04/343.19.55	04/343.26.16
STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux	04/343.03.30	04/343.08.81
STOCKART	Geneviève	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44	087/34.06.45
				087/33.08.34	
STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90
				04/234.99.98	
TATON	Gaëlle	Quai Godefroid Kurt 10	4020 Liège	04/340.41.60	04/341.19.34

**LES NOTAIRES DE**  
  
**VOTRE PROVINCE**

<b>THIRY</b>	Paul-Henry	Rue Hocheporte 31	4910 Theux	087/54.13.45	087/54.28.49
<b>TIMMERMANS</b>	Didier	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/252.62.13	04/254.15.46
<b>ULRICI</b>	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau	04/379.12.20 04/379.79.51	04/379.09.05
<b>URBIN-CHOFFRAY</b>	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82
<b>VACCARI</b>	Letizia	Av. Ch. et L. Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89
<b>van den BERG</b>	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55
<b>VAN den BROECK</b>	Christophe	Rue du Marché 31	4500 Huy	085/27.43.50	085/27.43.55
<b>VAN DER WIELEN</b> honoraire - Etude suppléée par Me O.JACQUES	Jean	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons	04/286.32.30 04/286.34.14	04/286.34.14
<b>VOISIN - Suppléé par Me A.BROUN</b>	Emmanuel	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56 087/31.66.44	087/31.24.50
<b>VOISIN</b>	Laurent	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16
<b>WAUTERS</b>	Charles	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13
<b>WAUTERS</b>	Réginald	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13
<b>WAUTHIER</b>	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.09.32	04/223.20.04
<b>WELING</b>	Christoph	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	087/74.39.61
<b>WERA</b>	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07
<b>WERA</b>	Françoise	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60
<b>WILKIN</b>	Benjamine	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	04/252.95.34
<b>XHAFLAIRE</b>	Marie-Noëlle	Place Communale 36	4850 Montzen	087/78.86.80	087/78.86.81

## Annexe B : Méthodologie et bases de données

---

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. 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.

Ainsi, pour les communes rurales, où le nombre de transactions liées à des appartements est extrêmement faible, il n'est pas toujours possible d'avoir une idée précise de l'évolution réelle des prix et la valeur moyenne est parfois peu fiable.

Pour ce niveau de détail géographique, nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

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

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigu.

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

### **3. 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.

### **4. 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).