



Semaine de l'immobilier



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



# **ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2015**

**PROVINCE DU LUXEMBOURG**

**LE 18 FÉVRIER 2016**

**Compagnie des notaires du Luxembourg**

## 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 le 12 février 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. Il existe toutefois une période transitoire pour l'application de ce nouveau taux.

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 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 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%.

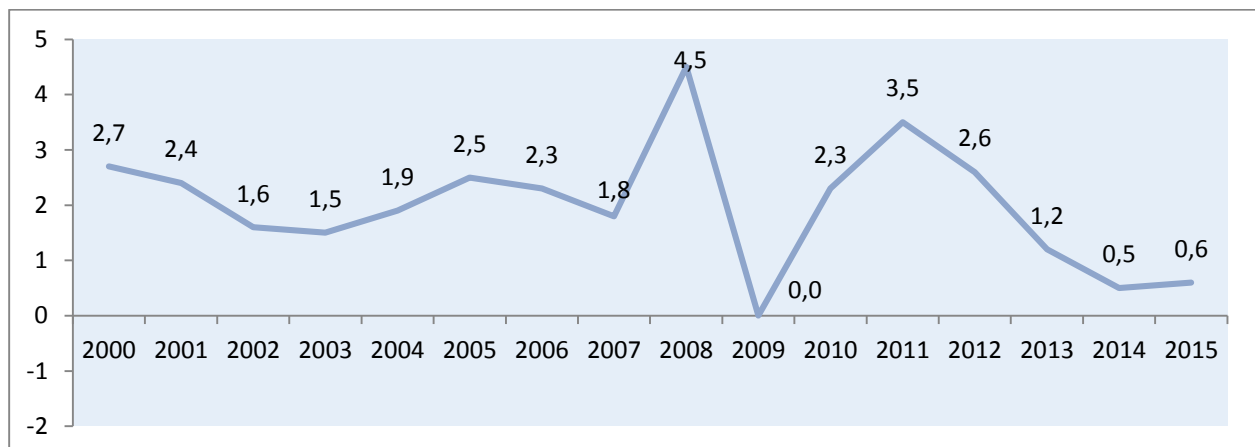
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

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
<b>en nombre de contrats</b>							
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	5.951	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
<b>en nombre de contrats</b>							
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.

## 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
<b>2012</b>	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
<b>2013</b>	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
<b>Evolution</b>	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%
<b>2014</b>	2675	112039	299.704.054	3,33%
<b>Evolution</b>	-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.

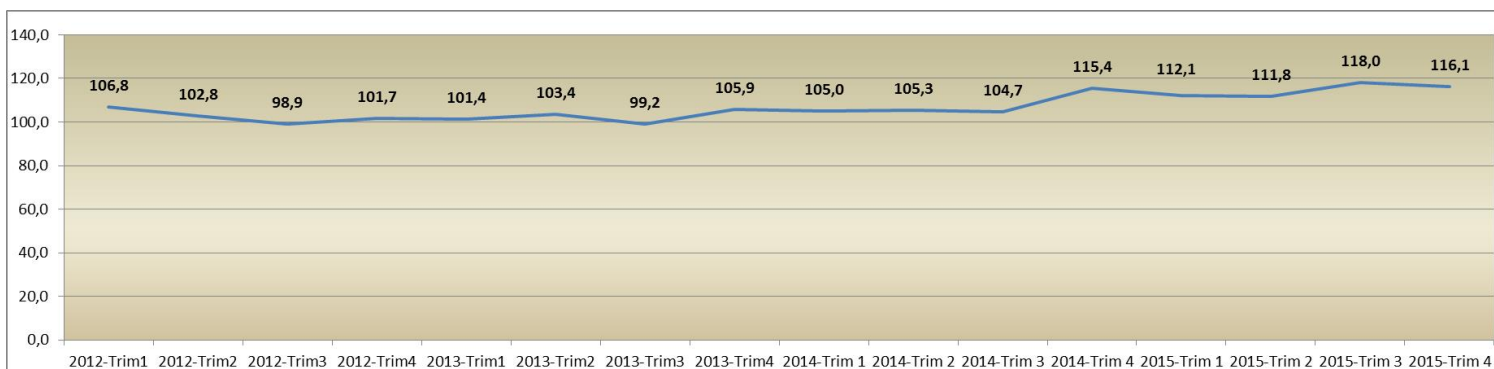
Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

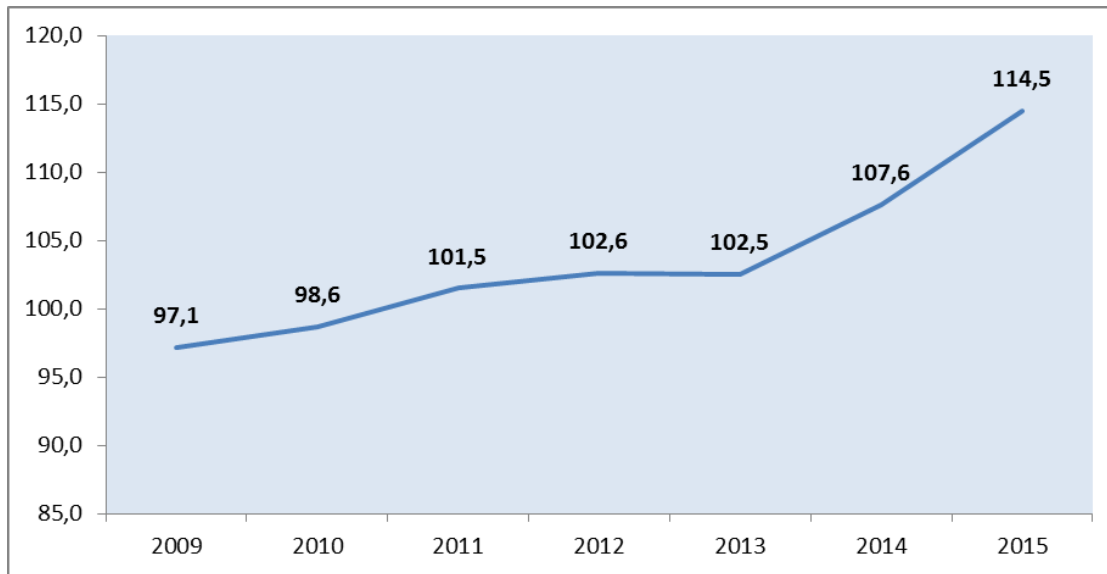
L'année 2015 se clôture avec un indice de 116,1 qui constitue une progression de 0,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

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.

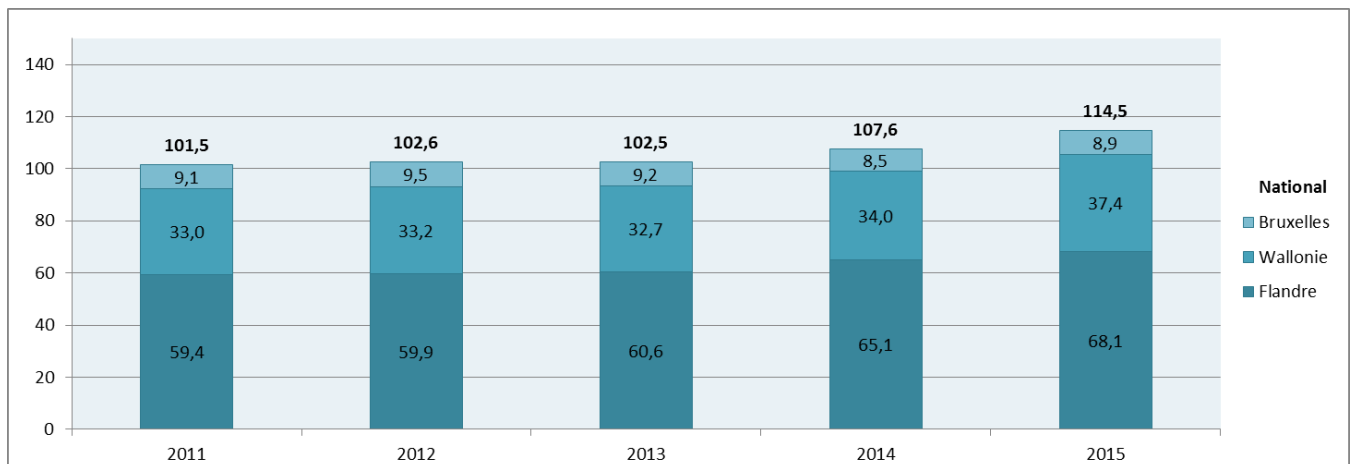
#### 1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

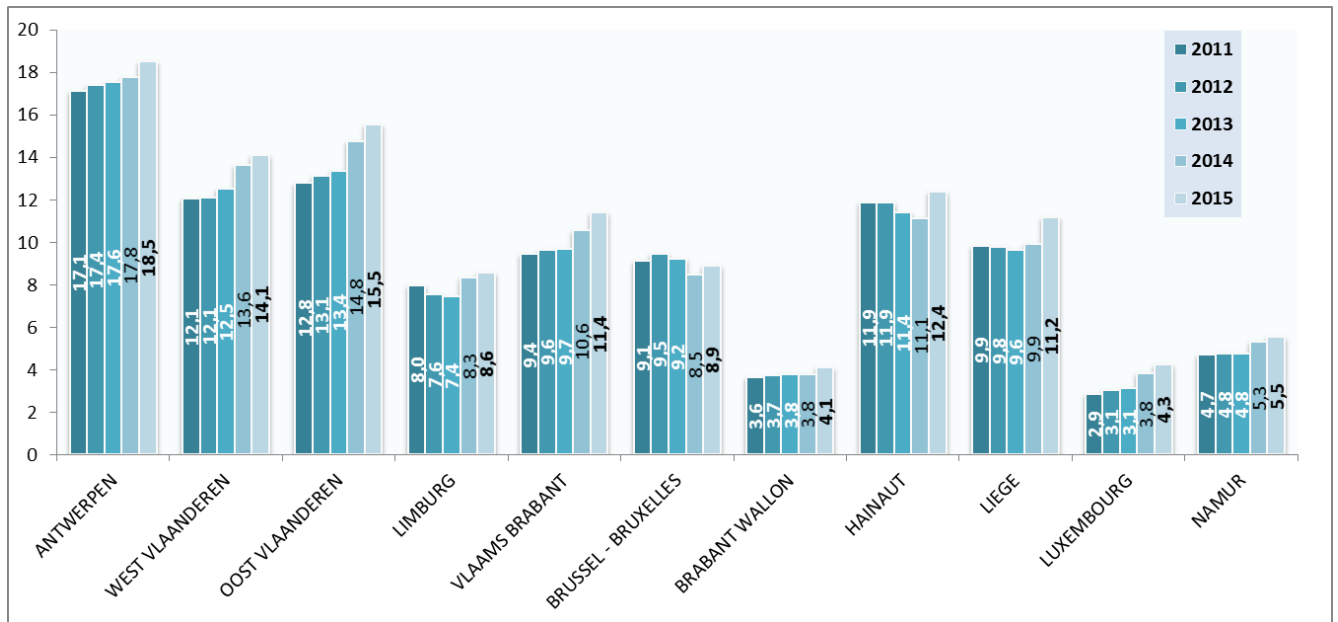
Pour l'année 2015, l'activité immobilière progresse de 10,3% dans le sud du pays, de 4,7% dans le nord du pays et de 4,8% à Bruxelles.



## 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%.

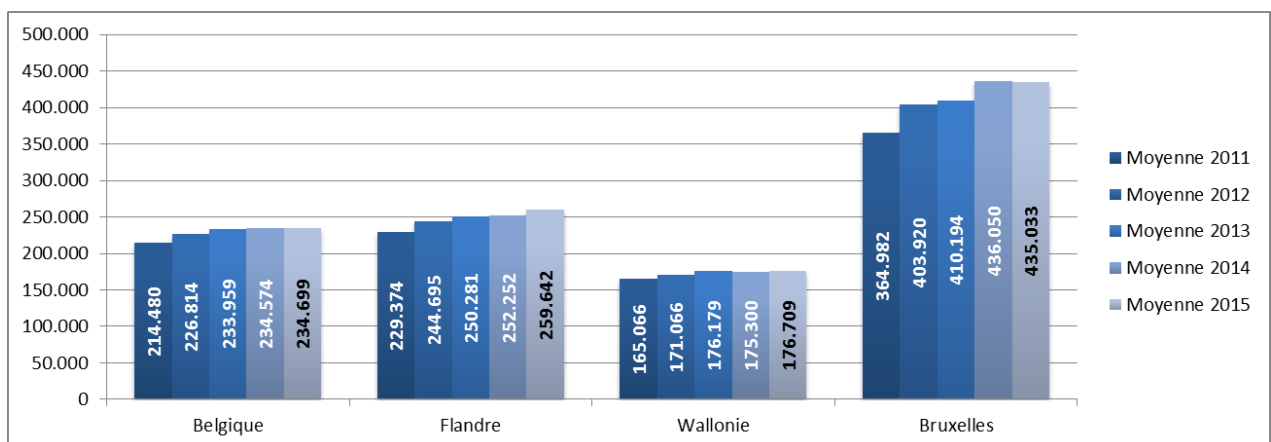


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

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

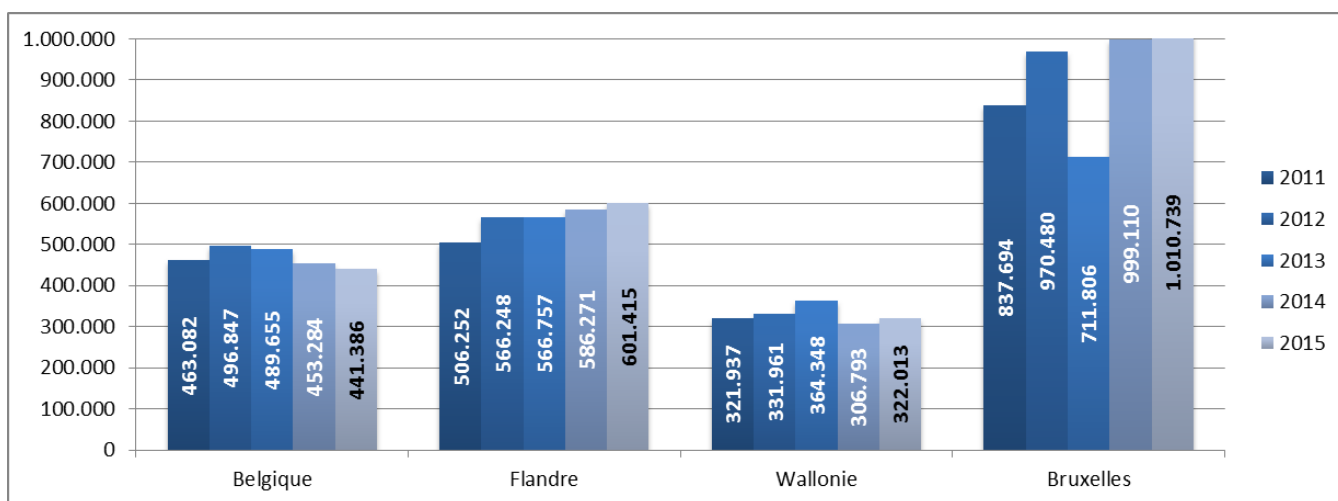
Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, le prix d'une maison augmente de 0,1% pour la Belgique, de 2,9% en Flandre et de 0,8% en Wallonie. A Bruxelles, les prix restent stables (- 0,2%).



### 2. Villa

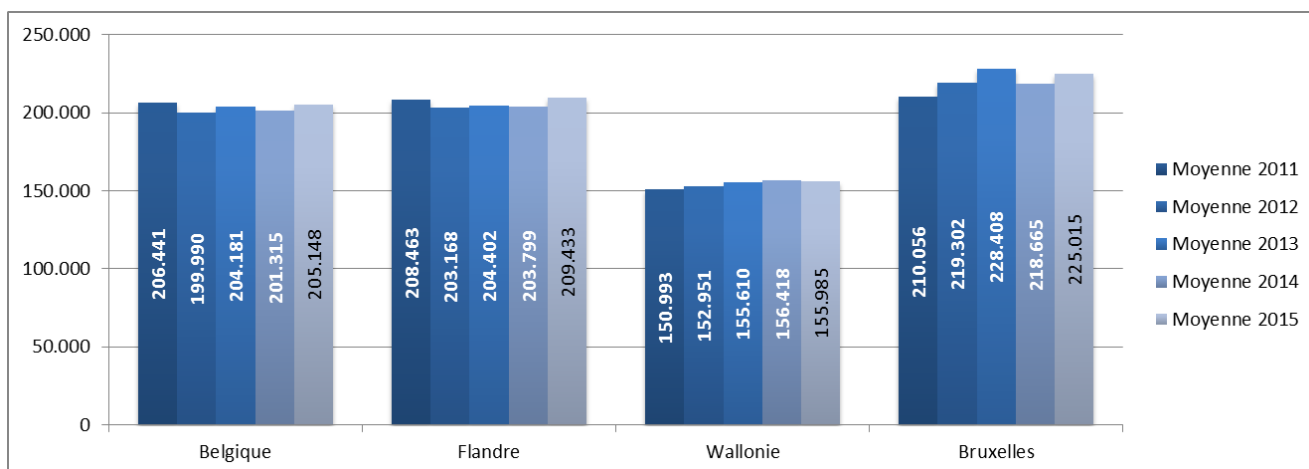
Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec un recul de 2,6% pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

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



### 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.



## Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Luxembourg a diminué de 9,2%, soit 1.060 permis contre 1.168 en 2014, pour la même période. Ce recul s'inscrit dans un contexte national également en baisse (-21,4%).

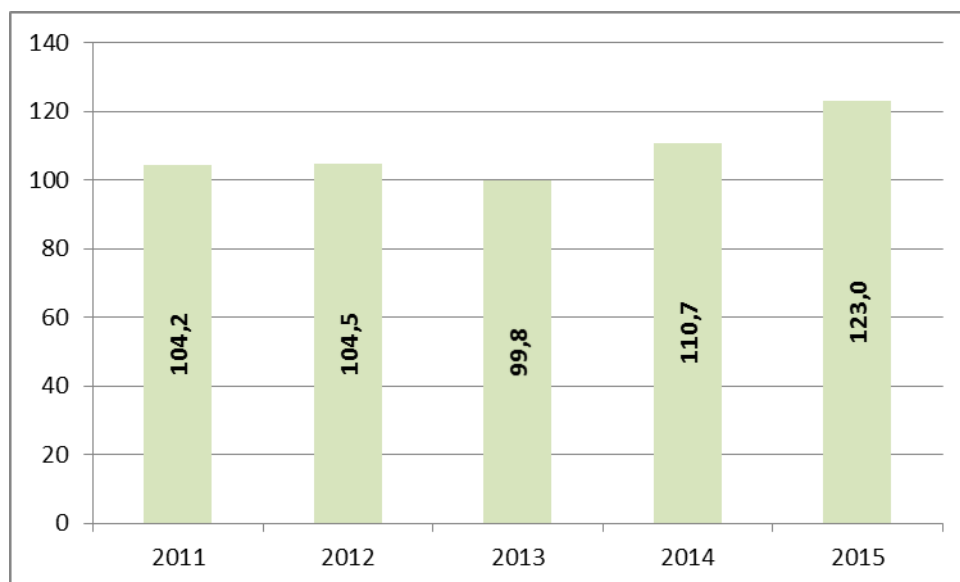
Après la hausse du nombre de permis constatée en 2014, on assiste donc à une baisse en 2015.

## Evolution de l'activité

### 1. Evolution annuelle 2011-2015

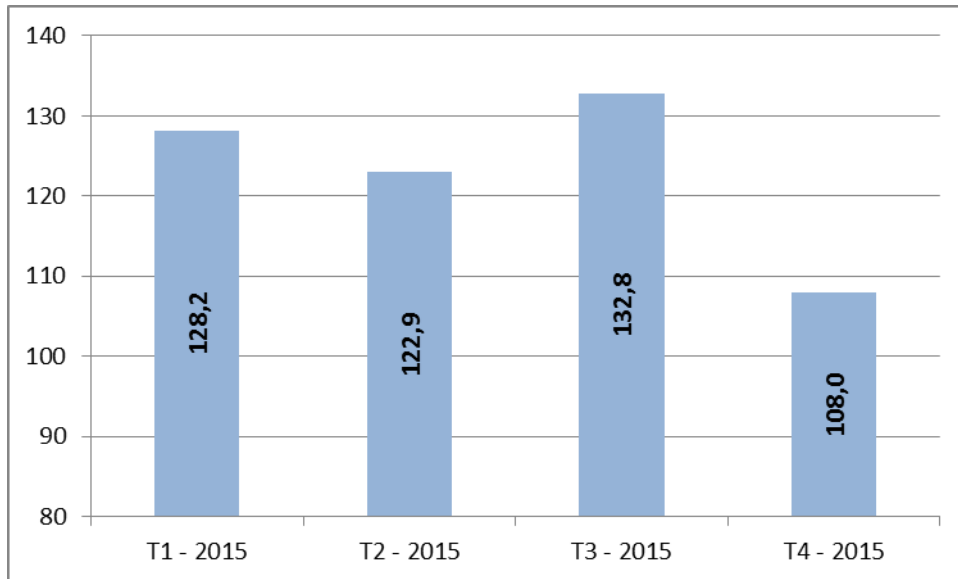
L'évolution du nombre de transactions immobilières en province du Luxembourg a fait un bond de 11,1% au cours de l'année écoulée avec un indice de 123,0 en moyenne contre 110,7 en 2014. Le marché résidentiel y est plus étroit que dans le reste du pays et les fluctuations engendrent vite de plus gros écarts tant pour les volumes que pour les prix.

Cette tendance à la hausse confirme l'activité déjà soutenue en 2014. Le Luxembourg reste prisé et son expansion se poursuit notamment du côté de Libramont.





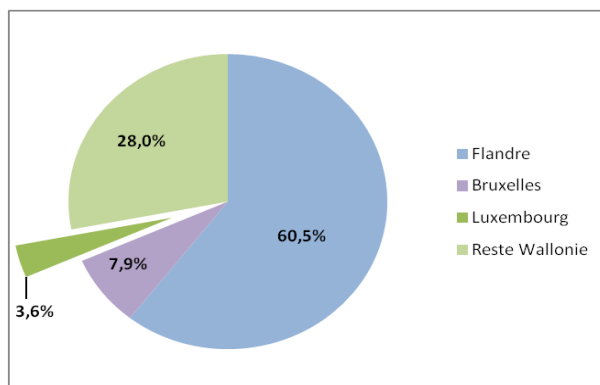
## 2. Evolution trimestrielle en 2015



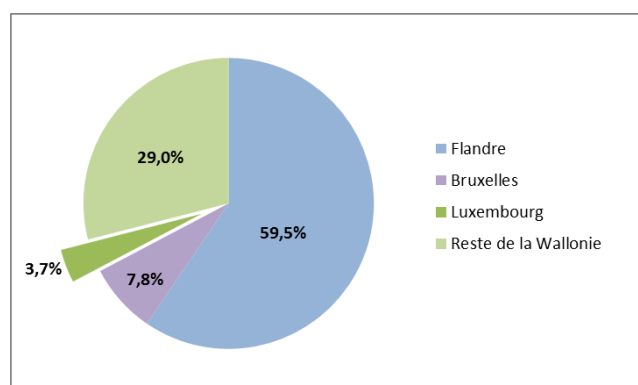
La hausse d'activité connue au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 (122,6) s'est maintenue tout au long de l'année 2015 avec un 3<sup>e</sup> trimestre particulièrement soutenu (132,8). L'indice d'activité s'est cependant un peu tassé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

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

**2014**



**2015**



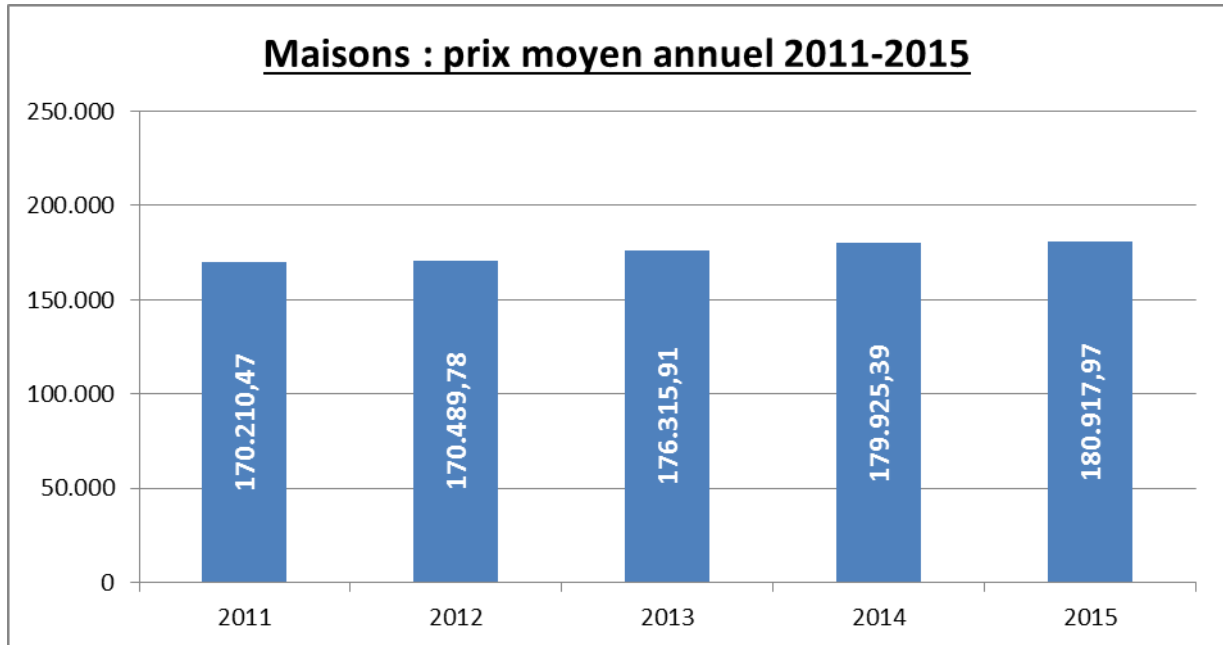
Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2015, on constate que la province du Luxembourg a réalisé 3,7% des transactions en Belgique, soit une amélioration de 0,1 point par rapport à 2014, notons que les parts de marchés entre régions et provinces belges sont très stables au fil des ans.

## Evolution des prix de l'immobilier

### 1. Les maisons



Le prix moyen d'une maison en province du Luxembourg est très stable en 2015 avec **180.918€** contre 179.925 € en 2014 (+0,6%). Cette légère hausse correspond à l'inflation connue sur l'année.



## Prix moyen des maisons par commune pour 2015

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

Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015	Var. moy. 2014-2015	Var. med. 2014-2015
Arlon	241.085,53	230.000,00	-6,6%	0,0%
Attert	307.088,04	300.000,00	33,5%	17,6%
Aubange	186.445,58	170.000,00	4,1%	7,9%
Bastogne	217.612,90	190.000,00	12,7%	1,3%
Bertogne	166.400,00	147.500,00	-19,8%	-26,3%
Bertrix	166.730,77	157.500,00	35,6%	37,0%
Bouillon	116.834,25	97.500,00	-7,9%	-2,5%
Chiny	145.136,36	140.000,00	22,1%	12,0%
Daverdisse	125.937,50	126.000,00	-21,8%	-30,0%
Durbuy	143.313,21	135.000,00	-6,8%	-3,6%
Erezée	210.230,77	200.000,00	48,9%	88,7%
Etalle	230.113,64	210.000,00	-16,3%	-25,0%
Fauvillers	173.250,00	182.500,00	-32,7%	-29,1%
Florenville	207.062,50	144.500,00	5,4%	60,6%
Gouvy	108.428,57	110.000,00	-29,1%	-21,4%
Habay	184.550,00	154.500,00	4,4%	3,0%
Herbeumont	111.357,14	125.000,00	-24,0%	-11,7%
Hotton	173.437,50	165.000,00	-6,3%	-8,3%
Houffalize	184.600,00	185.000,00	14,3%	15,6%
La Roche-en-Ardenne	166.645,97	150.000,00	-15,6%	-6,3%
Léglise	136.964,29	121.000,00	-3,0%	-4,6%
Libin	197.529,41	180.000,00	5,9%	24,8%
Libramont-Chevigny	217.375,00	217.500,00	-8,8%	27,9%
Manhay	168.400,00	150.000,00	-6,7%	-11,8%
Marche-en-Famenne	192.640,63	172.500,00	9,7%	0,3%
Martelange	223.500,00	200.500,00	32,5%	11,4%
Meix-devant-Virton	126.733,33	120.000,00	10,3%	3,9%
Messancy	247.214,29	220.000,00	15,4%	16,7%
Musson	211.277,78	195.000,00	80,1%	50,0%
Nassogne	162.000,00	142.500,00	4,3%	-14,9%
Neufchâteau	169.535,71	155.000,00	-2,4%	-8,8%
Paliseul	125.555,56	122.500,00	-20,7%	-21,0%
Rendeux	179.812,50	165.000,00	60,9%	50,0%
Rouvroy	173.257,59	190.000,00	19,0%	31,0%
Sainte-Ode	324.000,00	375.000,00	77,2%	105,5%
Saint-Hubert	118.575,36	112.500,00	-11,1%	-5,5%
Saint-Léger	210.125,00	215.000,00	14,6%	28,4%
Tellin	94.708,33	71.500,00	-32,3%	-33,5%
Tenneville	170.045,45	190.000,00	-10,2%	-10,6%
Tintigny	209.916,67	170.000,00	9,8%	-15,0%
Vaux-sur-Sûre	217.916,67	185.000,00	-10,0%	-21,3%
Vielsalm	144.908,11	140.000,00	-4,2%	-3,4%
Virton	150.562,21	135.000,00	4,3%	8,0%
Wellin	146.250,00	152.500,00	-57,9%	-21,8%

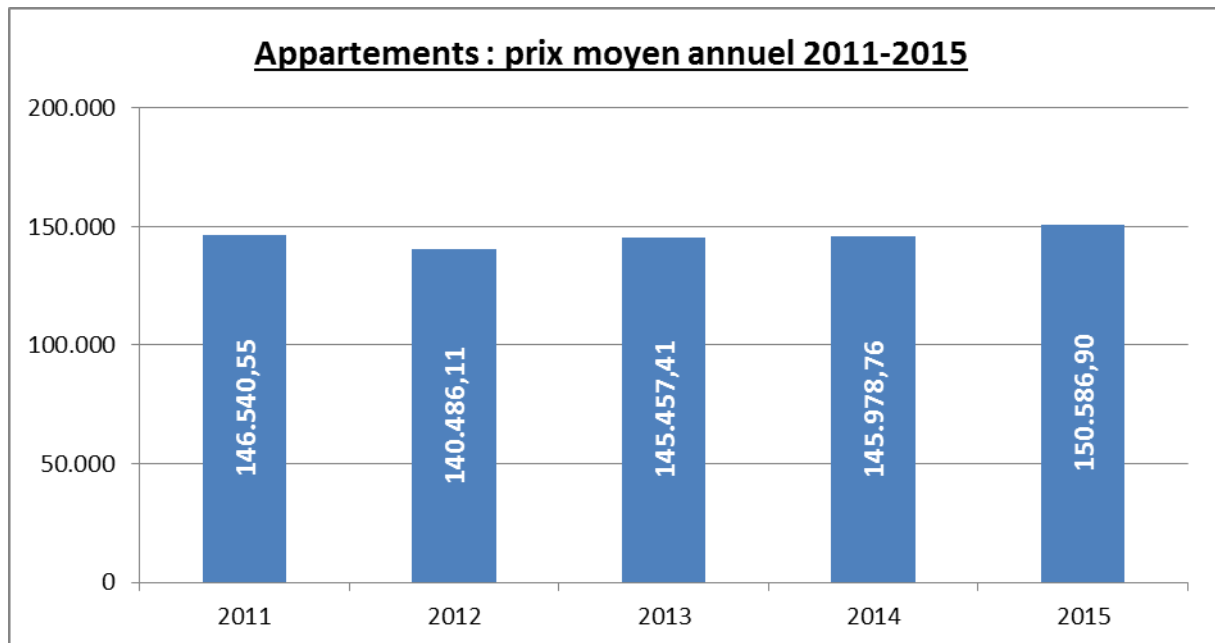
Dans les plus grandes communes présentant des prix significatifs, on voit que les fluctuations sont importantes avec des prix moyens qui baissent à Arlon, Paliseul, Durbuy, Bouillon, Vielsalm, Neufchâteau et Saint-Hubert. Ces baisses sont confirmées avec les prix médians qui diminuent également.

Par contre, le prix moyen a augmenté à Virton, Messancy, Marche-en-Famenne, Libin, Habay, Bastogne et à Bertrix. Ces variations sont également confirmées par les évolutions des prix médians.

C'est avant tout la tendance qu'il faut observer plutôt que les écarts eux-mêmes, les prix étant plus volatils dans les régions rurales.

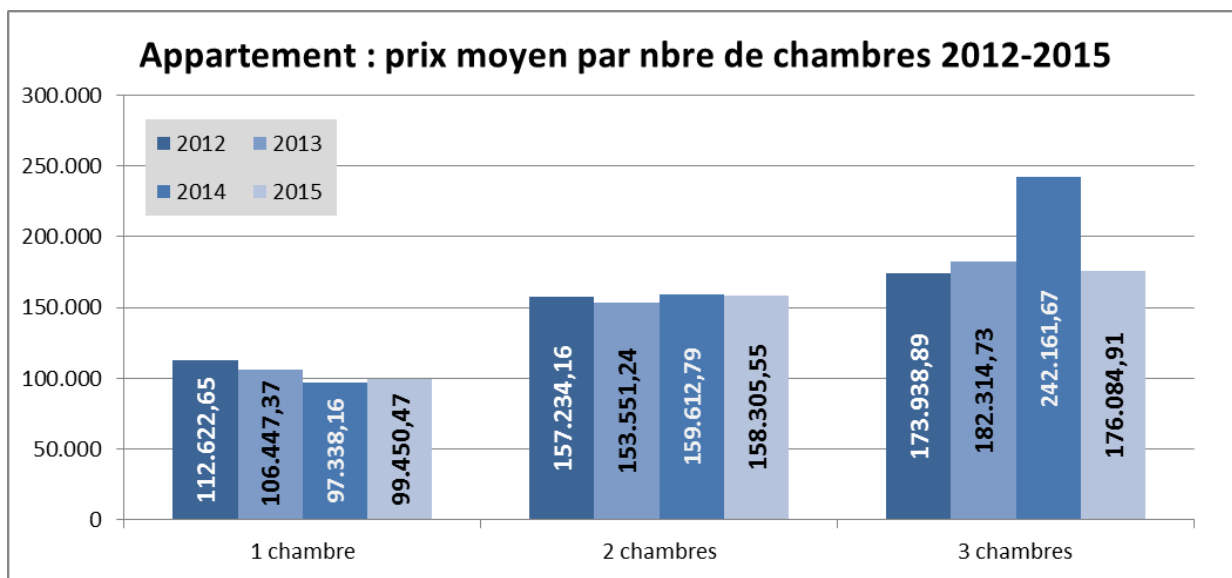
## 2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en province du Luxembourg reste très stable au cours des trois dernières années avec des évolutions positives qui ne représentent que mille euros environ de fluctuations. En 2015, le prix moyen augmente de 3,2% et passe de 145.979€ à 150.587€.



Le prix moyen est stable pour les appartements '1 chambre' (+2,2%) et '2 chambres' (-0,8%), pour lesquels le nombre de transactions est pertinent pour nos statistiques.

Pour les appartements '3 chambres' qui ne représentent que 10 à 15% d'un segment déjà étroit en province du Luxembourg, le prix moyen passe de 242.162€ à 176.085€ ; cette diminution révèle plus une variation importante du standing des biens échangés qu'une évolution réelle des prix pour cette catégorie de bien.



### Prix moyen des appartements par commune en 2015

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

Les communes non reprises ne présentaient pas un échantillon suffisamment large que pour garantir la protection de la vie privée.

Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015
Arlon	159.195,65	160.000,00
Aubange	150.861,11	151.000,00
Bertrix	141.428,79	146.500,00
Durbuy	85.057,69	86.000,00
Messancy	154.071,43	155.000,00

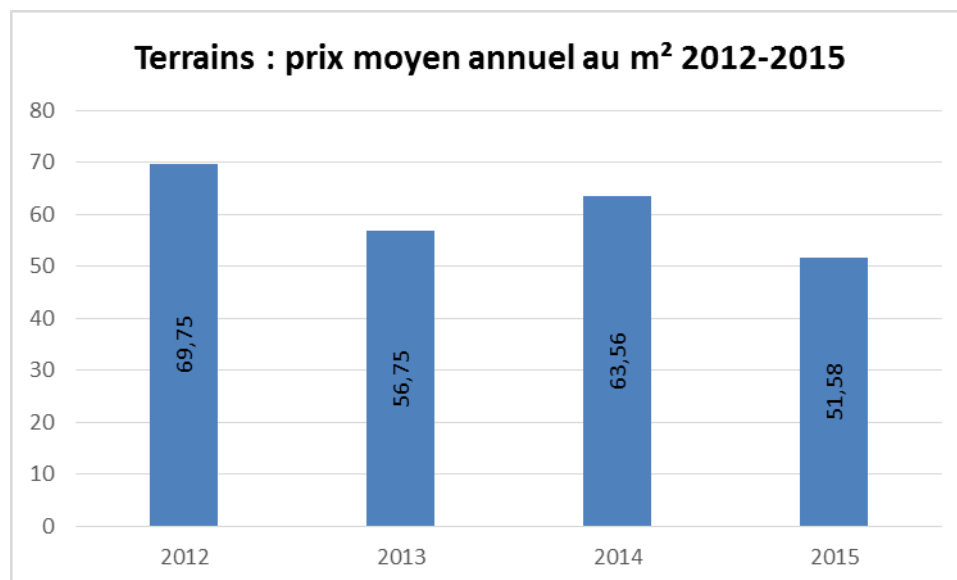
Voici un détail des prix moyens et des prix médians par nombre de chambre pour les communes ayant enregistré le plus de transactions :

Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015
<b>Appartement 1 chambre</b>		
Arlon	105.333,33	106.500,00
Bertrix	123.573,60	138.868,00
Durbuy	70.468,75	63.875,00
<b>Appartement 2 chambres</b>		
Arlon	175.583,33	165.000,00
Aubange	140.375,00	134.500,00
Bertrix	143.038,14	153.000,00
Messancy	148.416,67	152.500,00
<b>Appartement 3 chambres</b>		
Arlon	196.666,67	180.000,00
Aubange	186.000,00	188.500,00

Les appartements vendus à Durbuy sont principalement, comme en 2014, des appartements ‘1 chambre’, ce qui explique le prix moyen assez bas mentionné dans le tableau général.

Les prix moyens évoluent bien avec le nombre de chambres qui est aussi une caractéristique de la grandeur de l’appartement. À Arlon, un ‘3 chambres’ coûte près de deux fois le prix d’un ‘1 chambre’.

### 3. Les terrains



En 2015, le prix moyen d’un terrain à bâtir en province du Luxembourg est de 51,58 € soit un recul de 18,9% par rapport à 2014.

### **Prix moyen d’acquisition des terrains à bâtir par arrondissement en 2015**

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



Arrondissement	Moyenne 2015	Médiane 2015
Arlon	111.085,13	86.000,00
Bastogne	52.566,67	50.000,00
Marche-en-famenne	61.139,59	52.000,00
Neufchâteau	57.849,07	50.000,00
Virton	72.211,11	71.550,00

### **Prix moyen/m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par arrondissement en 2015**

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

Arrondissement	Moyenne 2015	Médiane 2015
Arlon	99,97	95,42
Bastogne	36,50	34,59
Marche-en-famenne	37,53	37,09
Neufchâteau	40,92	36,56
Virton	62,79	53,58



## LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015 DANS L'ANCIEN ARRONDISSEMENT DE NEUFCHATEAU

### **I. Les terrains à bâtir.**

Le prix moyen d'un **terrain à bâtir quatre façades** se situe en général entre 40 et 100 € le m<sup>2</sup>. Le marché est donc stable. La différence de valeur dans la fourchette de 40 à 100 €, est, comme précédemment, fonction de la situation. Ainsi, les prix sont différents si les biens se situent en ville ou à la campagne, ou encore s'ils se situent à proximité du GDL ou des axes routiers E411, E25 et N4.

C'est sur les communes proches du GDL que les prix sont les plus élevés. Ainsi à Bastogne, et dans sa périphérie immédiate, les prix sont de l'ordre de 100 € le m<sup>2</sup>. Dans les villages de la commune de Bastogne et des communes avoisinantes (Vaux-sur-Sure, Bertogne et Fauvillers), les prix sont de l'ordre de 40 € à 60 €. Dans les communes de Neufchâteau, de Libramont et dans les communes avoisinantes du centre de l'ancien arrondissement, les prix varient de 40 € à 60 € le m<sup>2</sup>. Dans les communes plus proches de la France, les prix sont de l'ordre de 35 € à 50 € le m<sup>2</sup>. Les prix sont donc stables et on ne peut considérer qu'il y ait eu de variation significative.

Les terrains à vendre et les terrains recherchés sont de taille plus réduites que dans les années précédentes (7-8 ares et même moins au lieu de 10-12 ares). Cette tendance n'est pas nouvelle et se confirme en 2015.

Les **terrains à bâtir deux façades** se situent par essence en ville : à Bastogne le prix au m<sup>2</sup> est de 100 €, à Libramont de 60 € et à Bertrix de 40 € et dans les communes plus proches de la France de 35 €.

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

- Les propriétaires, sauf s'ils ont d'autres projets de valorisation pour leur patrimoine (investissement ou rachat d'autres biens immobiliers), ne souhaitent vendre que si le prix demandé est atteint.
- Les amateurs préfèrent acquérir un terrain et construire une maison correctement isolée et moins onéreuse à chauffer, plutôt que de rénover une ancienne maison.
- Depuis le remplacement du permis de lotir par le permis d'urbanisation, suite à une modification du CWATUPE portée par le ministre André ANTOINE en septembre 2010, aucun permis d'urbanisation n'a été délivré jusqu'en 2014. Les premiers permis d'urbanisation sont sortis en 2015, mais les premières ventes n'ont pas encore pu aboutir ni en 2015, ni en 2016.

On nous annonce un nouveau code de développement territorial (CoDT) qui remplacerait sous peu le Cwatupe. Que nous réserve ce nouveau code, une simplification ? Ce nouveau code aura certainement une influence, mais il est impossible de prévoir laquelle.

D'une manière générale, le **nombre de transactions** relatives aux terrains à bâtir est comparable en 2015 par rapport à 2014.



## II. Les maisons.

Le prix moyen d'une **maison deux façades en bon état avec le confort standard** (il s'agit donc presque exclusivement d'une maison de ville), est à Bastogne de 150.000 à 160.000 €, à Libramont et à Neufchâteau de 150.000 € et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 130.000 €. Les prix sont donc stables par rapport à 2014.

Le prix moyen d'une **maison quatre façades en bon état avec la confort standard** (il s'agit donc d'une maison dans la périphérie d'une ville ou dans un village), est à Bastogne (ville) de 200.000 € à 220.000 € (très légère baisse), dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre de 180.000 € à 200.000 € (légère baisse), dans la région de Libramont et de Neufchâteau de 180.000 € à 200.000 € (stable) et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 160.000 € à 180.000 € (stable).

**Le prix des maisons d'habitation est donc stable** : l'offre est toujours importante. Les vendeurs ont compris que les prix ne sont plus ce qu'ils étaient il y a quelque années (avant 2012). Les prix demandés, sauf exceptions, sont plus en phase avec le marché.

### **Confirmation des tendances de 2013 et 2014 :**

- Les maisons d'habitation construites avec des techniques d'isolation et de chauffage anciennes, continuent à se vendre de moins en moins bien, voire très mal; par contre, les maisons récentes et bien isolées, se vendent beaucoup mieux.
- Baisse par rapport à 2014 pour les grands volumes consommateurs d'énergie des années 60-70-80.
- La tendance est aussi à la baisse pour les maisons à rénover, les acheteurs préfèrent acquérir des immeubles finis et mieux isolés.

## III. Les appartements.

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

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

Les prix sont donc stables pour 2015, et ce malgré une offre importante.

Les promotions immobilières et la construction d'immeubles à appartement sont toujours importantes, particulièrement sur Bastogne, Libramont et Neufchâteau. Sur Bouillon, Bertrix, Saint-Hubert ou Wellin, les promotions sont plus rares.

**Confirmation des tendances des années antérieures : l'offre est forte - la demande est forte et se diversifie.**



Vouloir acquérir un appartement en ville est une démarche qui se confirme ; mais les raisons qui poussent à l'achat sont différentes que dans le passé. Le type d'acquéreurs est plus diversifié :

- Il existe toujours en 2014 une réelle volonté de la population villageoise vieillissante de venir vivre en ville en appartement. L'achat se fait alors par des personnes dans la cinquantaine ou la soixantaine en prévision de sa retraite.
- Les jeunes couples (de 25 à 30 ans) achètent depuis peu (2015) des appartements, particulièrement des appartements une chambre ; il s'agit de leur premier achat. Ceci est récent et nouveau.
- Les couples moins jeunes (dans la quarantaine) achètent aussi en vue de placement. Les taux d'intérêts étant très bas tant pour le placement des économies que pour l'emprunt, ils profitent de la fin du crédit de leur maison pour contracter un nouveau crédit pour acquérir un appartement.

Le prix d'un **studio ancien** est, après une baisse en 2013 et en 2014, est stable. Il est de l'ordre de 70.000 €.

#### **IV. Terres agricoles et fonds de bois.**

Le prix moyen d'un hectare de terres de culture ou de pâtures **libres**, dans la région de Bastogne, de Bertogne, de Fauvillers et de Vaux-sur-Sûre est de l'ordre de 15.000 €. Pour les parcelles suffisamment grandes (de l'ordre de 4 hectares ou plus) l'influence des agriculteurs grand-ducaux est toujours forte. Ils sont toujours nombreux à vouloir acquérir en Belgique. Cette influence se fait sentir jusqu'à des distances de plus en plus grandes de la frontière (plus de 20 km) et les prix peuvent être parfois supérieurs à 25.000 € l'hectare !

Lorsque les terres sont **occupées** le prix moyen est dans ces mêmes régions de l'ordre de 8.000 €. Les agriculteurs luxembourgeois n'achètent généralement pas des terres occupées ; les prix sont donc plus bas.

Le prix moyen d'un hectare de **pâtures libres** dans les autres régions (Bertrix, Bouillon, Paliseul, Libramont, Wellin, Saint-Hubert) de l'ancien arrondissement de Neufchâteau varie de 9.000€ à 14.000 €.

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

D'une manière générale, les prix restent donc stables.

#### **V. Bois et fonds de bois.**

Le prix moyen des **bois** et des **fonds de bois**, est toujours en hausse en 2015. En 2012, les prix des fonds de bois variaient entre 2.000 à 3.000 € ; ils se situaient en 2013 et 2014 entre 2.500 et 4.000 €. En 2015, 5.000 € l'hectare est un prix fréquemment obtenu.



Les raisons de cette hausse sont les mêmes que pour années précédentes :

- L'absence de droit de succession sur les arbres (bois sur pied),
- La volonté des chasseurs de constituer des ensembles,
- Le placement des liquidités (parfois rapatriées de l'étranger) mal rémunérées en banque

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

## **VI. Les ventes publiques.**

Les **ventes publiques volontaires** sont de moins en moins nombreuses. Il s'agit d'une tendance continue depuis plusieurs années. Pourtant, pour certains types de biens, cette méthode de vente pourrait d'excellents résultats, voire des résultats inespérés.

Les ventes publiques de terres agricoles, de bois, de fonds de bois et de petites maisons d'habitation donnent les meilleurs résultats.

Les ventes publiques de fonds de bois et de terres agricoles libres de bail donnent des excellents résultats.

La crise économique est malheureusement bien présente, les **ventes publiques judiciaires** (saisies, faillite, ...) sont plus nombreuses en 2015 par rapport à 2014. Ce sont souvent ces ventes qui donnent les moins bons résultats.

Il faut constater aussi que le nombre de **ventes publiques judiciaires** en sortie d'indivision (successorales, conjugales, ...) sont en augmentation.

Mais, pour ces deux types de ventes judiciaires, il n'est pas rare de faire salle vide !

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

En 2015, suivant les statistiques, le niveau d'activité dans les études et le nombre de transactions ont augmenté. L'évolution des prix n'a aucun rapport avec ce niveau d'activité ; ils sont restés stables pour la plupart des types de biens.



## **Le marché immobilier en 2015 dans l'ancien arrondissement de Marche-en-Famenne.**

### **1/ Les terrains à bâtir.**

Les prix varient de 35 euros dans la Région de Gouvy-Vielsalm à 40 euros dans la région de Manhay-Erezée-Rendeux, pour grimper à 50 euros dans les communes de Durbuy-Hotton et la région marchoise (où l'on constate un léger tassement des prix).

Les prix sont stables, mais le nombre d'opérations pour ce type de biens a été plus moindre que l'année précédente. L'attrait de l'E25 pour les Liégeois travaillant au Grand-Duché persiste, de même que pour les terrains de plus petite superficie, ou les terrains à situation exceptionnelle.

Certaines communes, comme Hotton, Durbuy, et Marche-en-Famenne, voire Erezée manquent de terrains à bâtir. Une certaine spéculation de la part des propriétaires et une législation urbanistique complexe empêchent le développement de projets ambitieux ; les communes essaient pour certaines de suppléer cette carence pour autant qu'elles ne se heurtent pas à l'opposition de la population....

A signaler un projet important à Marche-en-Famenne, dans le parc des Franciscains, la création d'un éco-quartier de 150 unités d'habitation.

### **2/ Les maisons.**

Les notaires de la région de Vielsalm-Gouvy se plaignent d'une baisse significative du prix des maisons (-15%), ce qui porte le prix moyen d'une maison 4 façades à 140.000 euros et d'une maison 2/3 façades à 120.000 euros. La raison : une offre beaucoup plus importante que la demande.

Les communes de Rendeux, Erezée, Manhay, La Roche-en Ardenne, Durbuy, Marche-en-Famenne, affichent une situation d'équilibre entre la demande et l'offre et donc une stabilité des prix. Avec des prix qui oscillent entre 200.000 euros pour une maison 4 façades et 140/150.000 euros pour une 2/3 façades. Par rapport aux années précédentes, les vendeurs assimilent de mieux en mieux la réalité des prix actuels.

Les notaires de Marche-en-Famenne signalent que le marché des maisons 2/3 façades en agglomération se porte de mieux en mieux ; la mentalité des acquéreurs face à ces biens évolue donc favorablement.

Dans tous les cas les maisons énergivores ou à restaurer trouvent plus difficilement acquéreur ou alors à des prix qui diminuent de manière significative d'année en année.

### **3/ Les appartements.**

Les appartements connaissent toujours un intérêt accru.

2015 n'a pas connu de projets importants (ceux dont je vous avais parlé l'année dernière ne sont pas encore sortis de terre ou sont en passe de l'être). Ce sont de petits immeubles comportant une dizaine d'appartements qui ont été créés que ce soit sur Durbuy, Hotton, La Roche et Marche-en-Famenne. Les prix sont sans doute en légère augmentation (1-2%) pour tourner entre 150.000 et 250.000 euros selon la surface, et donc à mon sens un prix qui tourne toujours en neuf entre 2.000 et 2.300 euros hors TVA, le m<sup>2</sup>.

Les appartements neufs offrant peu de consommation d'énergie, avec une configuration correspondant à la mode actuelle, près de tous les services est souvent gage de réussite pour les investisseurs ! C'est sans doute une réussite actuelle de la ville de Marche-en-Famenne. L'année 2015 a été l'occasion pour de nombreux habitants du nord de notre province d'investir à Liège. En effet cette ville reste sans doute une ville accessible pour les petits épargnants qui souhaitent placer leur argent en achetant un studio ou un petit appartement pour un prix allant de 75.000 euros à 125.000 euros, et ensuite le louer, tout en pariant sur une augmentation substantielle de l'immobilier dans cette ville, qui plus est, s'embellit d'année en année.

#### **4/ Les terrains agricoles et les bois.**

##### **A/ Terrains agricoles :**

-Si pour les régions de Vielsalm, Gouvy, La Roche-en-Ardenne, Manhay, les prix sont stables entre 8.000/7.0000 euros l'hectare selon leur occupation. On peut constater une augmentation croissante des prix de ce type de biens en Famenne et plus on se rapproche du Condroz, donc pour des terrains de meilleure qualité.

Avec des prix tournant entre 18.000 euros et 15.000 euros l'hectare selon leur occupation on se rapproche tout doucement des prix du Condroz (30/25.000 euros l'hectare.)

##### **B/ Les bois :**

Les prix des fonds de bois sont restés stables pour l'année 2015. Les prix varient de 2/3.000 euros l'hectare (Manhay, Erezée, Rendeux, La Roche, Durbuy) à 5.000 euros l'hectare (Vielsalm-Gouvy) suivant la situation et la superficie du bien.

#### **5/ Les ventes publiques.**

Même constat que les années précédentes : les clients, compte tenu des résultats mitigés, ne sont pas friands de ce type de vente, sauf quand elles portent sur des terrains agricoles libres et des bois.

Les autres biens (maisons et terrains à bâtir) exposés dans ce type de vente sont donc souvent des biens visés par une procédure judiciaire, où de très bonnes affaires sont parfois à réaliser.

Peut-être que pour relancer ce type de vente, certaines adaptations législatives devraient être apportées à cette procédure ?

#### **6/ Conclusion**

En conclusion, l'année 2015 a surtout été exceptionnelle pas tant au niveau des prix qui sont en général restés stables mais au niveau du nombre d'opérations qui ont fortement augmenté, notamment à cause de la faiblesse des taux d'intérêts mais aussi par anticipation d'une fiscalité wallonne moins favorable pour l'immobilier.

La ville de Marche et les vallées d'Ourthe et d'Aisne restent les moteurs principaux du nord de la Province au niveau de l'immobilier.

Que nous réservera 2016 ? Je pense que tant que les taux d'intérêt n'augmenteront pas de manière significative, le belge, qui a toujours une brique dans le ventre, restera intéressé par l'immobilier belge qui a démontré au cours de ces dernières années toute sa stabilité, voire sa valeur refuge face à d'autres placements.



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

La tendance est, comme l'an passé, à une certaine stabilité des prix.

La caractéristique principale de cette année 2015, dans l'ancien arrondissement d'Arlon, tout comme dans le reste du pays, est l'augmentation importante du nombre de transactions.

Le nombre de ventes et de crédits (liés ou non à une vente) a fortement progressé.

L'amorce que nous avons constatée fin 2014 s'est donc confirmée.

La raison principale reste le niveau très bas des taux d'intérêts, qui permet aux futurs propriétaires d'emprunter plus et qui pousse les investisseurs à se tourner vers le marché immobilier au détriment des placements financiers.

Concernant plus spécifiquement le **marché des villas**, on constate une stabilité des prix moyens, variant de 180.000 € à 340.000 €, selon la commune et la situation.

Pour les **maisons deux façades**, le prix moyen varie de 130.000 € à 250.000 €.

Ici aussi, on constate une stabilité dans les prix, avec de grandes variations selon les communes.

Au niveau des **appartements deux chambres**, le prix moyen varie de 120.000 € à 180.000 €, selon la commune.

Pour les **appartements neufs**, le prix moyen se situe entre 1.700 €/m<sup>2</sup> et 2.500 €/m<sup>2</sup>.

C'est à Arlon que les prix sont les plus élevés. A Arlon l'offre tend à dépasser la demande : il y a en effet de nombreuses promotions immobilières achevées ou préparation.

Le nombre d'appartements vendus ne cesse de croître pour plusieurs raisons :

- nombreux divorces ou séparations (l'appartement est souvent un logement transitoire lors d'une séparation) ;
- placement immobilier souvent plus intéressant que les placements bancaires ;
- population vieillissante qui souhaite se rapprocher des centres villes.

De manière générale, pour les biens bâtis, les immeubles neufs ou récemment rénovés sont les plus recherchés. Ces biens se vendent plus rapidement que les biens à rénover. Dans certaines communes, la demande dépasse l'offre. Il n'est pas toujours facile de trouver une maison neuve ou rénovée correctement et comme nous l'avons déjà dit, les acheteurs se désintéressent de plus en plus des biens à rénover.

L'importance du certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) se remarque de plus en plus.

Comme je l'avais déjà signalé l'an dernier, les amateurs sont plus exigeants et mieux informés. Ils ont une meilleure connaissance des travaux qu'ils devront réaliser dans le bien (p.ex. : mise en conformité électrique). Cette tendance devrait encore se renforcer dans les années à venir puisque l'on nous annonce un contrôle des canalisations d'eau (notamment pour savoir si le bien contient encore des canalisations en plomb) dans les prochaines années.

On remarque également une nouvelle tendance : l'achat d'anciens bâtiments en vue de leur démolition pour repartir sur du neuf.



L'augmentation du délai de 5 à 10 ans pour pouvoir bénéficier du taux de 6%, pour les travaux de rénovation, risque fort de freiner davantage encore le marché des biens anciens. Les propriétaires de biens à rénover devront donc probablement revoir leur prix à la baisse.

Le prix des **terrains à bâtir** reste stable, voire en très légère augmentation du fait de leur raréfaction. Il varie de 40 €/m<sup>2</sup> à 150 €/m<sup>2</sup>. C'est à Florenville que les prix sont les plus bas, et à Arlon qu'ils sont les plus élevés. Dans plusieurs communes, la demande dépasse l'offre.

Le prix des **terres agricoles** reste également stable, allant de 10.000 € à 20.000 € l'hectare pour une terre **libre**. Une terre occupée vaudra souvent deux fois moins en raison des difficultés liées à la fin du bail à ferme.

Enfin, le prix des **fonds de bois** se maintient : de 2.500 € à 5.000 € l'hectare, avec parfois des résultats spectaculaires en vente publique.

Dernière information : la situation des **commerces et bureaux** reste inchangée. Ils restent très difficiles à vendre.

## Conclusion - 2015

---

La conclusion de cette année 2015 se résume en quelques mots : stabilité des prix et augmentation du nombre de transactions.

### 1./ Activité

Elle a été soutenue partout dans la province du Luxembourg tout au long de l'année.

### 2./ Prix

Ils sont restés stables, avec la poursuite de la tendance à la baisse pour les maisons à rénover.

### 3./ Au niveau bancaire

Le nombre de crédits (liés ou non à un achat) est resté très élevé toute l'année.



## Perspectives - 2016

---

**Éléments favorables au relèvement du marché immobilier :**

Les banquiers nous annoncent un maintien des taux bas, ce qui soutiendra l'activité immobilière.

**Éléments défavorables à prendre en considération :**

Augmentation du taux de TVA pour la rénovation des maisons de moins de 10 ans.

**Avis sur les perspectives 2016 au vu de 2015 et de ces éléments :**

Le marché immobilier devrait continuer à bien se porter pour les biens neufs ou rénovés correctement, de même que pour les terrains à bâtir.

Les immeubles anciens verront sans doute leur prix diminuer.

Février 2016

Compagnie des Notaires de la Province du Luxembourg  
Cellule de Communication

## 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 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.

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 exigü. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

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

### **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).