

**Semaine de l'immobilier**



**NOTAIRE.BE**

**ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2016**

**PROVINCE DU LUXEMBOURG**

**LE 13 FÉVRIER 2017**

**Compagnie des notaires du Luxembourg**

## INTRODUCTION

---

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2016 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué et ses principales tendances.

Le bilan immobilier de 2016 est décrit dans le Baromètre des Notaires du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 qui analyse l'évolution des prix moyens et des volumes de l'activité immobilière pour le 4<sup>e</sup> trimestre et pour l'ensemble de l'année 2016, au niveau national, régional et provincial.

Selon ce dernier, en Belgique, les transactions immobilières augmentent de 8,2% en 2016 avec un indice annuel qui passe de 114,5 à 123,9.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique augmente de 0,9% et le prix moyen d'un appartement progresse de 3,6%.

Dans les prochains chapitres, nous détaillerons et nous nuancerons ces résultats pour notre province, par localité et en fonction des différents types de bien immobilier.

La présente étude répond à la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : l'immobilier. Le notaire apporte dans ce domaine sa rigueur, ses conseils, son expertise et la sécurité juridique exigée.

## Actualités notariales 2016-2017

---

### Transactions immobilières : de plus en plus encadrées et sécurisées. Le notaire reste un partenaire de valeur.

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Fednot d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Le notaire et ses collaborateurs restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût.

Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis avoir jamais été modifiés), **les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs) correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître.** Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen.

D'un point de vue législatif, ces deux dernières années ont été marquées par de grandes réformes fiscales, tant à Bruxelles qu'en Wallonie.

### Principales réformes fiscales wallonnes et bruxelloises en 2016

En **Wallonie**, le bonus-logement est remplacé par le **chèque-habitat** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce nouveau mécanisme d'aide aux futurs propriétaires a pour objectif principal de faciliter l'accès à la propriété. Les notaires sont particulièrement attentifs à la bonne information du citoyen quant à la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation.

Nous ne disposons pas encore de visibilité quant à l'impact de cette réforme dans la mesure où cet avantage fiscal, applicable aux contrats d'emprunt conclus à partir de 2016, sera repris, pour la

première fois, sur les déclarations à l'impôt des personnes physiques relatives à l'exercice d'imposition 2017 (correspondant aux revenus de 2016).

L'autre grande réforme fiscale wallonne de 2016 concerne les **droits d'enregistrement** portant sur **l'achat d'une 3<sup>e</sup> maison d'habitation**, qui sont passés de 12,5% à **15%**. Pour rappel, ce taux est applicable à partir de l'acquisition à titre onéreux d'un troisième immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation.

Bruxelles, de son côté, supprime le bonus logement à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La contrepartie de cette mesure prend la forme d'une exonération des droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 €, alors que jusqu'à présent cet abattement n'était appliqué que jusqu'à 60.000 ou 75.000 €.

## [Le rôle de l'étude notariale dans le cadre des renseignements et infractions urbanistiques](#)

### ***Futures réformes***

En Wallonie, après de nombreux rebondissements, le **CoDTbis** (réforme du CWATUP) a été adopté et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017. Cette réforme a notamment pour objectifs la simplification, la rationalisation et l'accélération des procédures et impliquera quelques innovations majeures en termes d'urbanisme, dont l'instauration de délais de rigueur dans le cadre de la procédure de délivrance des permis, afin de garantir aux citoyens une décision dans les délais impartis, ou encore un assouplissement du régime des infractions urbanistiques.

Les hypothèses dans lesquelles un permis « d'urbanisation » (ancien permis « de lotir ») est nécessaire pour diviser un terrain en plusieurs lots seront également plus limitées qu'auparavant : un permis d'urbanisation ne sera désormais obligatoire (sauf exceptions) **que lorsque le terrain est divisé en (au moins) trois lots non bâtis destinés à l'habitation** ; ainsi, les divisions de terrain en *moins* de trois lots non bâtis pourront, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017, intervenir sans permis d'urbanisation préalable.

À Bruxelles, une réforme du COBAT est également attendue, mais la date de son entrée en vigueur est encore indéterminée.

### ***Obligations du vendeur : des formalités à anticiper***

Dans ce contexte, rappelons qu'à 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 ultérieure, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

### ***Renseignements et infractions urbanistiques : prudence***

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par l'étude, 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.

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 donner au vendeur la certitude que le bien tel qu'acheté est en ordre sur le plan administratif, d'où l'importance de **prendre contact directement avec le service de l'urbanisme de la commune concernée**, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

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, actuellement, une **infraction**. Le CoDTbis apportera néanmoins en 2017 un changement majeur à cet égard en mettant un terme au maintien indéfini de certaines infractions via l'instauration d'un régime de prescription décennale.

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

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.

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.

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**.

À cet égard, le site **notaire.be** contient désormais, dans sa **rubrique** relative à la vente (<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vendre-un-immeuble>), une « **check-list** » **consacrée aux obligations du vendeur**.

### Notaire.be : LE site de référence avant de contacter votre notaire

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 et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

L'étude notariale 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.**

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'appêtent à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (facebook, twitter, linkedin, youtube, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information.

Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : près de 4 millions de visites en 2016. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

## LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

---

### 1. Taux d'intérêts

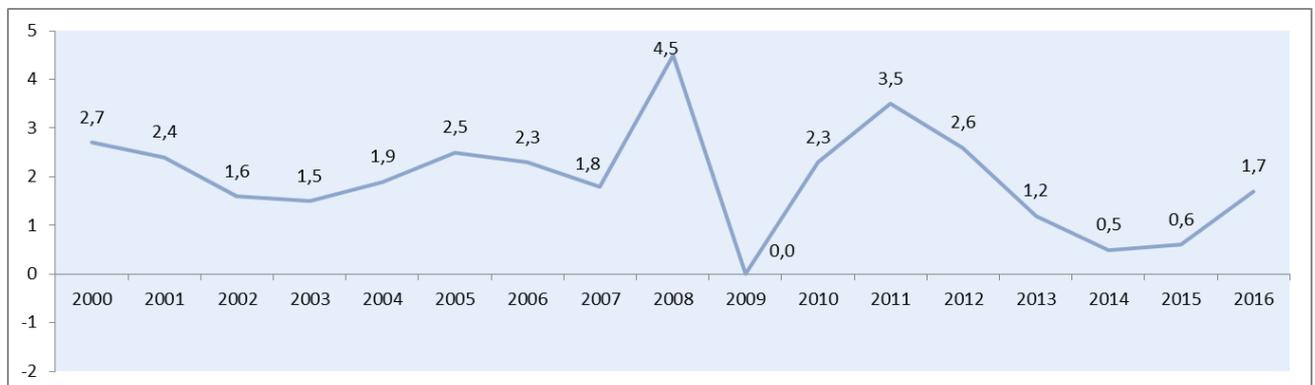
Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse progressive tout au long de l'année 2016. Après avoir clôturé 2015 au plus bas avec 2,48%, le taux moyen pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans est successivement passé sous les 2,40% en mars (2,27%) pour ensuite flirter avec les 2% jusqu'en décembre 2016. En novembre, le seuil des 2% était franchi avec un taux moyen à plus de 10 ans de seulement 1,99%.

Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%. Ces taux planchers ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.

### 2. L'inflation

L'inflation a fluctué entre 1,5% et 2,2% au cours de l'année 2016 avec un pic à 2% en juillet et en août et un maximum de 2,2% atteint au cours du mois de décembre.

L'inflation moyenne en 2016 est de 1,7%, ce qui constitue une nette amélioration par rapport à 2015 où le taux annuel était de 0,6%.



### 3. Chômage

Les chiffres du chômage ont évolué entre 8% et 8,3% jusqu'en septembre 2016. En novembre, le taux de chômage était de 7,6%. Pour 2016, la moyenne provisoire est de 8,1% contre 8,5% en 2015.

Au troisième trimestre (dernières données disponibles), le chômage était de 4,9% en Flandre, 10,9% en Wallonie et 16,6% en Région bruxelloise.

### 4. Les indicateurs de confiance

L'indice de confiance **des consommateurs** était de -4 en janvier mais il s'est dégradé jusqu'à -13 en octobre pour finalement se redresser en décembre avec -5. En moyenne, l'indice de confiance des consommateurs en 2016 est de -6,8, il était en moyenne de -5,7 en 2015 soit une diminution de 1,8%.

L'indice de confiance **des entreprises** (source BNB) a été proche de -2 tout au long de l'année et il s'améliore encore en fin d'année en remontant à -0,2 en décembre. En moyenne, l'indice de confiance des entreprises pour 2016 est de -2,2 contre -5,3 en 2015.

Le segment de la construction connaît une année très positive avec un indice de -2,6 en décembre 2016 et une moyenne annuelle de -3 alors qu'en 2015, l'indice moyen était de -10,7 !

### 5. Évolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés en 2016 augmentent de 3,5% par rapport à 2015. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 147.736€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2015)

Les prix des maisons ayant progressé en moyenne de 0,9% et celui des appartements de 3,6%, il est probable que le citoyen qui accède plus facilement à la propriété, vu les taux bas, ait un apport un peu moins important.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 15,3%** pour les trois premiers trimestres de 2016 alors que l'activité immobilière notariale progressait de 8,5% au cours des trois premiers trimestres. Les acquisitions réalisées par des investisseurs sont vraisemblablement moins importantes en 2016 qu'en 2015.

Notons qu'après quelques mois d'accalmie, les refinancements connaissent un nouveau pic qui se confirme fortement dans notre Baromètre du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent le premier choix du citoyen pour les nouveaux contrats avec un taux moyen de 1,99% en novembre 2016 selon la BNB.

La part des crédits à taux fixe représente environ 80% des choix du citoyen alors que les différents types de crédits à taux variables ne restent attrayants qu'avec des formules du type 5-5-5 ou 10-5-5. Les ménages belges recherchent avant tout la sécurité quitte à racheter plusieurs fois leur emprunt.

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>							
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	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%

Source UPC

**Selon les chiffres des notaires**, pour 2016, les actes de crédit liés à l'acquisition d'un bien immobilier ont progressé de 9,9% et les autres types d'actes de crédit hypothécaire ont diminué de 3,3% malgré une nette reprise des refinancements au cours du 4<sup>e</sup> trimestre.

Pour l'ensemble des actes de crédit, il s'agit d'une hausse de 2,1%.

**En Province de Luxembourg, la tendance de 2015 au rachat des prêts s'est maintenue début 2016. Les taux variables restent l'exception qui confirment la règle du taux fixe.**

## 6. Prêts sociaux

En ce qui concerne les prêts sociaux en Wallonie, nous disposons des chiffres avec une année de décalage. Alors que les taux hypothécaires des banques étaient déjà très bas, on constate que les prêts sociaux augmentent de 5,27% en 2015 et passent de 2.675 à 2.816. Le montant moyen est également en hausse avec 120.453€ contre 112.039€ en 2014 (7,51%).

Le taux moyen de 2,6% est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont eu recours sont ceux qui ne pouvaient pas répondre aux critères des banques notamment en raison d'un apport moindre ou en souhaitant couvrir la valeur du bien et les frais de la vente.

	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%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,33%
2015	<b>2.816</b>	<b>120.453</b>	<b>339.187.013</b>	<b>2,60%</b>
Evolution	5,27%	7,51%	13,17%	-21,92%

Le montant moyen d'un prêt social en 2015 est 15,9% en-dessous du montant moyen emprunté au sein des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. **Il s'agit donc bien des logements plus modestes**, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels sont plus importants.

## 7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 16,8%, cette évolution corrobore l'indice de confiance pour le segment de l'immobilier qui s'est fortement redressé au cours de l'année 2016 : indice de -3 en 2016 contre -10,7 en 2015.

Au niveau régional, c'est en Flandre qu'on retrouve cette hausse avec 32.906 nouveaux permis contre 25.099 en 2015 pour la même période, soit une hausse de 31,1%.

En **Wallonie, on enregistre un recul de 16%** avec 7.235 nouveaux permis contre 8.617 en 2015. À Bruxelles, la chute est plus forte avec 824 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2016 contre 1.351 permis autorisés en 2015, soit -39,0%.

## Évolution du marché immobilier en 2016

---

### **La tendance au niveau national**

#### L'activité immobilière (volumes)

Au 1<sup>er</sup> semestre, la progression de l'activité immobilière est de 13,9% par rapport à la même période en 2015 avec des indices de 127 au 1<sup>er</sup> trimestre et de 127,9 au 2<sup>e</sup> trimestre.

Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice redescend à 115,8 influencé par les vacances annuelles, soit un recul de 1,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4<sup>e</sup> trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

Pour 2016, le volume des transactions immobilières augmente de 8,2% et passe d'un indice annuel de 114,5 en 2015 à 123,9. C'est en mars, en avril et en octobre qu'on enregistre les principaux pics d'activité immobilière en termes de compromis de vente.

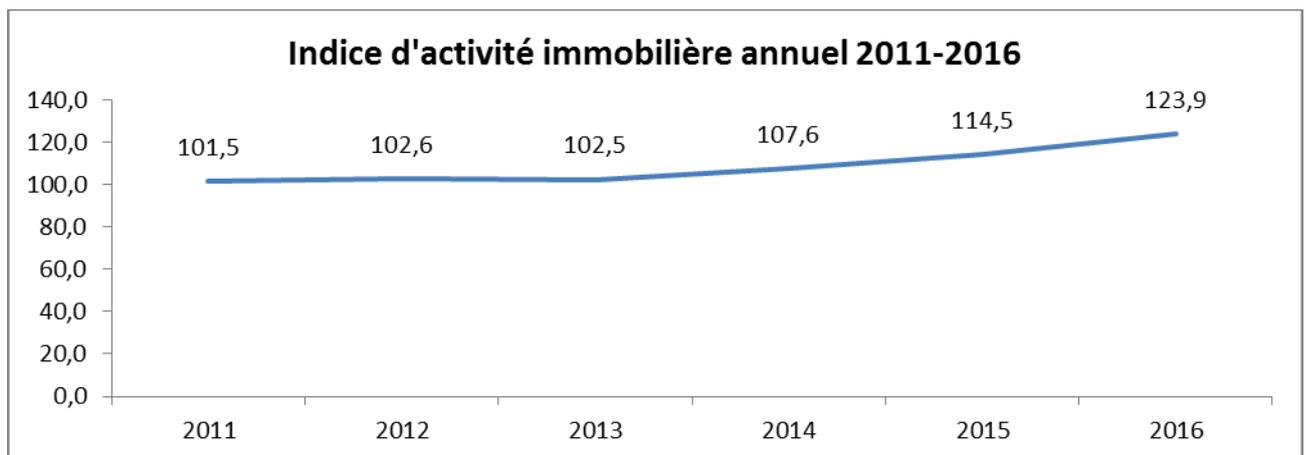
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

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

### INDICE TRIMESTRIEL



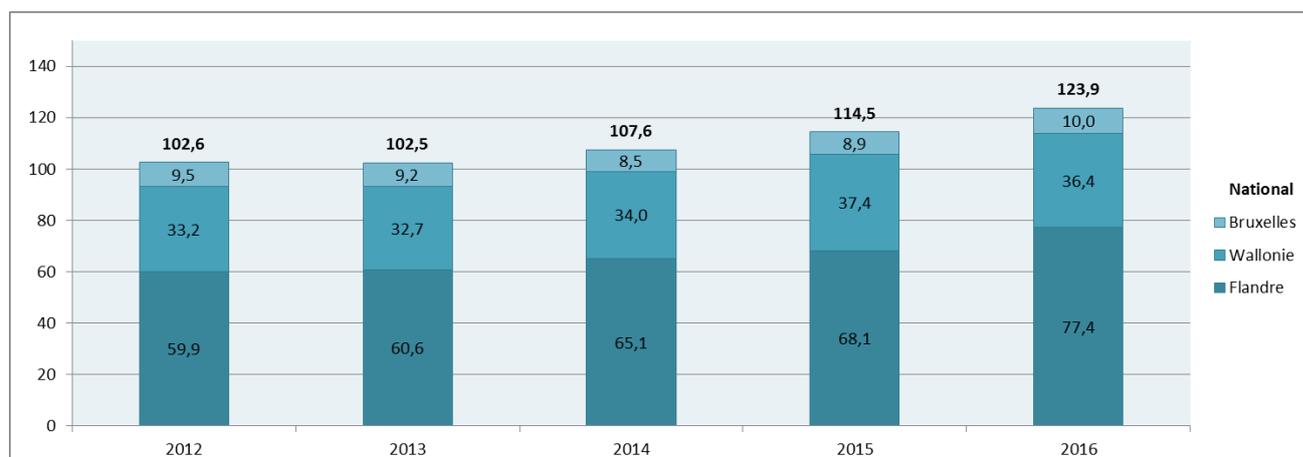
### INDICE ANNUEL



## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

**Pour l'année 2016**, les transactions immobilières sont en hausse de 8,2% au niveau national. Mais cette évolution doit être nuancée au niveau régional avec +13,6% en Flandre et +12,5% à Bruxelles alors qu'en **Wallonie l'activité se replie de 2,8%**.

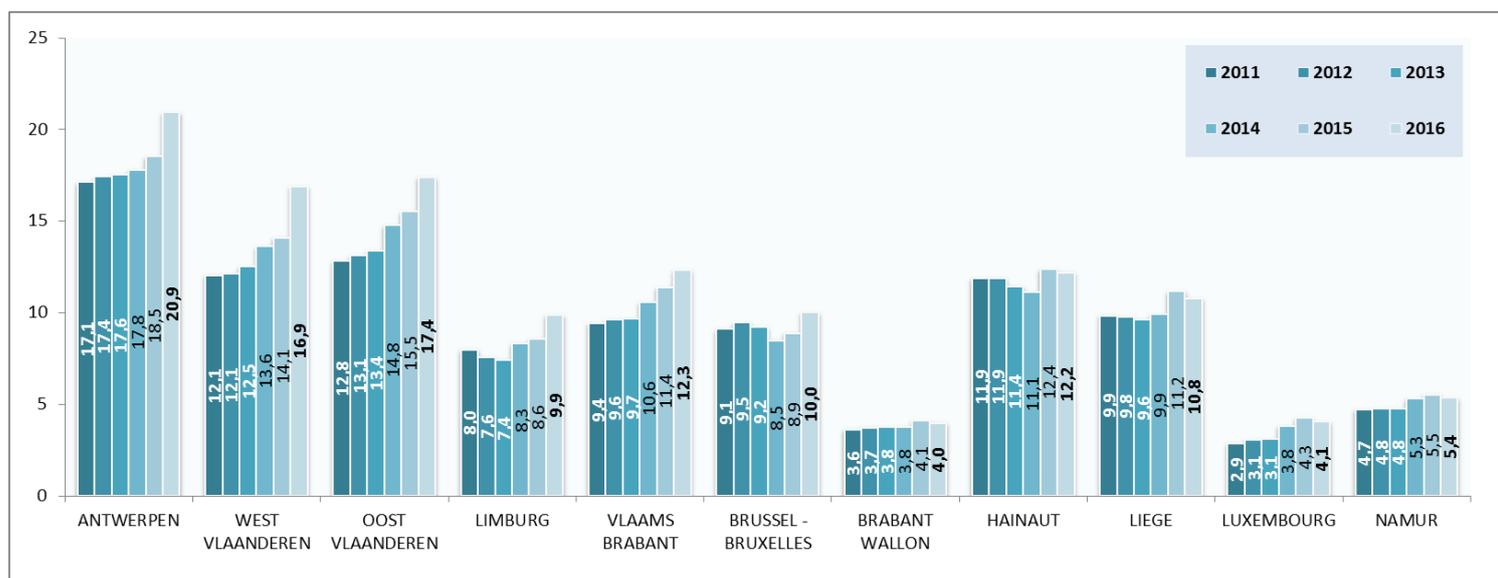
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1<sup>er</sup> semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



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

Pour l'ensemble de l'année 2016, l'activité immobilière au sein des provinces suit la tendance régionale. Au nord du pays, on enregistre une progression de l'activité avec +19,8% en Flandre occidentale, +15% dans le Limbourg, +12,9% à Anvers, +12% en Flandre orientale et +8,1% dans le Brabant flamand.

Dans le sud du pays, l'immobilier ne connaît pas le même succès et **l'activité baisse de -4,3% en province du Luxembourg**, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, -2,8% dans le Brabant wallon et -1,5% dans le Hainaut.

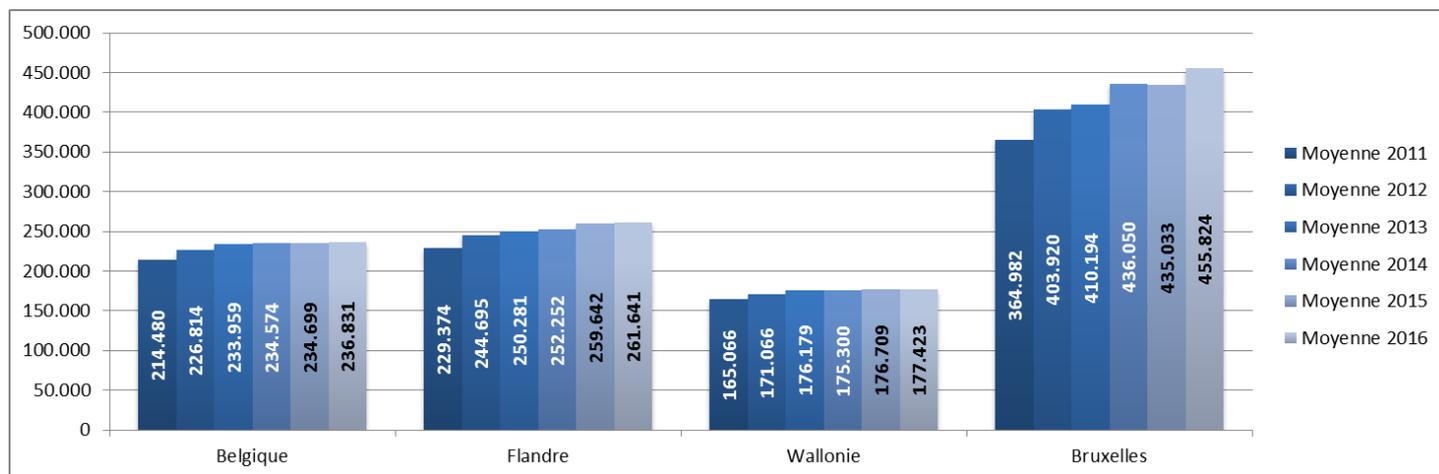


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

**Pour l'année 2016**, les prix moyens sont restés très stables par rapport à 2015 avec 236.831€ pour la Belgique (+0,9%), 261.641€ pour la Flandre (+0,8%) et 177.423€ pour la Wallonie (+0,4%). La Région bruxelloise dénote avec une évolution plus significative de +4,8% et un prix moyen de 455.824€.

Notons que les hausses de prix enregistrées dans le nord et le sud du pays sont inférieures à l'inflation de 1,7%. **En valeurs réelles, on constate que le prix moyen des maisons recule de -0,9% en Flandre et de -1,3% en Wallonie et ce malgré les taux hypothécaires très bas qui soutiennent les prix de l'immobilier.**



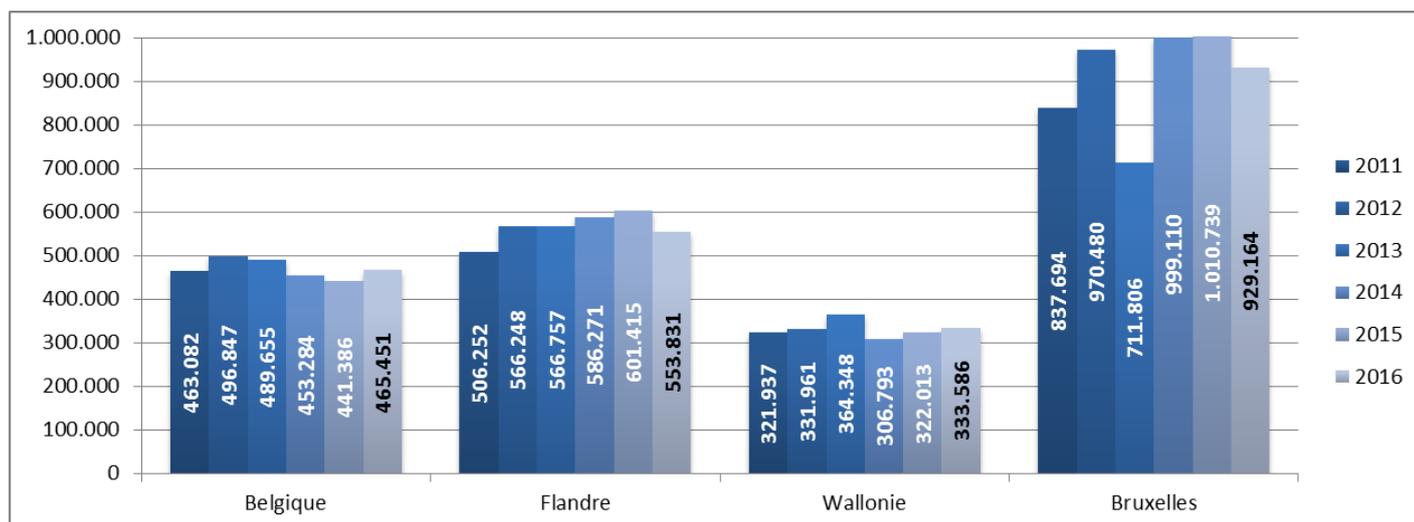
### 2. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 progresse de 5,5% pour la Belgique où le prix moyen passe de 441.386€ à 465.451€.

Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015.

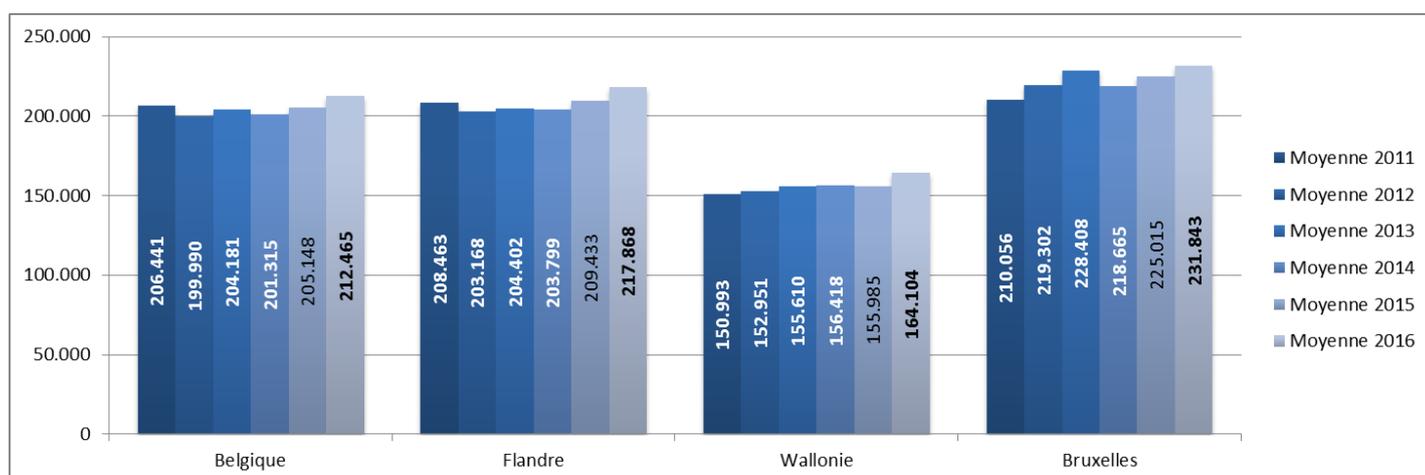
On constate qu'il y a eu en 2016 plus de transactions en région bruxelloise où le prix est plus élevé

(929.164€) ; cela influence à la hausse la moyenne nationale malgré la diminution du prix des villas dans la capitale et en Flandre. Notons que le marché des villas est un marché plus étroit et donc plus volatil.



### 3. Les appartements

**Pour l'année 2016**, les prix moyens des appartements connaissent une plus forte augmentation que les prix des maisons. Pour la Belgique, le prix est de 212.465€ (+3,6%), il est de 217.868€ en Flandre (+4%), de 164.104€ en Wallonie (+5,2%) et de 231.843€ à Bruxelles (+3%).



## La province du Luxembourg

### Évolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Luxembourg a diminué de 30,6%, soit 730 permis contre 1.052 en 2015, pour la même période.

Beaucoup de projets ont vu le jour en 2015 et 2016 affiche un ralentissement net dans les nouveaux projets immobiliers.

Espérons que l'entrée en vigueur du CoDTbis qui va simplifier la division des terrains influence à la hausse l'obtention des permis de bâtir.

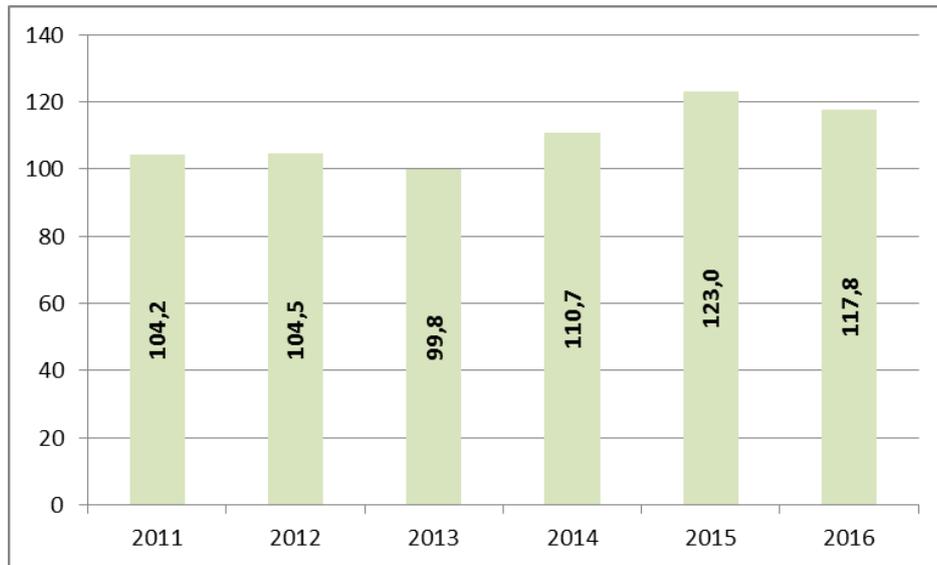
### Évolution de l'activité

#### **1. Évolution annuelle 2011-2016**

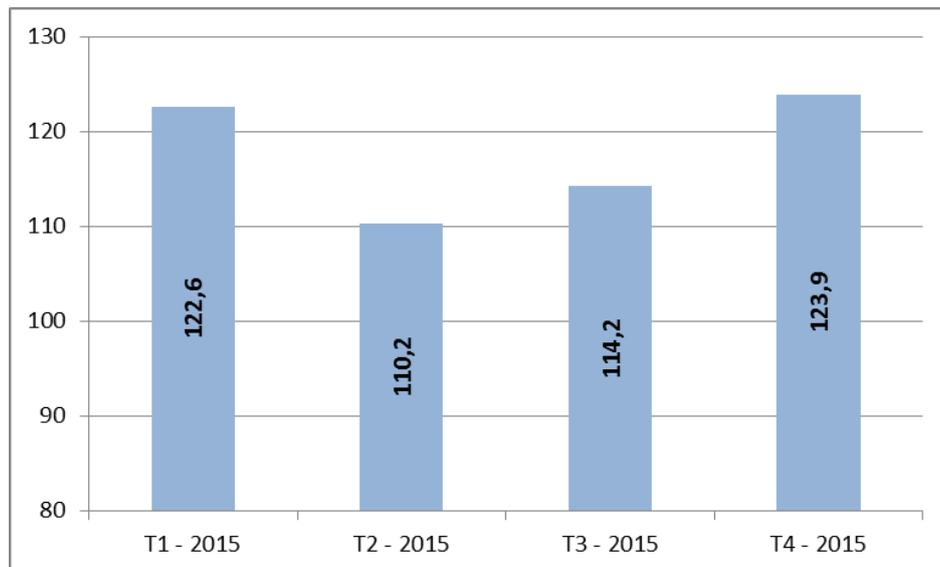
Le nombre de transactions immobilières en province du Luxembourg recule de 4,2% en 2016 après avoir connu deux années de progressions avec +10,9% en 2014 et +11,1% en 2015.

Le marché résidentiel luxembourgeois est plus étroit que dans les autres provinces du pays et les fluctuations donnent de plus gros écarts tant pour les volumes que pour les prix.

**L'activité reste malgré cette baisse de volume assez soutenue et nettement supérieure à 2014 (+6,4%).**



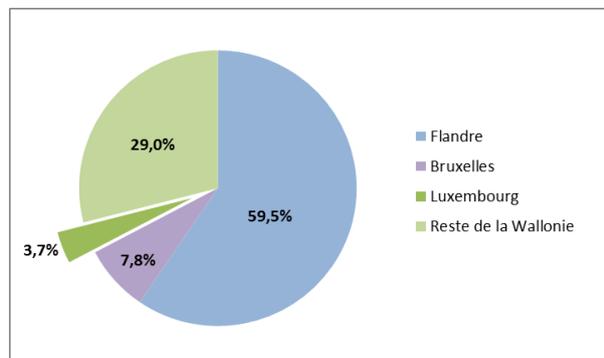
## 2. Évolution trimestrielle en 2016



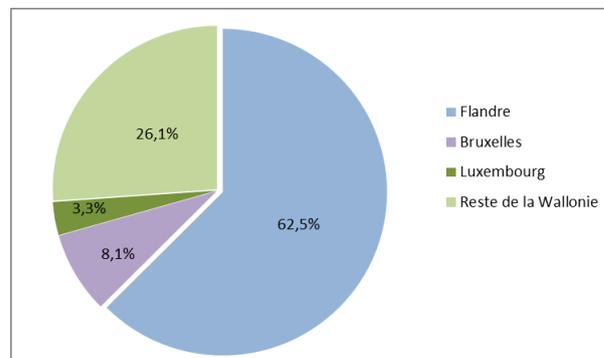
L'activité immobilière a été particulièrement soutenue au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, avec un indice de 122,6, et au cours du 4<sup>e</sup> trimestre avec un indice de 123,9. Les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres sont plus en retrait avec respectivement 110,2 et 114,2.

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

**2015**



**2016**



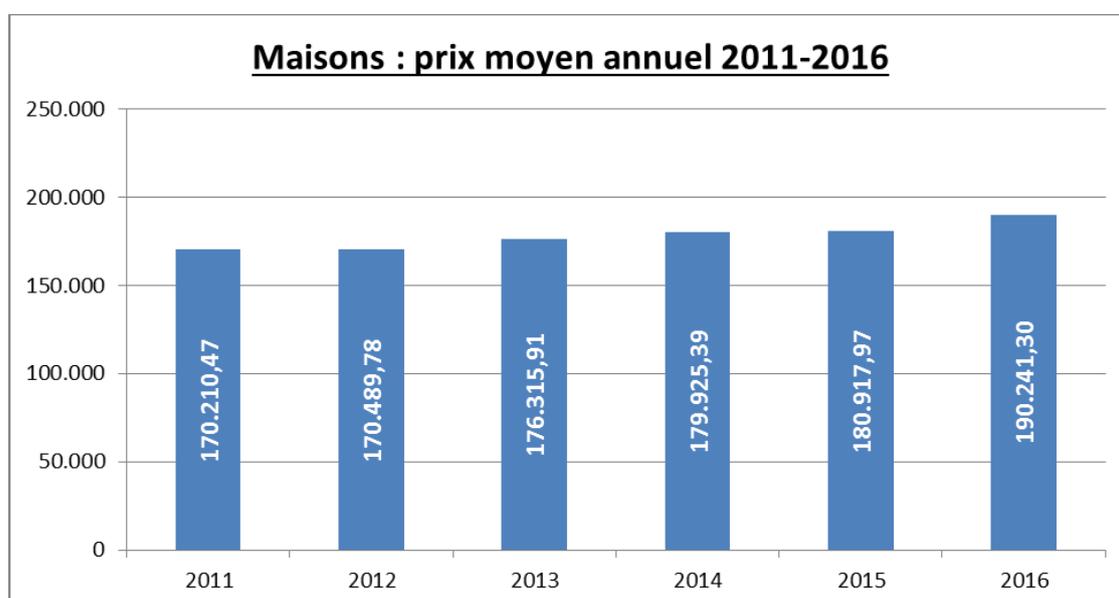
Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2016, on constate que la province du Luxembourg a réalisé de 3,3% des transactions en Belgique, soit un recul de 0,4 point par rapport à 2015, ce qui correspond à la diminution des transactions dans la province.

## Évolution des prix de l'immobilier

### **1. Les maisons**

Le prix moyen d'une maison en province du Luxembourg augmente en 2016 de 5,2% avec **190.241€** contre 180.918€ en 2015. **En valeurs réelles, il s'agit d'une progression de 3,5%.**

En cinq ans, les prix moyens des maisons ont augmenté de 11,6%.



Les maisons sont en moyenne les plus chères à Arlon et à Messancy avec respectivement 273.964€ et 233.538€. Il s'agit d'une hausse de 13,6% pour Arlon mais d'une diminution en ce qui concerne Messancy avec -5,5%. La région frontalière avec le Luxembourg semble avoir la côte alors que les autres grandes villes connaissent des prix à la baisse : -5,8% à Bastogne (205.071€), -3,1% à La Roche-en-Ardenne (161.433€) et -8,7% à Marche-en-Famenne (175.807€), -14,5% à Neufchâteau (145.033€). On notera l'augmentation du prix moyen d'une maison à Durbuy avec 185.481€ (+29,4%).

## Prix moyen des maisons par commune pour 2016

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. Les communes avec moins de trois transactions ne sont pas mentionnées par respect de la législation de protection de la vie privée.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016	Var. moy. 2015-2016	Var. med. 2015-2016
Arlon	273.963,69	252.500,00	13,6%	9,8%
Attert	262.980,00	207.500,00	-14,4%	-30,8%
Aubange	200.928,76	180.000,00	7,8%	5,9%
Bastogne	205.071,43	202.500,00	-5,8%	6,6%
Bertogne	215.812,50	222.500,00	29,7%	50,8%
Bertrix	162.385,71	160.000,00	-2,6%	1,6%
Bouillon	138.281,07	150.000,00	18,4%	53,8%
Chiny	141.106,12	130.000,00	-2,8%	-7,1%
Daverdisse	188.571,43	140.000,00	49,7%	11,1%
Durbuy	185.480,58	156.000,00	29,4%	15,6%
Erezée	156.933,33	150.000,00	-25,4%	-25,0%
Etalle	203.981,48	167.500,00	-11,4%	-20,2%
Fauvillers	216.300,00	192.500,00	24,8%	5,5%
Florenville	126.243,98	120.000,00	-39,0%	-17,0%
Gouvy	199.510,08	170.000,00	84,0%	54,5%
Habay	214.734,04	184.000,00	16,4%	19,1%
Herbeumont	113.200,00	110.000,00	1,7%	-12,0%
Hotton	149.812,50	152.500,00	-13,6%	-7,6%
Houffalize	168.317,39	145.000,00	-8,8%	-21,6%
La Roche-en-Ardenne	161.433,33	139.000,00	-3,1%	-7,3%
Léglise	185.202,78	163.350,00	35,2%	35,0%
Libin	168.761,90	160.000,00	-14,6%	-11,1%
Libramont-Chevigny	239.319,65	210.000,00	10,1%	-3,4%
Manhay	216.365,38	199.000,00	28,5%	32,7%
Marche-en-Famenne	175.807,04	167.500,00	-8,7%	-2,9%
Martelange	187.111,11	185.000,00	-16,3%	-7,7%
Meix-devant-Virton	156.352,94	145.000,00	23,4%	20,8%
Messancy	233.537,74	235.000,00	-5,5%	6,8%
Musson	168.539,47	157.500,00	-20,2%	-19,2%
Nassogne	182.100,10	180.000,00	12,4%	26,3%
Neufchâteau	145.033,33	129.000,00	-14,5%	-16,8%
Paliseul	153.185,19	150.000,00	22,0%	22,4%
Rendeux	150.452,08	145.000,00	-16,3%	-12,1%
Rouvroy	108.500,00	100.000,00	-37,4%	-47,4%
Sainte-Ode	159.050,00	143.500,00	-50,9%	-61,7%
Saint-Hubert	136.572,86	120.000,00	15,2%	6,7%
Saint-Léger	220.789,47	210.000,00	5,1%	-2,3%
Tellin	140.156,25	125.000,00	48,0%	74,8%
Tenneville	192.615,38	155.000,00	13,3%	-18,4%
Tintigny	207.717,39	180.000,00	-1,0%	5,9%
Vaux-sur-Sûre	167.625,00	152.000,00	-23,1%	-17,8%
Vielsalm	149.770,69	136.000,00	3,4%	-2,9%
Virton	146.172,84	138.500,00	-2,9%	2,6%
Wellin	152.247,73	147.500,00	4,1%	-3,3%
	190.241,30	170.000,00	5,2%	6,3%

## Le marché immobilier des maisons d'habitation par anciens arrondissements en 2016.

Les maisons qui doivent faire l'objet de gros travaux de rénovation voient leur prix diminuer. Le prix des villas a lui augmenté. Il y a une réelle demande pour le marché du neuf en ce qui concerne les maisons, demande qui s'explique par les couts de construction ou de rénovation actuels et la raréfaction des terrains à bâtir.

### 1. Ancien arrondissement d'Arlon

De manière générale, le marché des maisons d'habitations se porte bien. L'on retrouve les prix les plus haut sur les localités d'Arlon, Habay et Etalle, avec un prix moyen de :

- 315.000 euros pour les maisons quatre façades en bon état.
- 230.000 euros pour les maisons deux façades présentant un confort standard ;

Les communes d'Aubange et Messancy sont en deça avec un prix moyen de 215.000 euros pour les maisons 4 façades et 170.000 euros pour les maison deux façades.

Enfin, pour les régions moins frontalières, le prix moyen d'une maison 4 façades est de l'ordre de 195.000 euros sur Virton, et 160.000 euros sur Florenville, le prix moyen d'une maison 2 façades est respectivement de 140.000 euros et 120.000 euros pour ces mêmes localités.

Les **précédentes tendances se confirment** : une maison récente, bien isolée et correctement entretenue se vendra plus facilement, à l'inverse des maisons requérant beaucoup de travaux ou trop énergivores, lesquelles voient leur prix stagner voire baisser.

### 2. Ancien arrondissement de Marche-en-Famenne

Le prix moyen d'une **maison deux façades en bon état général avec le confort standard** (il s'agit donc presque exclusivement d'une maison de ville), varie entre 130.000 € et 145.000 €. Elles sont plus chères toutefois à Marche-en-Famenne (150.000 €), et plus encore à Durbuy (175.000 €).

Le prix moyen d'une **maison quatre façades en bon état avec le confort standard** varie entre 150.000 € à Vielsalm et 225.000 € à Durbuy et Barvaux. Ailleurs, nous sommes à 175.000 € à Erezée, 185.000 € à Houffalize et 190.000 € à Gouvy.

**Ici aussi, confirmation des tendances :**

- Les maisons nécessitant d'importants travaux de rénovation, isolation et d'augmentation de performance énergétique se vendent difficilement à des prix moindres.
- Les acheteurs préfèrent acquérir des immeubles finis, mieux isolés et rénovés.

**3. Ancien arrondissement de Neufchâteau**

Le prix moyen d'une **maison deux façades en bon état avec le confort standard** (il s'agit presque exclusivement d'une maison de ville) se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 120.000 euros et 150.000 euros.

Légère augmentation dans certaines communes ; cependant les prix restent assez stables pour ce type de bien dans les autres communes. (Bastogne, Fauvillers, Libramont, Neufchâteau : +/- 150.000 € - dans la région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de +/- 130.000 €).

Les prix sont donc stables par rapport à 2015.

Le prix moyen d'une **maison quatre façades en bon état avec le confort standard** (il s'agit donc d'une maison dans la périphérie d'une ville ou dans un village), se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 200.000 euros à 230.000 euros.

Stabilité dans la plupart des communes sauf à Paliseul : nous constatons des pointes jusqu'à 300.000 €.

(Bastogne (ville) de 200.000 € à 220.000 € (légère baisse) – Fauvillers, Bertogne, Vaux-sur-Sûre de 160.000 € à 200.000 € (légère baisse) - Libramont, Neufchâteau de 180.000 € à 200.000 € (stable), Bertrix, Bouillon, Wellin de 160.000 € à 180.000 € (stable)).

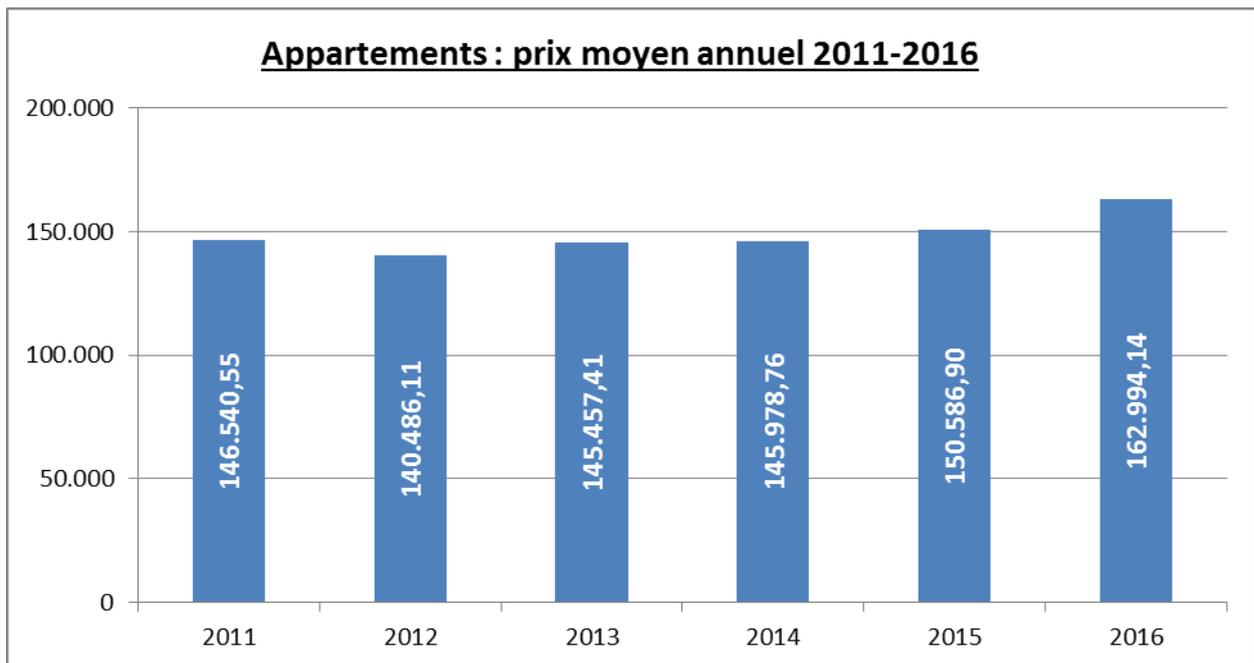
Le prix des maisons d'habitation est donc stable : l'offre est toujours importante.

La tendance depuis plusieurs années se confirme : 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.

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

## 2. Les appartements

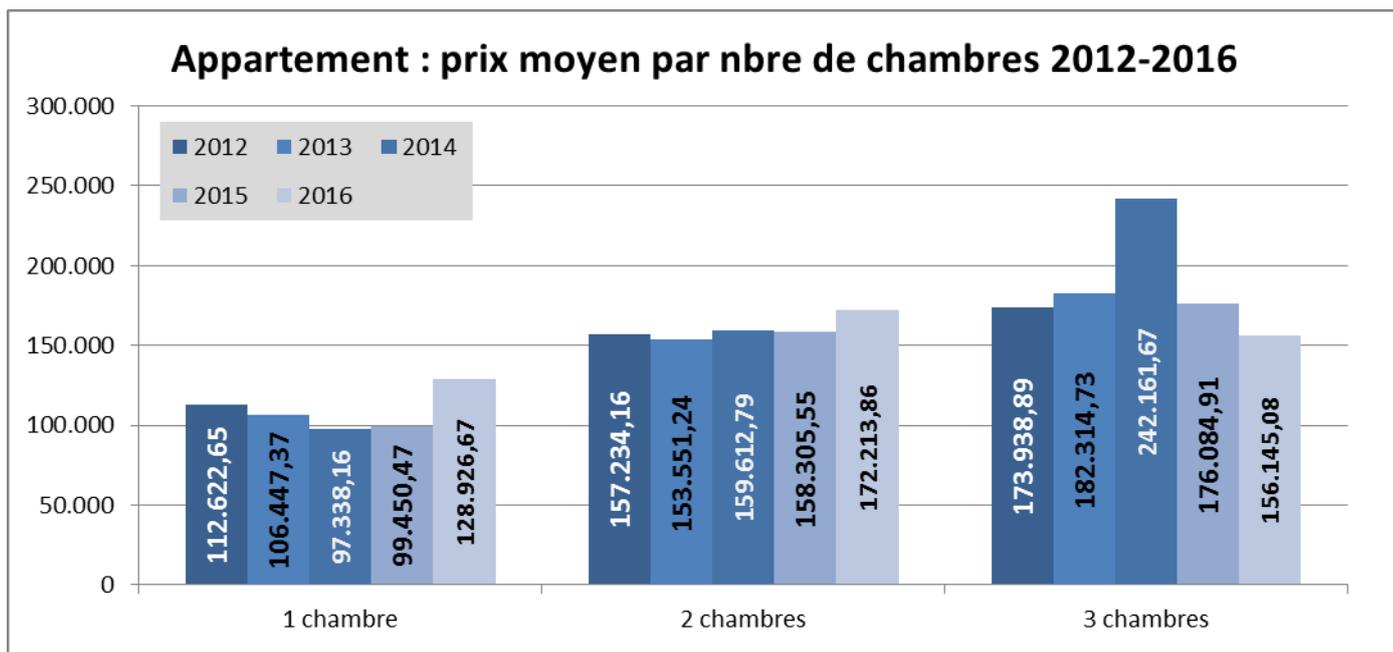
Comme pour les maisons, le prix moyen d'un appartement en province du Luxembourg est en progression avec 162.994€ contre 150.587€ en 2015, soit une évolution de 8,2%. La tendance est à la hausse depuis 2012 avec +16% en cinq ans.



L'analyse par nombre de chambre n'est pertinente que pour les '2 chambres', le prix moyen progresse de 8,8% (172.214€), ce qui correspond à l'évolution enregistrée pour l'ensemble des appartements.

Les '1 chambre' connaissent une hausse du prix moyen de 29,6% (128.927€), ce qui reste assez indicatif.

Les '3 chambres' étant très rares, il n'est pas étonnant de voir que leur prix moyen de 156.145€ est inférieur au prix moyen des '2 chambres', les transactions portant sur un marché de biens plus anciens que les '2 chambres'.



### Prix moyen des appartements par commune en 2016

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. Les communes avec moins de trois transactions ne sont pas mentionnées par respect de la législation de protection de la vie privée.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Arlon	171.919,44	167.000,00
Aubange	143.226,58	140.000,00
Bastogne	189.600,00	180.000,00
Durbuy	124.678,56	133.500,00
Hotton	234.681,82	181.500,00
Libramont-Chevigny	149.444,44	148.000,00
Marche-en-Famenne	161.000,00	145.000,00
Messancy	141.166,67	145.000,00
Musson	136.750,00	143.000,00
Paliseul	207.600,00	135.000,00
Rouvroy	158.000,00	129.000,00
Vielsalm	53.571,43	51.500,00
Virton	174.333,33	174.000,00

Le prix des appartements est soutenu à Arlon avec 171.920€, mais c'est à Hotton et Paliseul que les appartements étaient les plus coûteux en 2016 avec respectivement 234.682€ et 207.600€. Il est surprenant de voir le prix moyen des appartements à Vielsalm qui plafonne à 53.571€, malgré

un nombre de transactions suffisant, ce qui est synonyme d'un immobilier plus ancien et de moindre standing.

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

	Moyenne 2016	Médiane 2016
<b>Appartement 1 chambre</b>		
Arlon	158.891,18	139.000,00
Aubange	119.862,50	121.000,00
Durbuy	104.125,00	109.750,00
Libramont-Chevigny	114.333,33	105.000,00
<b>Appartement 2 chambres</b>		
Arlon	177.870,97	175.000,00
Aubange	144.318,18	140.000,00
Bastogne	189.600,00	180.000,00
Hotton	180.000,00	181.500,00
Libramont-Chevigny	167.000,00	152.000,00
Marche-en-Famenne	168.333,33	175.000,00
Messancy	152.666,67	150.000,00
Virton	169.000,00	174.000,00
<b>Appartement 3 chambres</b>		
Aubange	179.009,49	170.000,00

L'analyse des appartements '2 chambres' est la plus pertinente, c'est à Bastogne qu'on enregistre les prix les plus hauts avec une moyenne de 189.600€. Suivent Hotton avec 180.000€ et à Arlon avec 177.871€.

### **Le marché immobilier des appartements par anciens arrondissements en 2016.**

Il existe beaucoup de promotions immobilières en cours et des projets qui doivent encore aboutir au 4 coins de la province. Le risque est de voir le prix des appartements stagner voire baisser si l'offre dépasse la demande. Le marché des appartements 'de secondes mains' attire surtout les investisseurs déçus des taux bancaires qui se tournent vers l'immobilier.

#### **1. Ancien arrondissement d'Arlon**

Le prix moyen d'un appartement **deux chambres** varie entre **120.000 et 175.000 €**, selon qu'il est situé dans les communes plus rural ou qu'il est proche de la frontière grand-ducale. On retrouve

la même différence pour les appartements **deux chambres neufs** dont le prix fluctue entre **160.000 € et 230.000 €**.

Le marché des appartements s'est développé ces dernières années en dehors d'Arlon : on retrouve des projets de promotions immobilières sur Aubange, Athus, Etalle, Tintigny, Florenville et Virton. Ce marché est amené à se développer pour répondre aux besoins des personnes âgées ou des investisseurs. L'appartement est souvent aussi un logement de transition : pour les jeunes gens qui démarrent leur activité professionnelle, en attendant d'acheter plus grand ou dans le cadre d'une séparation.

## **2. Ancien arrondissement de Marche-en-Famenne**

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres ancien**, varie entre 110.000 € (Houffalize) et 180.000 € à Barvaux.

En ce qui concerne les **appartements neufs** les prix varient entre 1.750 €/m<sup>2</sup> à Gouvy, jusqu'à 2.500 € sur Marche-en-Famenne.

Il est toutefois difficile de comparer les prix car ils dépendent bien naturellement du niveau de finition requis par l'acquéreur. De plus l'ancien arrondissement de Marche-en-Famenne ne fait pas l'objet d'importants projets immobiliers, à l'exception de la ville de Marche-en-Famenne elle-même.

Dès lors, à défaut de promotion immobilière soutenue dans cet arrondissement (sauf Marche-en-Famenne), l'offre en appartements neufs est relativement « épisodique ».

L'appartement en général reste un achat ciblé comme premier achat par un couple jeune, ou comme investissement par des acquéreurs plus âgés car généralement facile à louer.

## **3. Ancien arrondissement de Neufchâteau**

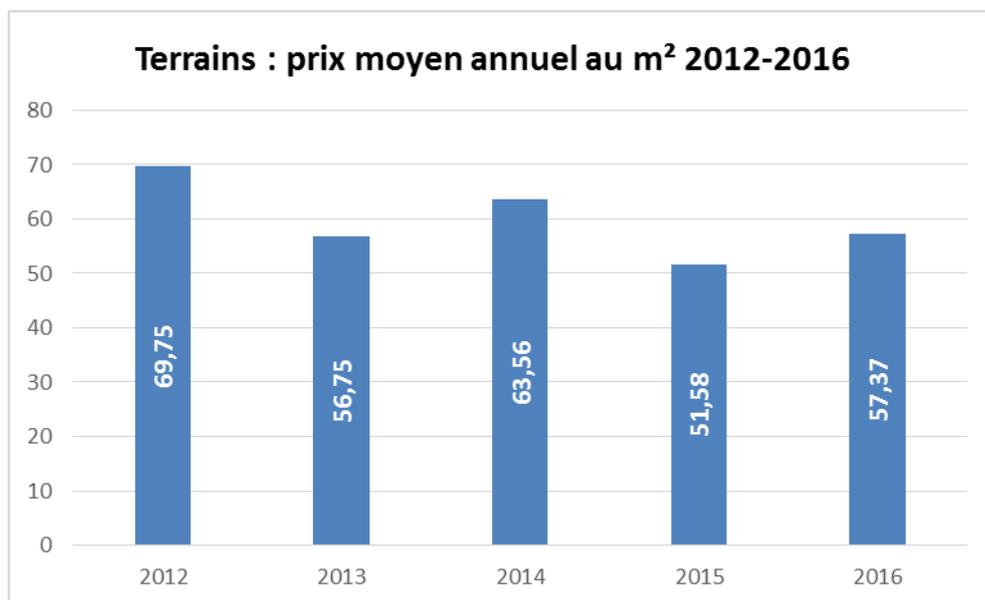
Le prix moyen d'un **appartement deux chambres ancien** se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 120.000 € à 160.000 €. (Bastogne de 150.000 à 160.000 € - Libramont, Neufchâteau de 120.000 à 140.000 € - Bertrix 110.000 à 130.000 €).

Le prix des appartements ancien est stable.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres neuf** se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 150.000 € à 240.000 € HTVA. (Bastogne de 220.000 à 240.000 € HTVA – Libramont, Neufchâteau de 170.000 à 190.000 € HTVA - Bertrix, Paliseul de 150.000 à 170.000 € HTVA). Malgré l'offre important, les prix restent stables voire en augmentation dans certaines communes (Libramont, Neufchâteau).

De nombreux projets de promotion immobilière sont en cours et en réflexion, particulièrement à Bastogne, Libramont et Neufchâteau. Sur Bouillon, Saint-Hubert ou Wellin, les promotions sont plus rares.

### 3. Les terrains



En 2016, le prix moyen d'un mètre carré de terrain à bâtir en province du Luxembourg est de 57,37 € soit une hausse de 11,2% par rapport à 2015 où le prix avait reculé de 18,9%.

En termes de prix d'acquisition, le prix moyen est de 72.087 € contre 68.054 € en 2015. (+5,9%)

Le prix moyen au m<sup>2</sup> augmente proportionnellement plus que le prix moyen d'acquisition, ce qui signifie que les transactions en 2016 concernaient des terrains un peu plus grands qu'en 2015.

#### **Prix moyen/m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par arrondissement en 2016**

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. Les communes avec moins de trois transactions ne sont pas mentionnées par respect de la législation de protection de la vie privée.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Arlon	125,37	128,54
Attert	171,43	130,29
Aubange	87,30	99,38
Bastogne	62,65	46,01
Bertogne	27,79	26,92
Bouillon	23,85	19,98
Chiny	39,37	38,02
Durbuy	39,04	39,71
Erezée	23,65	24,68
Etalle	100,45	96,23
Fauvillers	32,95	31,55
Florenville	29,05	24,40
Gouvy	30,31	34,39
Hotton	25,43	22,11
Houffalize	26,50	30,49
La Roche-en-Ardenne	20,65	21,83
Léglise	51,63	43,13
Libin	30,44	27,98
Libramont-Chevigny	42,90	39,16
Manhay	20,99	16,71
Marche-en-Famenne	57,45	46,38
Martelange	114,74	46,07
Meix-devant-Virton	46,55	59,41
Messancy	139,10	125,23
Musson	117,85	90,60
Neufchâteau	50,52	51,50
Rouvroy	21,92	13,58
Sainte-Ode	20,85	21,77
Saint-Hubert	26,10	24,73
Tellin	28,15	32,88
Tenneville	21,47	21,45
Vaux-sur-Sûre	35,84	34,86
Vielsalm	35,31	34,86
Virton	43,52	41,49
Wellin	24,53	18,39

Parmi les échantillons les plus représentatifs, nous enregistrons les prix moyens les plus élevés à Arlon (125,37€/m<sup>2</sup>), à Attert (171,43€/m<sup>2</sup>), à Aubange (87,30€/m<sup>2</sup>) et à Bastogne (62,65€/m<sup>2</sup>). C'est dans la commune de Manhay que le prix moyen a été le plus bas en 2016 avec 20,99€/m<sup>2</sup>.

### **Prix moyen d'acquisition des terrains à bâtir par arrondissement en 2016**

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. Les communes avec moins de trois transactions ne sont pas mentionnées par respect de la législation de protection de la vie privée.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Arlon	141.062,16	131.961,00
Attert	103.061,54	100.000,00
Aubange	89.006,36	72.620,85
Bastogne	62.490,63	61.500,00
Bertogne	42.500,00	42.500,00
Bouillon	32.422,00	38.110,00
Chiny	42.856,62	46.200,00
Durbuy	84.752,70	57.250,00
Erezée	47.500,00	42.000,00
Etalle	112.500,00	107.500,00
Fauvillers	41.500,00	35.000,00
Florenville	66.100,00	60.750,00
Gouvy	52.000,00	45.000,00
Hotton	48.125,00	48.750,00
Houffalize	83.932,69	55.000,00
La Roche-en-Ardenne	54.000,00	47.500,00
Léglise	60.000,00	60.000,00
Libin	55.190,00	50.500,00
Libramont-Chevigny	95.750,00	52.500,00
Manhay	48.607,14	45.000,00
Marche-en-Famenne	101.785,71	58.000,00
Martelange	65.875,00	15.250,00
Meix-devant-Virton	49.972,00	50.000,00
Messancy	129.600,00	135.000,00
Musson	54.437,50	47.500,00
Neufchâteau	64.578,57	50.000,00
Rouvroy	50.000,00	52.500,00
Sainte-Ode	39.375,00	38.750,00
Saint-Hubert	47.555,56	45.000,00
Tellin	44.325,50	42.500,00
Tenneville	45.625,00	43.750,00
Vaux-sur-Sûre	60.833,33	55.250,00
Vielsalm	40.502,50	38.500,00
Virton	109.200,00	81.000,00
Wellin	70.000,00	66.500,00

## Le marché immobilier des terrains par anciens arrondissements en 2016.

Partout, les terrains à bâtir se raréfient, ce qui entraîne une augmentation de leur prix de vente. Cette tendance est encore plus marquée au sein des villes où les jeunes couples reviennent pour retrouver les facilités et éviter les déplacements en voiture.

### 1. Ancien arrondissement d'Arlon

Le prix moyen d'un **terrain à bâtir d'une superficie de 10 ares** est de l'ordre de 125.000 euros en ce qui concerne la région d'Arlon, Etalle et Habay, lequel prix descend à 85.000 euros pour la région d'Athus et Messancy, 75.000 euros pour l'entité de Virton et 50.000 euros pour Florenville. Cette fourchette s'explique bien entendu par la proximité ou non du Grand-Dûché.

Les petits terrains se vendent, mais moins bien que le terrain habituel dont la superficie est passée de 10-12 ares, voire plus précédemment, à 8-10 ares.

La raréfaction des terrains s'explique notamment par le peu de projet d'urbanisation (anciennement permis de lotir), dont la procédure est très lourde. Gageons qu'avec l'entrée en vigueur du nouveau CoDTbis le nombre de terrain en vente augmente.

Le marché des **terrains agricoles** se porte bien dans l'ancien arrondissement d'Arlon, en particulier pour les terres libres d'occupation dont le prix a augmenté. Cela s'explique notamment par l'intérêt que portent les propriétaires équestres pour ce type de bien. Le prix moyen est de l'ordre de 18.000 € l'hectare pour la région d'Arlon, 12.500 € sur Etalle, 11.750 € sur Virton et 10.000 € sur Florenville.

Enfin, de manière générale, le marché des **fonds de bois** est stable avec un prix moyen de 3.000 € l'hectare sur l'ensemble de l'ancien arrondissement.

## **2. Ancien arrondissement de Marche-en-Famenne**

Le prix moyen d'un **terrain à bâtir quatre façades** se situe en général entre 40 € (Houffalize, Gouvy) et 60 € (Marche-en-Famenne) le m<sup>2</sup>. Nous pouvons constater qu'il n'y a pas de forte disparité dans cet arrondissement, avec des prix en moyenne sensiblement dans la même fourchette de prix.

Toutefois, pour certains terrains d'exception, le prix peut être (nettement) plus haut, par exemple pour les terrains avec une vue, le long d'un ruisseau... La différence de valeur, dépend bien sûr notamment de la situation (proximité Grand-Duché Luxembourg, grands axes, ville ou campagne...)

On constate une raréfaction des terrains situés dans les centres-villes.

La superficie recherchée des terrains est variable : de taille réduite dans les centres urbains, et plus vastes lorsque l'on quitte ces centres. Mais les terrains de toute petite taille (2 ou 3 ares) sont rares. Les terrains à vendre et les terrains recherchés sont de taille plus réduite 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 2016.

Les **terrains à bâtir deux façades** se situent principalement en ville. Toutefois, on note également une augmentation du nombre de terrains pour constructions de maisons 3 façades, parfois

également mitoyennes par le garage. Ceci dans un but d'économie d'énergie et d'argent. Les prix sont alors inférieurs au prix des terrains à bâtir pour maisons 4 façades : de 30 à 45€/m<sup>2</sup>.

Le prix moyen d'un hectare de **terres de culture ou de pâtures libres** est de l'ordre de 15.000 € (mais 12.500 € sur Durbuy et Erezée). Toutefois, pour les parcelles suffisamment grandes, le prix à l'hectare peut encore grimper. Et il n'est pas rare que les prix « explosent » en cas d'acquisition par un résidant grand-ducal. En ce qui concerne les pâtures, on part sur des valeurs de 10.000 €/ha, jusqu'à 15.000 € à Barvaux et Gouvy.

Le prix moyen des **fonds de bois**, diffère assez fortement selon leur localisation. Ainsi sur Durbuy, il est d'environ 3.500 €. Il monte à 4.500 € à Houffalize, 5.000 € à Vielsalm et 6.000 € à Erezée et Gouvy. Par contre à Barvaux, il reste à 2.500 €. Le fonds de bois reste un investissement intéressant sur la durée, avec des montants relativement faibles à avancer au départ.

### **3. Ancien arrondissement de Neufchâteau**

Le prix moyen **du terrain à bâtir 4 façades** se situe en général entre 40 et 100 € le m<sup>2</sup>.

(Bastogne (Ville) : 100€ le m<sup>2</sup> - Libramont, Bertrix de 60 à 70€ le m<sup>2</sup> - Fauvillers, Bertogne, Vaux-sur-Sûre, Neufchâteau, de 40 à 50€ le m<sup>2</sup>). Légère augmentation sur Bastogne, hormis cela, le marché est stable sur les autres communes. Diminution des transactions dans certaines communes. 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.

Le prix moyen **du terrain à bâtir 2 façades** se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 40 à 100€ le m<sup>2</sup>. (Bastogne (Ville) : 100 € le m<sup>2</sup> - ailleurs entre 40 à 50€ le m<sup>2</sup>). Confirmation de la diminution de la superficie des terrains recherchés (entre 7 à 8 ares voire moins). Stabilité du prix sauf certaines communes le prix est légèrement à la hausse.

Le prix moyen d'un hectare de **terres de culture ou de pâtures libres** se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 10.000 et 25.000€. (Entre Bastogne et le GDL 20.000 à 25.000€ l'hectare – à l'ouest de Bastogne entre 12.000 à 15.000€ – Fauvillers, Bertogne, Vaux-sur-Sûre de 10.000 à 12.000€ l'hectare - Libramont, Neufchâteau de 11.000 € à 15.000 € l'hectare

- Bertrix, Bouillon, Wellin, Paliseul de 10.000 € à 15.000 €). Les terres agricoles et les pâtures ont toujours la cote, le prix à l'hectare est toujours à la hausse, même dans des communes éloignées de la frontière luxembourgeoise.

Le prix moyen d'un hectare de **terres de culture ou de pâtures louées** se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 6.000 et 15.000€. (Entre Bastogne et le GDL 15.000€ l'hectare – à l'ouest de Bastogne entre 7.500 à 15.000€ – Fauvillers, Bertogne, Vaux-sur-Sûre de 7.500 à 10.000€ l'hectare - Libramont, Neufchâteau de 8.000 € à 11.000 € l'hectare - Bertrix, Bouillon, Wellin, Paliseul de 6.000 € à 10.000 €). Le prix moyen est stable voire en légère hausse.

Le prix moyen du fonds de bois se situe dans l'ancien arrondissement de Neufchâteau entre 3.500 à 5.000€ l'hectare. Des prix record ont été constatés (6.000€ l'hectare). Le marché du fonds de bois est, cette année encore à la hausse. 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.

#### **4. Les ventes publiques**

Les ventes publiques volontaires sont de moins en moins nombreuses. Il s'agit d'une tendance continue depuis plusieurs années.

Les ventes publiques judiciaires (saisies, faillite, ...) donnent les moins bons résultats.

Cependant, les ventes publiques de terres, pâtures voire fonds de bois donnent encore d'excellents résultats.

## Conclusion - 2016

---

**Nous pouvons conclure les chiffres qui précèdent comme suit : légère diminution du nombre des transactions mais stabilité des prix voire hausse pour certains types de bien. Le marché immobilier luxembourgeois se porte donc bien !**

### 1./ Activité

L'année 2016 a connu une légère diminution du nombre de transaction comparé à l'année 2015, qui, il faut le souligner était exceptionnelle. Nous pouvons parler d'une stabilité, voire d'une augmentation par rapport à 2014.

### 2./ Prix

La tendance générale est la stabilité. Nous pouvons pointer une hausse pour les terrains à bâtir, les terrains agricoles et les nouvelles constructions.

### 3./ Au niveau bancaire

2016 a connu une diminution quant au nombre de refinancement des crédits. Les taux sont restés bas mais les exigences bancaires freinent certaines opérations. A l'inverse, les taux de rendement très bas des produits bancaires poussent les investisseurs vers l'immobilier.

---

## Perspectives - 2017

---

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

- Les taux bas des crédits ;
- Les taux bas des rendements bancaires ;
- Un marché relativement stable dans notre province ;
- La réforme des lois urbanistiques par l'entrée en vigueur du CoDTbis qui entraîne notamment une simplification administrative en matière de division des terrains.

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

- Augmentation de certains frais hypothécaire
- Augmentation des droits d'enregistrement à l'acquisition d'un 3<sup>e</sup> immeuble d'habitation en Région wallonne ;

### **Avis sur les perspectives 2017 au vu de 2016 et de ces éléments.**

Les biens énergivores pour lesquels il faut réaliser de gros travaux verront leur prix stagner voire baisser. Néanmoins, la stabilité des taux de crédit augure une bonne année 2017, il faut pointer de bonnes perspectives pour les biens neufs et les terrains à bâtir.

Février 2017

Compagnie des Notaires de la Province du Luxembourg

Pour la Cellule de Communication :

LOCHET Georges – DOGNE François – FOURNIRET Aurore



## Annexe :

# 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 comme, 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 préférerons 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).