FEDNOT

FEDNOT

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2016

PROVINCE DE LIÈGE

LE 15 FÉVRIER 2017

Compagnie des notaires de la province de Liège

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 4e trimestre 2016 qui analyse l'évolution des prix moyens et des volumes de l'activité immobilière pour le 4e 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.

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 la 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 1er 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 règlementation.

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 3e 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 1er 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 1er 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 1er juin 2017, intervenir sans permis d'urbanisation préalable.
A 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 ultérieur, 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 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 entre les informations disponibles 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,** 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 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 le 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**.

A cet égard, **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.

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.**

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'apprêtent 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

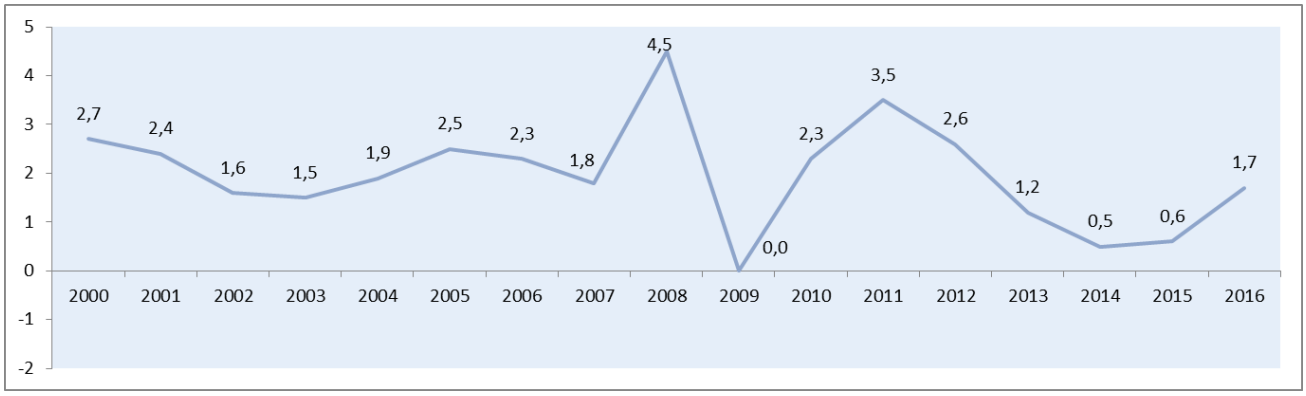
Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse progressive tout au long de l'année 2016. Après avoir clôturé 2015 au plus bas avec 2,48%, le taux moyen pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans est successivement passé sous les 2,40% en mars (2,27%) pour ensuite flirter avec 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 connait cependant un redressement en novembre avec 0,65%. Ces taux planchers ont incontestablement soutenu 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'est amélioré 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. Evolution 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, dispose d'un apport de fonds propre 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 4e 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
en nombre de contrats							
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 4e trimestre.
Pour l'ensemble des actes de crédit, il s'agit d'une hausse de 2,1%.

La baisse continue des taux d'intérêts des crédits hypothécaires a incontestablement soutenu le marché immobilier en 2016.
Les notaires ont constaté un nombre très important de dossiers de refinancement de crédit hypothécaire.

Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires pratiquées par les organismes de crédit restent extrêmement strictes. Non seulement, il convient de justifier de sa capacité de remboursement, mais il faut en outre apporter des fonds propres s'élevant, au minimum, aux frais d'acquisition. Ainsi, de nombreuses ventes ne se réalisent pas à défaut d'obtention du crédit. Cela explique en partie que les délais de mise en vente restent assez longs.

Les crédits contractés sur une durée de 20 ou 25 ans, à taux fixes, restent très largement majoritaires.

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 du souhait de 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	**2.816**	**120.453**	**339.187.013**	**2,60%**
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 exigés 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 la source de 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. A 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%.

FEDNOT

Evolution du marché immobilier en 2016

La tendance au niveau national

L'activité immobilière (volumes)

Au 1er 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 1er trimestre et de 127,9 au 2e trimestre.

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

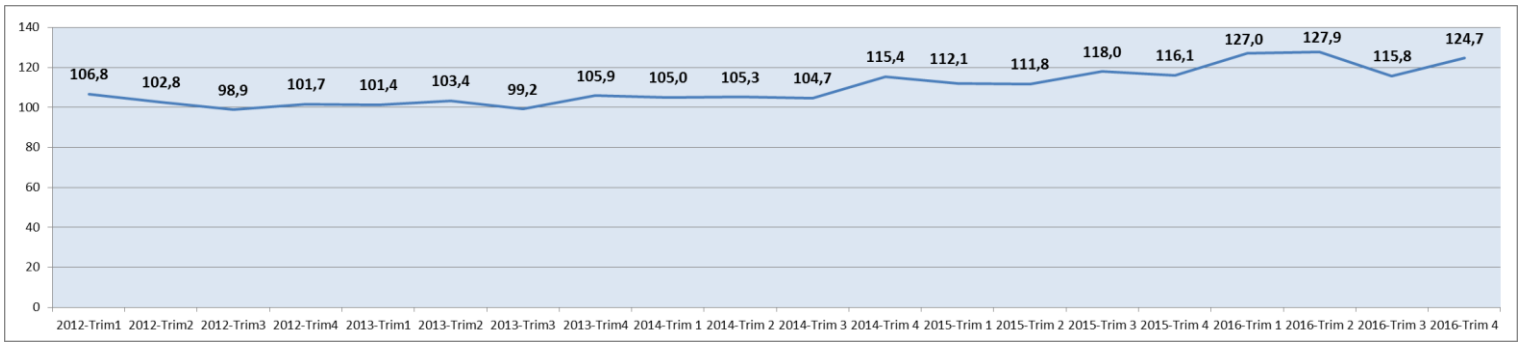
L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4e trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4e trimestre 2015.

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.

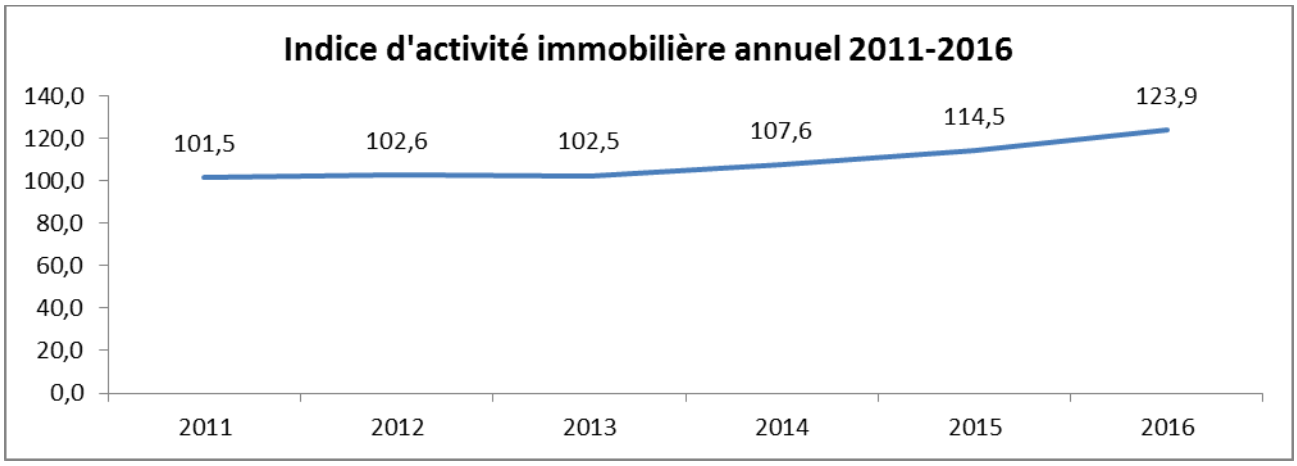
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière

INDICE TRIMESTRIEL



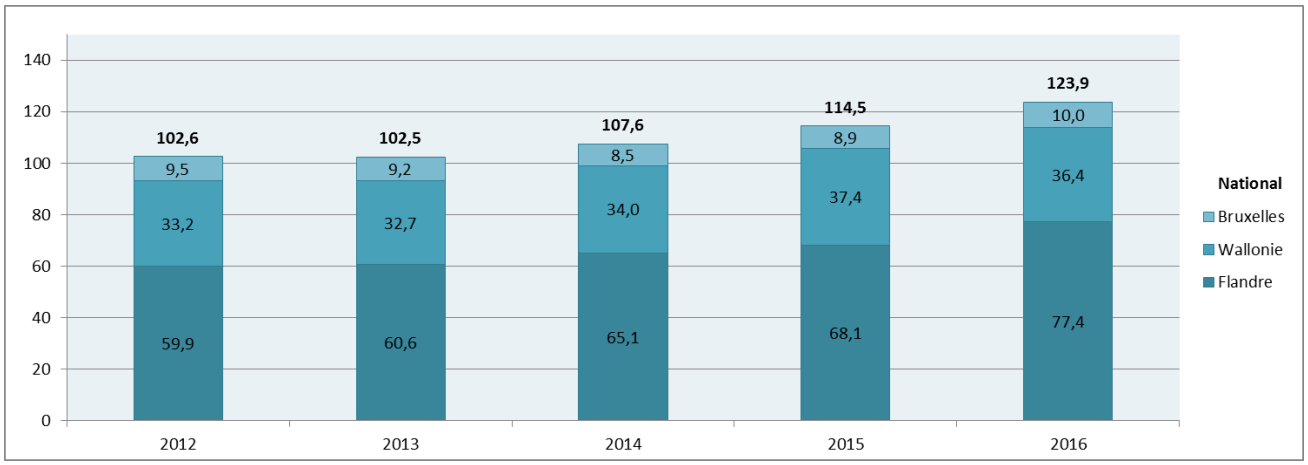
INDICE ANNUEL



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%.

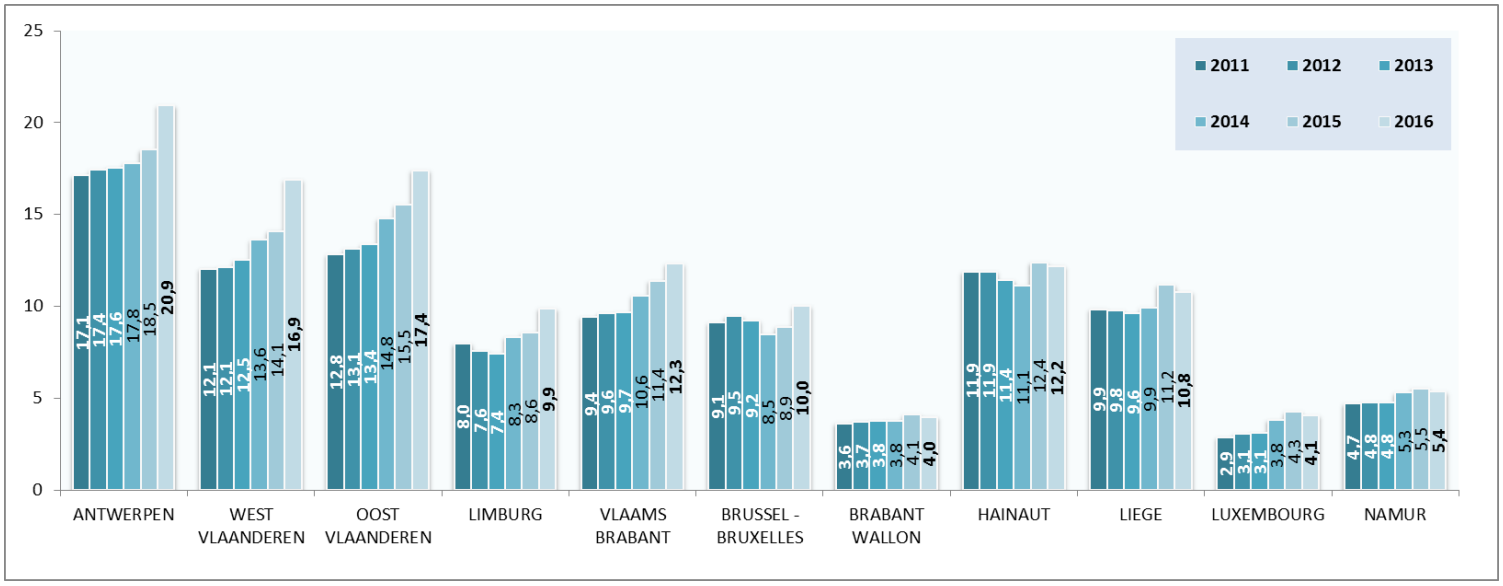
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1er semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



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.

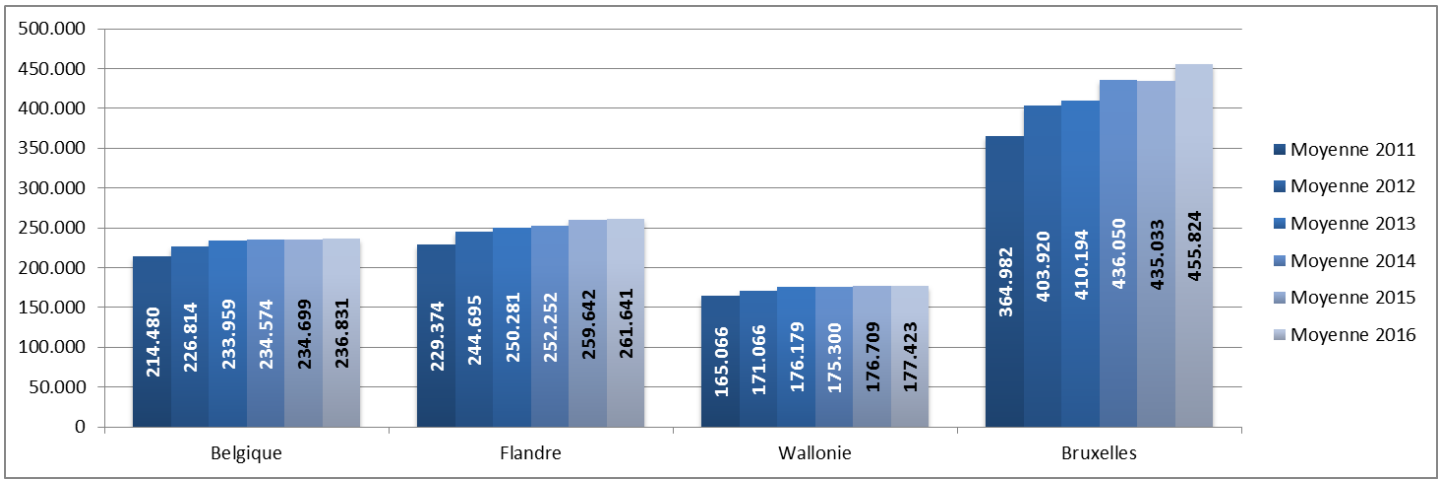


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

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.

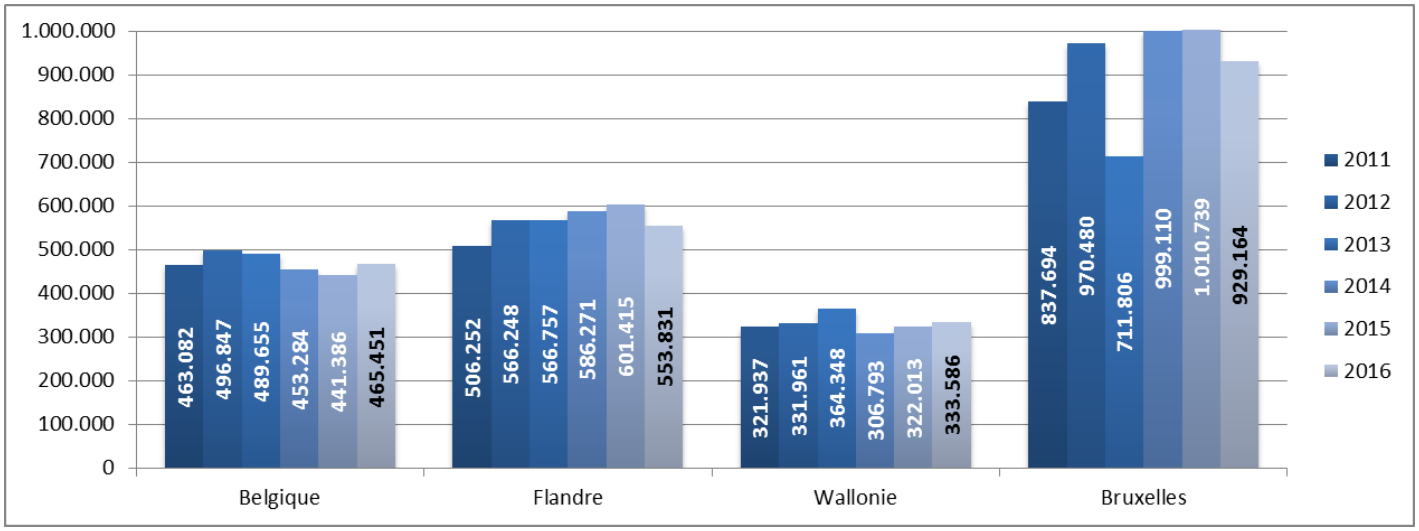


2. Les villas

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€.

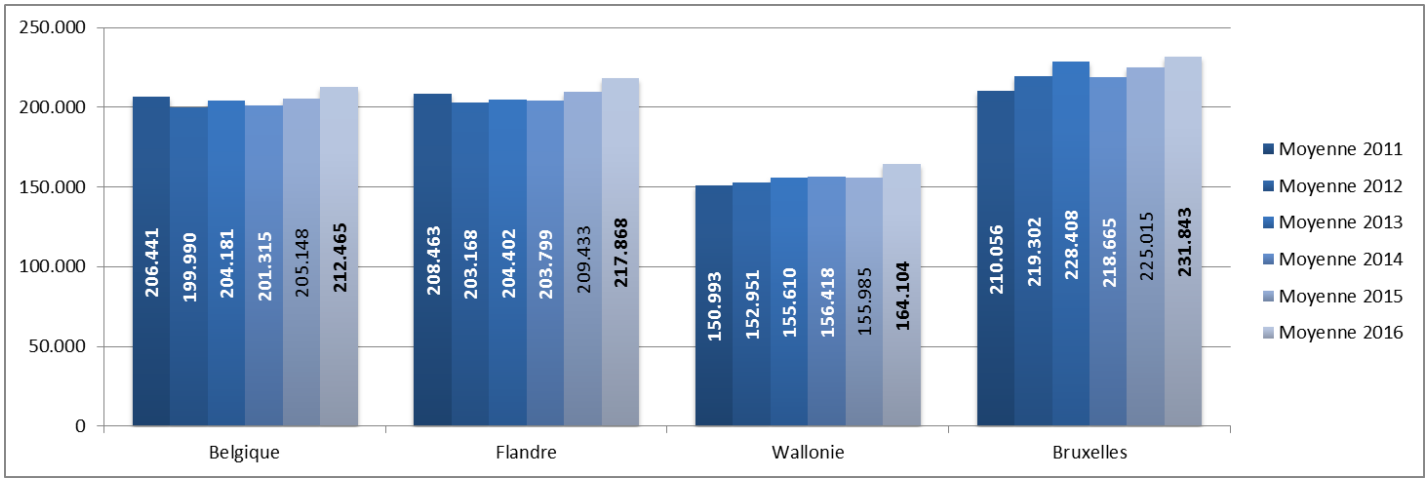
Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015. On constate qu'il y a eu en 2016 plus de transactions en région bruxelloise ou 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 de Liège

Introduction

En Province de Liège, comme au niveau national, le marché immobilier reste une valeur sûre.
Il faut bien entendu prendre en compte la situation (commune, quartier, rue), le type de bien (villa, maison jointive, appartement, terrain) et l'état du bien (neuf, ancien, à rénover) mais, globalement, le marché immobilier est resté stable en 2016.
Cependant, il convient de préciser que plusieurs notaires liégeois ont remarqué un léger tassement.
La stabilisation du marché des villas « 4 façades » constatée en 2015 s'est confirmée en 2016.
Les candidats acquéreurs se sont principalement tournés vers les maisons jointives ou semi-jointives dont les prix étaient inférieurs à 200.000 €, encouragés par les taux attrayants des crédits hypothécaires, mais aussi vers les biens neufs malgré des prix parfois élevés. A cet égard, les aspects énergétiques et la peur de se lancer dans des travaux de rénovation longs et onéreux ont joué un rôle important.
Les délais de mise en vente sont restés semblables à ceux connus en 2015, à savoir 6 mois en moyenne. Les conditions d'octroi des crédits hypothécaires restent extrêmement restrictifs, ce qui conduit à de nombreux refus de crédit. Par contre, il convient de souligner que les organismes bancaires ont traité les dossiers de demande de crédit hypothécaire dans des délais globalement satisfaisant, ce qui n'a pas toujours été le cas par le passé.
L'accès à la propriété reste une priorité pour les habitants de la Province de Liège. La location de son logement n'est qu'une solution par défaut.
En outre, les investisseurs continuent à apprécier le secteur de l'immobilier pour la stabilité qu'il offre (contrairement aux marchés financiers) mais également pour son rendement (contrairement aux comptes bancaires).
Les notaires liégeois relèvent deux gros bémols à ces constats globalement satisfaisants :

- D'une part la taxation à 15 % de l'achat d'une habitation dès lors qu'on en possède déjà deux autres. Cette nouvelle disposition décrétale wallonne pose de nombreux problèmes d'application en pratique tant elle a été mal rédigée. De plus, l'interprétation adoptée par l'administration fiscale est le plus souvent défavorable au citoyen, parfois pour des motifs hautement contestables. Il faut souligner l'impact désastreux de cette augmentation de taxation sur le marché des immeubles de rapport.
- D'autre part, la problématique lancinante des infractions urbanistiques qui est source d'une insécurité juridique importante pour le marché immobilier. Si le nouveau CoDTbis va quelque peu améliorer la situation en prévoyant enfin une prescription décennale pour certaines infractions urbanistiques mineures, tout ne sera malheureusement pas réglé aussi longtemps qu'il n'existera pas une procédure de « certification urbanistique ». Les Communes ont des politiques disparates en cette matière, ce qui accroît les incertitudes.

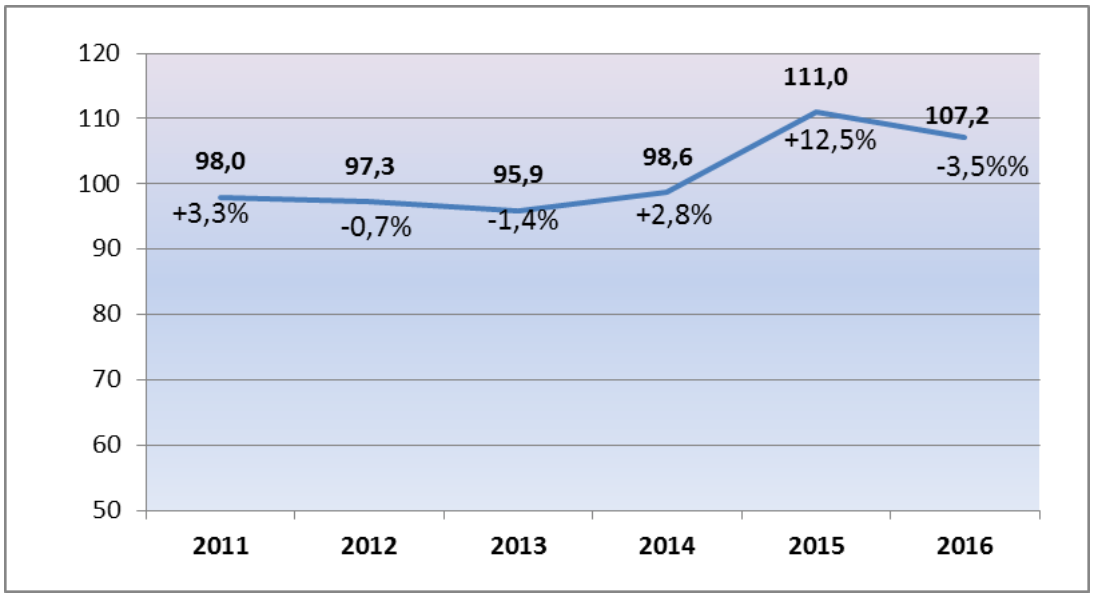
Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province de Liège chute de 32,2% avec 1.890 nouveaux permis octroyés contre 2.786 en 2015 pour la même période. Les permis de bâtir sont pourtant en hausse au niveau national (+16,8%) mais cette hausse est le résultat de l'augmentation enregistrée uniquement en Flandre, tandis qu'en Wallonie le nombre de permis pour nouveaux logements recule de 16%.
Il convient à ce sujet de relever qu'il y avait eu une hausse marquée en 2015 et qu'il ne s'agit dès lors peut-être que d'une correction, sachant que la réalisation de la construction après obtention du permis prend plusieurs mois, voire plusieurs années.

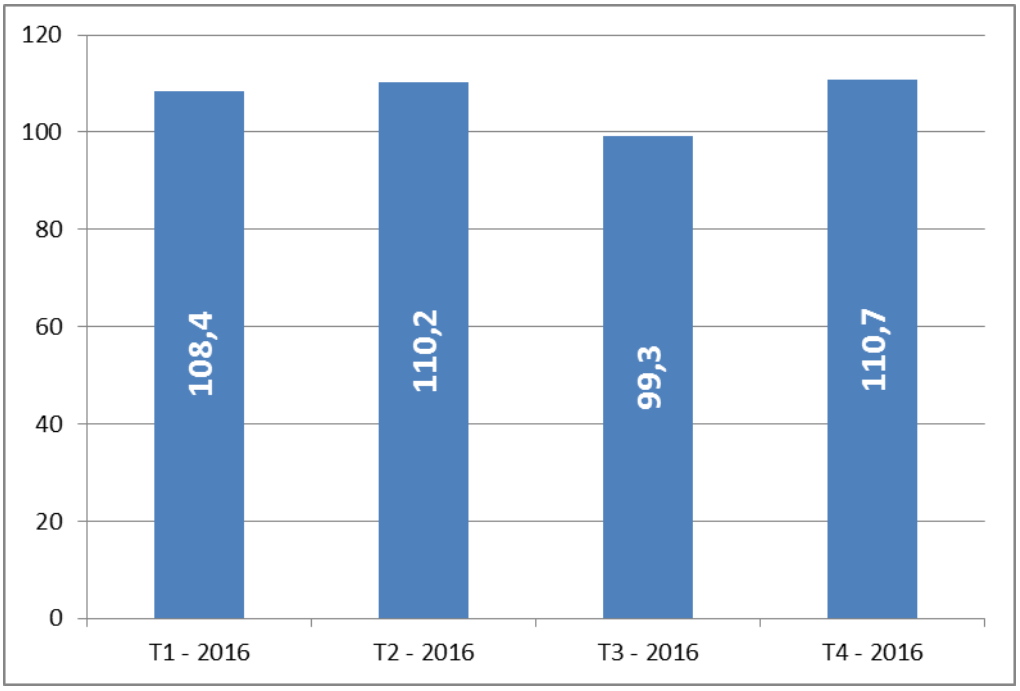
Evolution de l'activité

1. Evolution annuelle 2011-2016

L'activité immobilière à Liège se tasse quelque peu en 2016 avec une baisse de 3,5%, l'indice moyen annuel passe de 111,0 à 107,2, ce qui reste nettement au-dessus du niveau de 2014 (+8,7%). En 5 ans, l'augmentation du nombre de transactions est de 9,4%.



2. Evolution trimestrielle en 2016



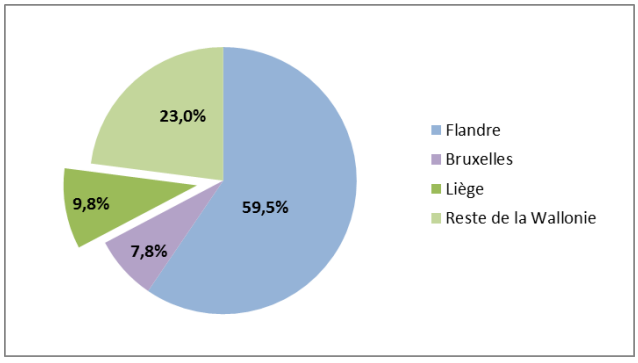
L'activité au cours des différents trimestres est restée soutenue en 2016 avec +1,9% au 1er trimestre et +1,7% au 2e trimestre.

Au 3e trimestre, le nombre des transactions diminue de 9,9% pour des raisons principalement cycliques (vacances annuelles). Au dernier trimestre, l'activité rebondit de 11,5% et atteint son meilleur niveau de l'année avec 110,7. (Comparaison avec le trimestre précédent)

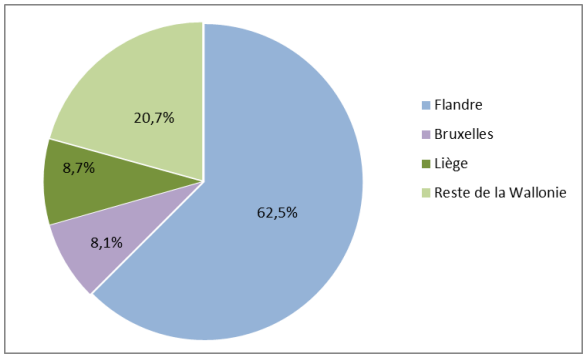
L'analyse empirique des notaires de la Province de Liège confirme l'évolution de l'indice d'activité détaillée ci-dessus.
Les dossiers traités par les études notariales liégeoises ont été nombreux pendant les deux premiers trimestres de 2016. Le troisième trimestre a été plus calme et un rebond très important s'est marqué au cours du quatrième trimestre. Ce rebond lors du dernier trimestre de l'année civile est habituel dans le notariat : les clients souhaitent voir aboutir leur dossier avant la fin de l'année, souvent par crainte de changements législatifs applicables au premier janvier suivant. En outre, le troisième trimestre est toujours plus calme en raison des vacances d'été et plusieurs dossier sont reportés au quatrième trimestre pour des raisons d'agenda.

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

2015



2016

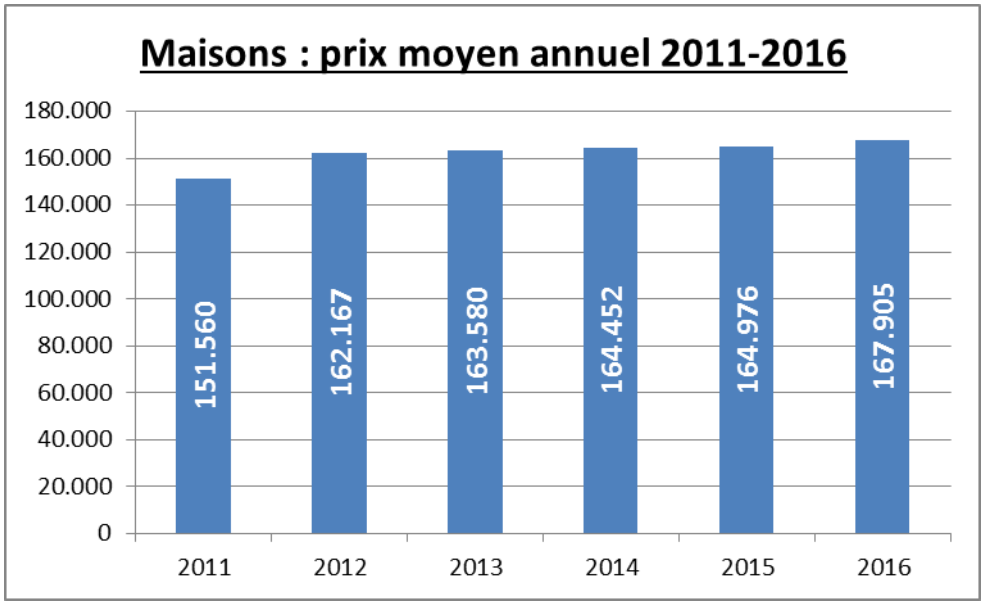


En termes de répartition géographique des volumes de transactions, la province de Liège réalise 8,7% des transactions immobilières nationales.
Il s'agit d'une diminution de 1,1 point (-10,8%) qui profite à la Flandre et à la région bruxelloise.
L'ensemble de la Wallonie connait un recul en termes de parts de marché et la Province de Liège reste la 2e province wallonne la plus importante en nombre de transactions, et ce après le Hainaut.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons passe de 164.976€ en 2015 à 167.905€ en 2016, ce qui représente une hausse de 1,8%. Cette progression est similaire à l'inflation enregistrée en 2016.
Depuis 2011, le prix moyen des maisons tend à augmenter et sur cinq ans, la hausse est de 10,8%.



Le marché des maisons jointives est resté stable en 2016 dans l'ensemble de la Province de Liège. Les tranches de prix relatives à ce type de biens restent accessibles vu les taux bas des crédits hypothécaires.
Plus localement, sur Liège Ville, les notaires épinglent la Place Coronmeuse où le marché a été particulièrement dynamique en 2016, tout en relevant un léger tassement dans la plupart des quartiers.
En périphérie liégeoise, les communes prisées restent Chaudfontaine, Beaufays, Ans, Awans, Juprelle et Vottem.
Les communes jouxtant la route du Condroz (Nandrin, Neupré) restent recherchées par les acheteurs. La proximité de l'ULG et le cadre de vie agréable n'y sont pas étrangers.
En région verviétoise, les notaires ont constaté une diminution des prix au centre de Verviers. Par contre, des entités comme Welkenraedt, Stavelot, Jalhay, ainsi que les communes du Plateau de Herve (Herve, Aubel) ont connu une légère augmentation des prix.

Dans l'ancien arrondissement de Huy-Waremme, les maisons jointives situées sur les territoires des communes de Wanze, Verlaine, Limont et Racour ont fait l'objet de transactions pour des valeurs plutôt élevées.

Les biens de grandes valeurs se sont vendus assez facilement.

La Ville d'Hannut, particulièrement active sur le plan urbanistique, devient un point central de la Hesbaye.

A souligner enfin la redynamisation du centre de Seraing, à l'initiative des pouvoirs publics, qui a eu un impact positif sur les prix des surfaces commerciales et de bureau.

Prix moyen des maisons par commune pour 2016

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

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016	% var. moy.
Amay	150.166,67	149.500,00	0,1%
Amblève	166.000,00	149.000,00	
Ans	166.207,70	155.000,00	8,8%
Anthisnes	174.500,00	170.000,00	2,0%
Aubel	227.365,38	232.500,00	6,0%
Awans	183.200,23	170.000,00	-0,7%
Aywaille	147.844,44	140.000,00	-5,3%
Baelen	182.166,67	192.500,00	-12,4%
Bassenge	174.695,12	170.000,00	6,3%
Berloz	176.309,52	167.000,00	1,5%
Beyne-Heusay	137.176,92	140.000,00	-2,5%
Blégny	181.311,45	170.000,00	-13,9%
Braives	191.708,54	170.000,00	0,7%
Bullange	159.400,00	162.000,00	57,0%
Burdinne	214.112,90	195.000,00	-1,9%
Burg-Reuland	138.219,68	100.000,00	43,8%
Bütgenbach	140.960,00	140.000,00	2,5%
Chaudfontaine	227.134,96	185.000,00	2,5%
Clavier	201.044,12	190.000,00	9,8%
Comblain-au-Pont	141.324,40	130.000,00	7,2%
Crisnée	176.633,33	175.000,00	-6,5%
Dalhem	200.312,50	172.500,00	-4,0%
Dison	145.078,92	135.000,00	-0,8%
Donceel	190.908,33	192.500,00	5,8%
Engis	127.839,34	125.000,00	-3,0%
Esneux	212.659,34	195.000,00	32,9%
Eupen	209.777,78	175.000,00	-8,1%
Faimes	175.555,56	164.000,00	1,4%
Ferrières	158.757,14	155.000,00	-25,6%
Fexhe-le-Haut-Clocher	207.285,71	183.500,00	19,8%
Flémalle	146.873,04	137.000,00	5,9%
Fléron	185.435,48	169.500,00	8,7%
Geer	201.133,33	185.000,00	9,6%
Grâce-Hollogne	145.091,80	145.000,00	6,4%
Hamoir	118.139,06	122.500,00	-26,5%
Hannut	207.834,87	200.000,00	-4,1%
Héron	176.644,49	175.000,00	-9,0%
Herstal	134.457,32	130.000,00	3,0%
Herve	213.445,25	200.000,00	14,6%
Huy	164.055,18	150.000,00	5,4%
Jalhay	223.645,16	208.000,00	16,3%
Juprelle	205.763,16	219.000,00	-2,7%
La Calamine	175.218,75	160.000,00	-2,7%
Liège	159.436,56	142.500,00	8,7%

Lierneux	167.770,83	155.000,00	2,2%
Limbourg	130.204,73	125.000,00	-25,7%
Lincent	146.125,00	152.500,00	-0,8%
Lontzen	205.750,00	190.000,00	2,1%
Malmedy	185.335,03	165.000,00	28,2%
Marchin	153.065,06	159.000,00	-9,5%
Modave	196.741,38	198.000,00	1,3%
Nandrin	221.905,00	204.750,00	7,5%
Neupré	211.073,77	200.000,00	-4,1%
Olne	198.026,32	167.000,00	-13,2%
Oreye	160.735,59	153.000,00	-12,6%
Ouffet	169.454,55	125.000,00	4,6%
Oupeye	169.677,05	160.000,00	0,7%
Pepinster	157.666,60	150.000,00	-0,2%
Plombières	175.608,33	147.500,00	9,5%
Raeren	176.250,00	177.500,00	-13,5%
Remicourt	183.515,15	160.000,00	5,2%
Saint-Georges-sur-Meuse	184.573,92	163.500,00	-1,7%
Saint-Nicolas	130.242,13	130.000,00	4,9%
Saint Vith	183.118,75	185.000,00	12,7%
Seraing	120.312,78	115.000,00	-0,4%
Soumagne	205.507,79	175.000,00	6,2%
Spa	201.152,63	190.000,00	-0,4%
Sprimont	197.865,36	185.000,00	-6,5%
Stavelot	156.444,39	150.000,00	8,7%
Stoumont	181.410,21	160.000,00	-16,6%
Theux	185.237,14	180.000,00	0,2%
Thimister-Clermont	237.833,33	210.000,00	-12,7%
Tinlot	233.166,75	199.500,00	15,2%
Trois-Ponts	136.869,57	133.000,00	-1,9%
Trooz	165.393,62	153.000,00	3,8%
Verlaine	271.607,14	270.250,00	24,7%
Verviers	151.597,18	150.000,00	-1,1%
Villers-le-Bouillet	201.597,44	185.000,00	16,3%
Visé	189.842,02	167.500,00	0,4%
Waimes	162.580,00	160.000,00	6,0%
Wanze	180.351,41	175.000,00	0,2%
Waremme	182.903,56	170.000,00	-3,2%
Wasseiges	183.805,56	154.000,00	-2,9%
Welkenraedt	194.606,06	190.000,00	12,3%
Province de Liège	**167.905,16**	**155.000,00**	**1,8%**

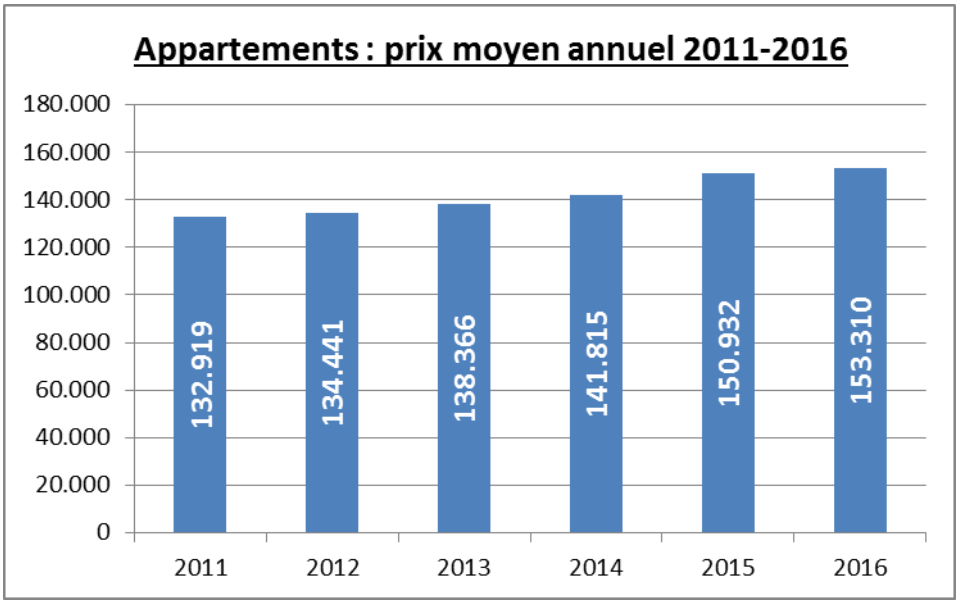
Les communes des hauteurs de la province et des cantons rédimés sont toujours les plus prisées avec des prix qui évoluent jusqu'à près de 230.000€.

Les prix moyens les plus élevés sont : 227.365€ à Aubel (+6%), 227.135€ à Chaudfontaine (+2,5%) et 223.645€ à Jalhay (+16,3%).

Les prix les plus bas sont : 120.313€ à Seraing (-0,4%) et 127.839€ à Engis (-3%).

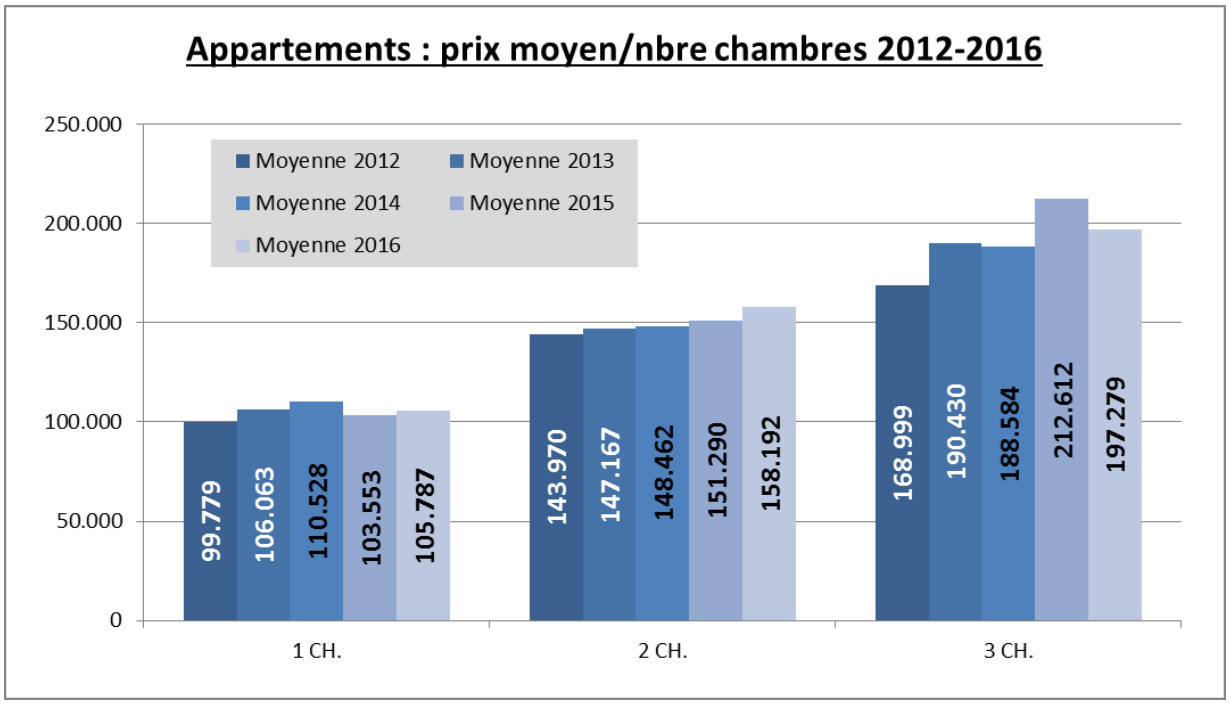
2. Les appartements

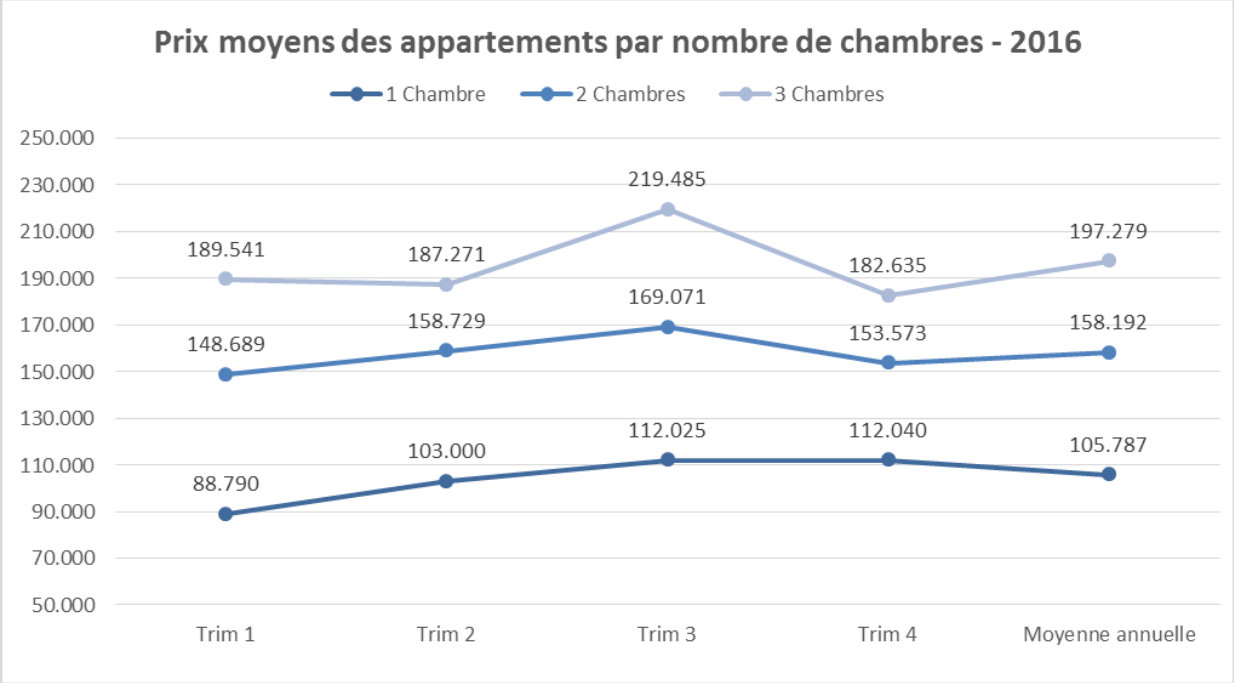
Pour les appartements, le prix moyen augmente également avec une progression de 1,6% en 2016 et un prix moyen qui passe de 150.932€ à 153.310€.
Depuis 2011, la progression est de 15,3%.



Lorsqu'on analyse le prix par nombre de chambres, on constate que ce sont les appartements « 1 chambre » et « 2 chambres » qui influencent le plus le prix moyen des appartements, ceux-ci représentent respectivemment 23% et 60% des transactions pour des appartements en province de Liège. En 2016, le prix moyen augmente de 2,2% pour les « 1 chambre » et de 4,6% pour les « 2 chambres ».
Le prix moyen d'un « 3 chambres » diminue de 7,2% mais ces transactions étant plus rares, les prix moyens calculés sont un peu moins significatifs.

Un appartement « 2 chambres » coûte 49,5% de plus qu'un « 1 chambre » et un appartement « 3 chambres » est 24,7% plus cher qu'un « 2 chambres ».





Au 3e trimestre, on enregistre un plus grand nombre de transactions à des prix plus élevés, cette tendance est générale mais plus significative au niveau des appartements « 3 chambres » dont les prix fluctuent plus facilement en raison de l'échantillonnage réduit.

Globalement, le prix des appartements a légèrement augmenté en Province de Liège durant l'année 2016. Cependant, si on tient compte du taux de l'inflation, on aboutit à la conclusion que le marché des appartements a été stable durant cette période.

Les investisseurs qui souhaitent se tourner vers le marché immobilier pour diversifier leurs placements, craignant les risques liés aux marchés financiers et déçus par les rendements des comptes bancaires, se tourneront en priorité vers un appartement, dont la mise en location est plus facile à gérer.

L'appartement neuf reste attractif, même s'il est plus cher. La consommation énergétique mais également la crainte de frais à venir dans les anciennes résidences à appartements sont deux facteurs qui permettent d'expliquer cet attrait pour le neuf, particulièrement pour les appartements.

Les notaires liégeois ont ainsi relevé de nombreux projets de construction de résidence à appartements, notamment sur les entités de Liège Ville (Place Saint-Paul, Place Cathédrale), à Awans, Rocourt, Aywaille, Sprimont, Spa, Stavelot, Malmedy, Saint-Vith, Marchin, Hannut.

La demande est forte pour ces projets neufs ou en voie de construction.

Il n'est pas rare de voir de tels biens se vendre à des prix de 2.500 € à 3.000 € le mètre carré.

A noter enfin l'apparition de nouveaux projets d'immeubles à kots à Liège et à Verviers où le promoteur propose de mutualiser le risque locatif en partageant les loyers effectivement obtenus entre tous les copropriétaires. Ces projets connaissent un vif succès auprès des particuliers.

Prix moyens des appartements par commune

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

Communes	Moyenne 2016	% var. moy.	Médiane 2016
Amay	138.727,27	-8,7%	140.000,00
Ans	128.385,15	-5,1%	128.000,00
Aubel	212.000,00	21,1%	210.000,00
Awans	164.224,00	173,7%	165.000,00
Aywaille	210.285,00	16,7%	185.000,00
Baelen	193.333,33	42,9%	195.000,00
Bassenge	132.000,00	-26,7%	129.000,00
Beyne-Heusay	119.833,33	-17,1%	120.000,00
Blégny	148.333,33	14,2%	150.000,00
Chaudfontaine	254.511,75	24,0%	246.616,00
Crisnée	180.666,67		165.000,00
Dalhem	205.583,33	2,8%	205.750,00
Dison	123.250,00	17,9%	121.500,00
Engis	125.200,00	8,9%	143.000,00
Esneux	162.528,73	-19,4%	177.000,00
Eupen	152.400,00	6,6%	172.000,00
Flémalle	140.285,71	9,2%	142.000,00
Fléron	134.916,67	1,7%	135.000,00
Grâce-Hollogne	153.993,75	45,7%	155.000,00
Hannut	196.920,00	2,9%	205.000,00
Herstal	127.678,91	7,0%	134.250,00
Herve	145.000,00	-8,9%	150.000,00
Huy	151.952,27	3,3%	149.750,00
La Calamine	151.168,25	63,4%	152.334,00
Liège	143.573,35	-1,3%	130.000,00
Malmedy	168.611,11	1,1%	155.000,00
Neupré	283.375,00	49,8%	245.000,00
Oupeye	180.088,89	15,1%	175.000,00
Pepinster	171.000,00	22,1%	165.000,00
Remicourt	179.628,31	-11,6%	175.000,00
Saint-Georges-sur-Meuse	133.000,00	-38,9%	150.000,00
Saint-Nicolas	150.150,00	28,2%	155.500,00
Seraing	133.884,62	-1,7%	125.000,00
Soumagne	155.700,00	15,4%	163.000,00
Spa	176.000,00	6,8%	175.000,00
Sprimont	194.597,63	19,9%	196.640,50
Theux	160.000,00	18,5%	150.000,00
Verviers	149.719,98	15,6%	129.000,00
Villers-le-Bouillet	133.333,33		135.000,00
Visé	267.035,08	2,2%	290.000,00
Wanze	141.280,33	11,5%	140.000,00
Waremme	145.650,00	-7,6%	140.000,00
Province de Liège	**153.310,45**	**1,6%**	**140.000,00**

Pour les communes ayant le plus de transactions de référence, les prix moyens les plus élevées sont enregistrés à Chaudfontaine avec 254.512€ (+24%) et à Aywaille avec 210.285€ (+16,7%). Dans ces deux communes, les « 2 chambres » et les « 3 chambres » constituent la majorité des transactions.

Du côté des prix les plus bas, on trouve Herstal avec 127.679€ (+7%), Ans avec 128.385€ (-5,1%) et Seraing avec 133.885€ (-1,7%).

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

Appartements 1 chambre

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Ans	120.857,14	127.000,00
Beyne-Heusay	128.000,00	125.000,00
Chaudfontaine	149.833,33	150.000,00
Fléron	110.333,33	99.500,00
Huy	106.611,11	105.000,00
Liège	112.319,99	107.500,00
Seraing	100.166,67	87.000,00
Verviers	78.250,00	72.500,00
Wanze	74.166,67	80.000,00
Province de Liège	**105.787,36**	**100.000,00**

A Ans, le prix moyen des « 1 chambre » est proche du prix moyen des appartements toutes catégories confondues, ce qui montre que le marché comprend principalement des « 1 chambre ». En analysant les communes enregistrant assez de transactions, on voit que c'est à Verviers que le prix est le plus bas avec 78.250€.

Appartements 2 chambres

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Amay	154.428,57	168.000,00
Ans	140.154,82	129.000,00
Awans	165.625,00	167.500,00
Aywaille	207.755,17	193.000,00
Bassenge	132.750,00	147.500,00
Chaudfontaine	261.553,56	245.000,00
Dalhem	205.583,33	205.750,00
Donceel	506.800,00	182.000,00
Engis	131.666,67	143.000,00
Esneux	187.169,53	230.000,00
Fléron	138.750,00	132.500,00
Grâce-Hollogne	155.263,64	155.000,00
Hannut	208.700,00	215.500,00
Herstal	126.156,25	134.250,00
Herve	145.000,00	150.000,00
Huy	163.892,86	158.250,00
Jalhay	209.817,66	218.135,31
La Calamine	161.557,67	154.668,00
Liège	142.492,36	131.625,00
Malmedy	175.250,00	173.000,00
Neupré	320.750,00	272.000,00
Oupeye	208.400,00	175.000,00
Saint-Nicolas	161.312,50	157.250,00
Seraing	137.108,70	130.000,00
Soumagne	156.250,00	155.000,00
Spa	166.666,67	175.000,00
Sprimont	170.875,00	163.250,00
Verviers	130.900,40	123.750,00
Visé	216.722,36	227.500,00
Wanze	150.743,57	150.000,00
Waremme	139.800,00	140.000,00
Province de Liège	**158.191,84**	**150.000,00**

Comme pour l'ensemble des appartements, c'est à Aywaille et à Chaudfontaine que les prix moyens des « 2 chambres » sont les plus élevés avec 261.554€ à Chaudfontaine et 207.755€ à Aywaille.

Les prix sont également élevés à Jalhay, Dalhem, Neupré et Visé mais avec un nombre plus faible de transactions.

Appartements 3 chambres

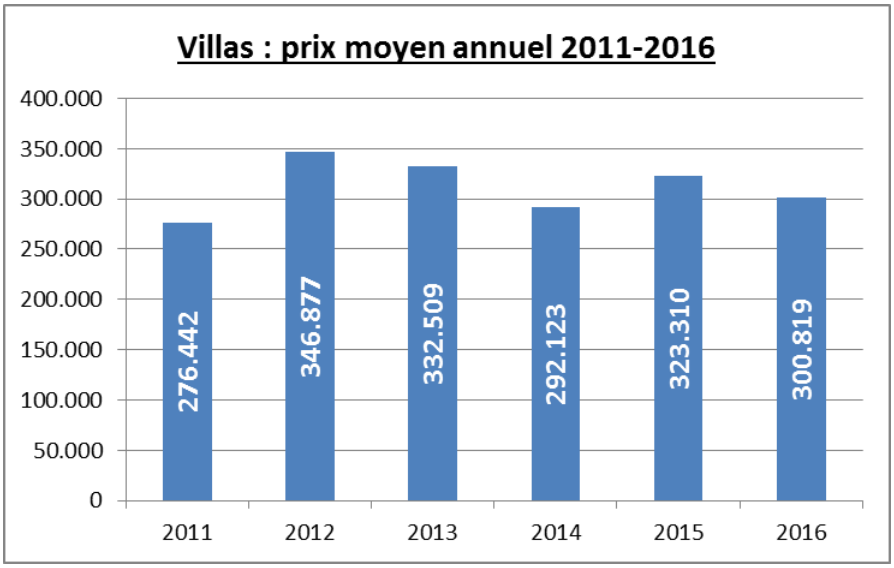
Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Chaudfontaine	273.311,11	279.500,00
Flémalle	165.000,00	170.000,00
Fléron	147.800,00	144.000,00
Grâce-Hollogne	174.000,00	185.000,00
Herstal	152.609,00	140.000,00
Huy	186.100,00	198.800,00
Liège	207.443,44	191.250,00
Neupré	246.000,00	237.500,00
Seraing	169.500,00	167.000,00
Soumagne	174.200,00	165.000,00
Sprimont	218.320,25	213.140,50
Verviers	220.951,55	190.000,00
Waremme	139.166,67	140.000,00
Province de Liège	**197.278,59**	**185.000,00**

C'est à Chaudfontaine, à Verviers et à Liège qu'il faudra débourser le plus pour acquérir un appartement « 3 chambres » avec en moyenne 273.311€ à Chaudfontaine, 220.952€ à Verviers et 207.443€ dans la ville de Liège.

Chaudfontaine se démarque comme étant une des communes les plus onéreuses au travers des différents types de biens immobiliers.

3. Les villas

Le prix moyen des villas passe de 323.310€ à 300.819€, soit une diminution de 7%, alors qu'en 2015 le prix avait augmenté de 10,7%. On voit que d'une année à l'autre, les prix évoluent fortement mais fluctuent toujours aux alentours des 300.000€.

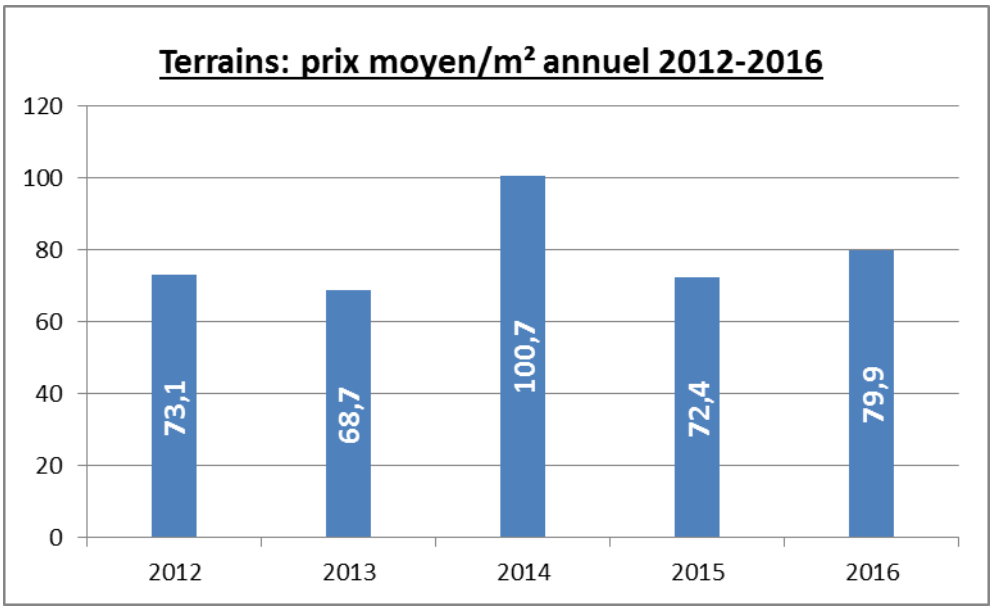


C'est une fois encore à Chaudfontaine que le prix des villas est en moyenne le plus élevé avec 425.833€.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Blégny	267.500,00	267.500,00
Braives	240.500,00	240.500,00
Burdinne	372.500,00	372.500,00
Chaudfontaine	425.833,33	380.000,00
Hannut	246.500,00	246.500,00
Herve	303.333,33	260.000,00
Jalhay	263.000,00	265.000,00
Juprelle	417.500,00	417.500,00
Liège	389.285,71	380.000,00
Neupré	359.785,71	292.500,00
Seraing	250.000,00	250.000,00
Soumagne	341.000,00	341.000,00
Spa	379.166,67	387.500,00
Sprimont	260.000,00	240.000,00
Theux	251.428,57	225.000,00
Verviers	199.833,33	224.000,00
Wanze	260.000,00	235.000,00
Welkenraedt	321.666,67	360.000,00
Province de Liège	**300.819,40**	**275.000,00**

Si on observe l'évolution des 5 dernières années, on constate une baisse sensible du prix des maisons « 4 façades ». Il est vrai que ces biens se négocient dans des tranches de prix élevées. Cela signifie que l'acquéreur doit disposer de fonds propres importants pour finaliser une telle acquisition. En outre, il s'agit souvent d'un habitat relativement ancien, qui n'est plus conforme aux normes actuelles en matière de performance énergétique, d'installation électrique,… Enfin, ces biens sont très souvent construits sur des terrains assez grands (plus de 1.500 m²), dans des endroits isolés, assez éloignés des voies de communication, ce qui ne constitue plus des avantages aux yeux des candidats acquéreurs actuels.

4. Les terrains



Le prix moyen d'un terrain à bâtir en province de Liège est de 79,9€/m², soit une hausse de 10,4%.
En termes de prix total d'acquisition, le prix moyen diminue de 3,1% et passe de 76.920 € à 74.566€.

La taille moyenne des terrains a diminué par rapport à 2015. Les m² constructibles étant plus onéreux, le prix moyen au m² tend à augmenter alors que le prix d'acquisition moyen diminue.

Prix moyens d’acquisition des terrains à bâtir par commune

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

Pour cette raison, nous choisirons de vous présenter les **prix d’acquisition**, plus représentatifs du marché que le prix au m².

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Amay	47.584,00	55.000,00
Amblève	82.815,40	50.000,00
Ans	51.200,00	42.000,00
Anthisnes	48.611,11	39.000,00
Awans	76.050,00	88.500,00
Aywaille	67.676,67	62.500,00
Bassenge	86.250,00	82.500,00
Berloz	85.575,00	87.400,00
Blégny	80.680,00	88.000,00
Braives	66.461,54	65.000,00
Chaudfontaine	85.250,00	78.000,00
Dalhem	84.000,00	102.500,00
Donceel	83.904,80	75.000,00
Ferrières	48.666,67	56.250,00
Flémalle	57.965,45	65.000,00
Fléron	71.438,00	71.190,00
Geer	60.296,88	52.925,00
Grâce-Hollogne	133.242,62	56.000,00
Hannut	92.742,18	80.000,00
Héron	63.823,20	60.000,00
Herve	114.409,09	108.200,00
Huy	62.533,33	62.000,00
Jalhay	83.000,00	85.000,00
Liège	50.312,43	25.000,00
Lierneux	36.141,67	35.000,00
Malmedy	50.600,00	42.000,00
Marchin	115.000,00	76.000,00
Modave	72.583,33	73.500,00
Nandrin	98.940,00	70.000,00
Oupeye	80.336,10	65.000,00
Plombières	60.150,42	60.692,50
Remicourt	79.100,00	74.000,00
Saint Vith	60.405,00	75.280,00
Seraing	102.625,00	40.000,00
Soumagne	84.916,67	89.000,00
Sprimont	106.763,44	110.000,00
Stavelot	63.342,00	55.825,00
Stoumont	69.300,00	75.000,00
Theux	90.582,15	84.800,00
Trois-Ponts	51.320,00	49.600,00
Verviers	75.500,00	75.000,00
Villers-le-Bouillet	72.533,33	55.000,00
Waimes	51.000,00	49.000,00
Wanze	63.560,00	64.500,00
Waremme	85.913,50	70.000,00

En matière de terrain à bâtir, les notaires liégeois ont constaté une stabilité générale des prix en 2016.

Certes, le prix au m² tend à augmenter mais cela est compensé par le fait que les terrains à bâtir vendus ont des superficies plus réduites. Le montant moyen déboursé pour un terrain à bâtir est dès lors stable. Construire coûte cher, ce qui explique que les candidats acquéreurs de terrain à bâtir souhaitent maintenir la partie de leur budget relative à l'achat du terrain dans certaines limites. C'est une des explications de la réduction de superficie des terrains à bâtir vendus.
Une autre explication réside dans le souhait pour les constructeurs de ne pas avoir à entretenir un terrain trop vaste.

Il convient de souligner que les candidats à la construction restent nombreux. Le neuf est plus attirant que l'ancien, notamment pour des motifs d'économie d'énergie.

Globalement, le prix des terrains à bâtir reste élevé à proximité des axes autoroutiers et le long de la frontière linguistique et de la frontière allemande. C'est une constante depuis plusieurs années.

Comme les années précédentes, plusieurs notaires liégeois ont constaté une augmentation importante de la demande pour les terrains agricoles et les fonds de bois, principalement en zone rurale.
Ces biens serviraient-ils de « valeur refuge » en période de crise ?

5. Les ventes publiques

La plupart des ventes publiques en Province de Liège résultaient, en 2016, de procédures forcées (liquidation judiciaire ou saisies).
Dans la plupart des cas, les prix obtenus en vente publique ont été décevants.
Il convient de relever que les frais à charge de l'acheteur sont plus élevés en vente publique qu'en vente de gré à gré. En outre, il n'est pas possible en vente publique d'acheter sous condition suspensive d'obtention d'un crédit, contrairement à la vente de gré à gré. Enfin, en cas vente forcée, le propriétaire ou l'occupant ne collabore pas toujours à la procédure.
Malgré tout, certaines ventes publiques ont permis d'obtenir des prix supérieurs aux attentes des notaires, quand le bien est complètement à rénover ou en cas de vente publique volontaire, organisée dans de bonnes conditions.

Conclusion - 2016

Stabilité confirmée pour le marché immobilier liégeois en 2016.

1./ Activité

Le volume des transactions eu sein des études notariales de la Province de Liège a été important durant l'année 2016, singulièrement au quatrième trimestre.

2./ Prix

Les prix sont restés globalement stables, sauf pour les immeubles de rapport à propos desquels la taxation à 15 % de l'achat d'une troisième habitation a été désastreux.
Les prix des maisons d'habitation unifamiliales jointives sont restés globalement stables, principalement pour les maisons jointives ou semi-jointives.
Le marché des appartements a légèrement évolué à la hausse, avec un attrait confirmé pour les biens neufs.
Les prix moyens des terrains à bâtir sont, quant à eux, restés stables.

3./ Au niveau bancaire

Les taux d'intérêt relatifs au crédits hypothécaires sont restés extrêmement bas en 2016, ce qui a incontestablement soutenu le marché immobilier.
Cependant, les conditions d'octroi des crédits pratiquées par les organismes bancaires sont très strictes. De nombreuses ventes ont échoué à cause d'un refus de crédit.

En conclusion, le marché immobilier reste une valeur sûre vu la stabilité générale des prix constatée par les notaires au cours des dernières années.

Perspectives - 2017

L'année 2016 fut satisfaisante pour le marché immobilier liégeois : les prix sont restés stables et les transactions nombreuses.

Les notaires liégeois abordent cependant l'année 2017 avec une certaine appréhension.

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

- des taux hypothécaires bas (même s'ils remontent en ce début d'année) ;
- une inflation maîtrisée ;
- une épargne très importante, dont le rendement est faible ;
- le maintien de la déduction fiscale du crédit hypothécaire en Région Wallonne via le chèque habitat ;
- l'attrait persistant du belge pour le marché immobilier.

Au nombre des éléments défavorables, relevons :

- un début de hausse des crédits hypothécaires ;
- une crise économique persistante qui fait basculer dans la paupérisation une partie toujours plus importante de la classe moyenne;
- les effets pervers de certaines modifications en matière fiscale (taxation à 15 % de l'achat d'une troisième habitation, augmentation constante du précompte immobilier).

Certes, le marché immobilier a démontré sa solidité au cours des dernières années.
Cependant, au vu des éléments défavorables précités, les notaires liégeois abordent l'année 2017 avec une légère inquiétude.

Février 2017

Chambre des notaires de la Province de Liège

Cellule de Communication

Annexe A :
Liste des notaires de la province de Liège

NOM	*PRENOM*	*ADRESSE*	*COMMUNE*	*TEL.*	*e-mail*
ALBERT	Marjorie	Chaussée Verte 76/11	4470 St-Georges-S/Meuse	04/275.10.75	marjorie.albert@belnot.be
AMORY	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	hugues.amory@notaire.be
ANDRIS	France	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons	04/286.32.30 04/286.34.14	france.andris@notaire.be
ANGENOT	François	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	francois.angenot@belnot.be
ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	jeanluc.angenot@skynet.be
BEAUDUIN	Olivier	Rue H.Docquier 161	4300 Waremme	019/32.23.08 019/32.38.73 019/32.32.18	olivier.beauduin@belnot.be
BEGASSE de DHAEM	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège	04/342.82.88	daniel.begassededhaem@notaire.be
BERGS	Dorothée	Chaussée Charlemagne 2 C	4890 Thimister	087/44.60.01	dorothee.bergs@skynet.be
BODSON	Murielle	Rue Belvaux 192	4030 Grivegnée-Liège	04/349.37.67	murielle.bodson@notairebodson.be
BODSON	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Boncelles	04/337.15.44	vincent.bodson@notaire.be
BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage	04/376.62.15	olivier.bonnenfant@notaire.be
BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-S/Geer	04/286.20.85	philippe.boveroux@notaire.be
BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont	04/369.15.00	christian.bovy@notaire.be
BOZET	Nathalie	Rue César de Paepe 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	nathalie.bozet@belnot.be
BROUN	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	audrey.broun@notaire.be
BRULL	Adeline	Rue du Jardin Botanique 28	4000 Liège	04/222.06.35	adeline.brull@belnot.be
BURETTE	Caroline	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	caroline.burette@belnot.be
CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.55	alexandre.caeymaex@belnot.be
CANAVESI	Julie	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	julie.canavesi@notaire.be
CAPRASSE	Alain	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	alain.caprasse@belnot.be
CAPRASSE	Denis	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	dc@notairecaprasse.be
CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives	019/69.92.16	benoit@notairecartuyvels.be
CASTERS	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège	04/252.46.18	olivier.casters@notaire.be
CHAUVIN	Renaud	Avenue Peltzer 72	4800 Verviers	087/33.04.60	renaud.chauvin@notaire.be
COËME	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	michel.coeme@notaire.be
COËME	Paul-Arthur	Rue HauteWez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	info@pacoeme.be
COLLARD	Candice	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	candice.collard@belnot.be
CORNE	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers	087/29.22.41	alain.corne@notaire.be
CRASSON **Suppl.Et.MARAITE**	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy	080/33.08.86	info@notariat-maraite.eu
CRESPIN	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot	080/86.20.23	charles.crespin@notaire.be
CRISMER	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Ht-Clocher	04/250.10.56	notaire.crismer@belgacom.net
DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin	085/21.10.60	vincent.dapsens@notaire.be
DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège	04/232.70.32	bernard.daubit@notaire.be

de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	olivier.delaminnedebex@notaire.be
de ROCHELEE	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	thierry.derochelee@notaire.be
de SENY	Marie-Emmanuelle	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	marieemmanuelle.deseny@belnot.be
de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	patrick.deterwangne@notaire.be
de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts	080/68.40.26	annececile.devilledegoyet@belnot.be
DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal	04/264.06.80	christophe.declerck@notaire.be
DEGIVE	Bernard	Route du Condroz 26	4122 Neupré	04/371.40.11	bernard.degive@belnot.be
DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	stephane.delange@belnot.be
DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt	04/263.57.55	pdelmotte@notairedelmotte.be
DELREE	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège	04/223.24.37	michel.delree@notaire.be
DENIS	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	ariane.denis@godin-denis.be
DENIS	François	Rue des 600 Franchimontois 10	4821Andrimont-Dison	087/33.00.63 087/33.80.20 087/33.82.66	francois.denis@belnot.be
DENOTTE	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert	087/33.65.95 087/31.07.00	thibault.denotte@belnot.be
DENYS	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	jean.denys@notaire.be
DETERME	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins	04/278.50.18 04/278.56.71	francis.determe@notaire.be
DÔME	Christine	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	christine.dome@notaire.be
DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremme	019/32.21.22	catherine.notairepierredumont@skynet.be
DUSART	Philippe	Rue Louvrex 83	4000 Liège	04/230.25.30	philippe.dusart@notaire.be
FASSIN	Amélie	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	amelie.fassin@belnot.be
FASSIN	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	armand.fassin@notaire.be
FOURNIER	Sophie	Rue de Landen 76A	4280 Hannut	019/51.14.30	sophie.fournier@belnot.be
FRAIKIN	Shalini	Place Sainte-Gertrude 35	4670 Blégny	04/362.62.42	shalini.fraikin@belnot.be
FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-SS/Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	francois.fransolet@notaire.be
FYON	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège	04/223.76.23	notaire.fyon@belgacom.net
GALAND	Elodie	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	elodie.galand@belnot.be
GARSOU	Christian	Rue du Château d'Eau 13	4530 Villers-le-Bouillet	085/21.43.15 085/21.43.43	christian.garsou@notaire.be
GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	gauthy.jacques@skynet.be
GERARD	Catherine	Rue de la Station 21	4051 Vaux-SS/Chèvremont	04/365.10.16 04/365.61.29	catherine.gerard@belnot.be
GERARD	Simon	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	simon.gerard@belnot.be
GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège	04/252.41.01	pierre.germay@notaire.be
GILLAIN	Jean-Philippe	Avenue de l'Abbaye 16	4160 Anthisnes	04/383.60.27	jeanphilippe.gillain@belnot.be
GILLET	Emilie	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	emilie.gillet@belnot.be
GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81 085/21.24.69	notaire.gilmant@dataconsult.be
GOBLET	Anne-Catherine	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	annecatherine.goblet@belnot.be
GODIN	Florence	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/33.06.20	florence.godin@notaire.be
GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	yves.godin@godin-denis.be
GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	pierre.govers@notaire.be
GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	notaire.gregoire@skynet.be

GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	renaud.gregoire@belnot.be
GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont	04/382.10.05	georges.grimar@notaire.be
GUYOT	Amélie	Avenue Victor David 58	4830 Limbourg	087/76.20.05	amelie.guyot@belnot.be
GUYOT	Gaëtan	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	gaetan.guyot@notaire.be
GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72 087/77.25.72	louisphilippe.guyot@notaire.be
HANSEN	Eric	Rue de Herve 123D	4651 Herve	087/69.20.90	eric.hansen@notaire.be
HEPTIA	Marie-Eve	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	marieeve.heptia@belnot.be
HERMANN	François	Rue de Landen 76A	4280 Hannut	019/51.14.30	francois.hermann@belnot.be
HONHON	Anne-Françoise	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	annefrancoise.honhon@notaire.be
HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amay	085/31.33.44	fabienne.houmard@notaire.be
HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège	04/223.66.36	michel.hubin@notaire.be
HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	aline.huge@notaire.be
HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith	080/22.80.42	edgar.huppertz@notar.be
JACQUES	Bénédicte	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster	087/46.02.51 087/46.12.41	benedicte.jacques@notaire.be
JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	olivier.jacques@notaire.be
JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	catherine.jadin@notaire.be
JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen	087/74.20.63	jeanmarie.jakubowski@notaire.be
JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet	04/337.02.77	notaire@notairejeandrain.be
JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux	080/31.98.61	pierre.joisten@notaire.be
KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège	04/226.09.10	marckaschten@yahoo.fr
KREMERS	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège	04/230.31.00	paul.kremers@notaire.be
LABE	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège	04/252.30.60 04/252.41.22	philippe.labe@notaire.be
LABEYE	Charlotte	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	charlotte.labeye@belnot.be
LAGUESSE	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.08.33	catherine.laguesse@belnot.be
LAMBRECHTS	Anne-Françoise	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	aflambrechts@notlemaire.be
LARET	Sophie	Avenue de Navagne 10	4600 Visé	04/374.92.20	sophie.laret@notaire.be
le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	louis.lemaire@belnot.be
LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet	086/36.62.06	benedicte.lecomte@notaire.be
LEDENT	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/79.15.80 080/33.06.20	robert.ledent@belnot.be
LEJEUNE	Michael	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin	085/51.11.34	michael.lejeune@belnot.be
LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41 04/384.48.42	pierre.lemoine@notaire.be
LENELLE	Jérôme	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41 04/384.48.42	lenellejerome@gmail.com
LEONARD	Aurélie	Rue Fabry 11	4000 Liège	04/242.90.49	aleonard@notaire-leonard.be
LILIEN	David	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	david.lilien@notaire.be
LILIEN	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	renaud.lilien@skynet.be
LILIEN	Stéfan	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92 087/33.26.76	stefan.lilien@notaire.be
MAERTENS de NOORDHOUT	Sébastien	boulevard Piercot 17	4000 Liège	04/223.53.95	notaire.maertens@skynet.be
MAGHE	Benoît	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	benoit.maghe@belnot.be
MAHY	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye	019/67.70.37 019/67.71.10	omahy@hotmail.com

MALHERBE	Philippe	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	philippe.malherbe@belnot.be
MANIQUET	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	martine.maniquet@notaire.be
MATHONET	François	Rue Forgeur 21	4000 Liège	04/221.15.49	francois.mathonet@belnot.be
MELON	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur	04/343.21.00	sophie.melon@belnot.be
MERTENS	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel	087/68.02.88	philippe.mertens@notaire.be
MEUNIER	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	alain.meunier@notaire.be
MEUNIER	José	Rue Falise 1	4877 Olne	087/26.60.80	jose.meunier@notaire.be
MEUNIER	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	robert.meunier@belnot.be
MICHEL	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	anne.michel@etudenotariale.be
MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy	085/21.12.47	annemarie.misonne@notaire.be
MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	bruno.mottard@belnot.be
MOTTARD	Christophe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-S/Meuse	04/362.85.77	CMottard@notairephmottard.be
MOTTARD	Philippe	Rue de l'Araine 40	4020 Jupille-S/Meuse	04/362.85.77	philippe.mottard@notaire.be
MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne	04/239.75.15	roger.mottard@notaire.be
NELLESSEN	Didier	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	notaire@nellessen.be
NOLLET	Paul-Xavier	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-S/Meuse	04/234.99.99	paulxavier.nollet@notaire.be
PETIT	Caroline	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	caroline.petit@belnot.be
PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot	080/86.20.16	etienne.philippart@notaire.be
PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlemont 1	4280 Hannut	019/51.15.14	christophe.piretgerard@notaire.be
Etude PIRMOLIN & ANDRIS **suppléée par Me MATHONET**		Boulevard d'Avroy 87	4000 Liège	04/223.26.50 04/223.4174	Ord.Trib.1ère Instance Liège 17/03/2016
PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	chantal.pironnet@notaire.be
PLATEUS	Ronald	Rue de la Province 77	4100 Seraing	04/337.00.05	ronald.plateus@belnot.be
PLENEVAUX	Moïra	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	mplenevaux@notairederochelee.be
PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/220.16.16	benjamin.poncelet@notaire.be
PONENTE	Anna	Rue La Bel 51	4880 Aubel	087/68.76.35	anna.ponente@gmail.com
PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée	04/336.90.93 04/337.07.53	louismarie.ponsgen@notaire.be
RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron	04/358.30.20 04/358.30.00	herve.randaxhe@skynet.be
RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	notaire.gabriel.rasson@skynet.be
RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	bernard.raxhon@notaire.be
RIJCKAERT	Antoine	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	antoine.rijckaert@belnot.be
RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	notaire@jacques-rijckaert.be
ROSOUX	Hélène	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32 04/227.32.33	helene.rosoux@belnot.be
ROSU	Lévi	Rue Général Leman 68	4430 Ans	04/239.89.89	notaire@rosu.be
RYELANDT	Sonia	Boulevard d'Avroy 79	4000 Liège	04/254.51.71	sonia.ryelandt@belnot.be
SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	paul.scavee@notaire.be
SCHÜR	Gido	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith	080/22.86.69	gido.schur@belnot.be
SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège	04/362.65.46	notaire@sciortino.be
SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve	087/69.26.10	veronique.smets@notaire.be
SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux	04/343.19.55	patrick.smetz@notaire.be
STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux	04/343.03.30	roland.stiers@notaire.be
STOCKART	Geneviève	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.08.33	genevieve.stockart@belnot.be
STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-S/Meuse	04/234.99.99 04/234.99.98	chantal.strivay@notaire.be

TATON	Gaëlle	Quai Godefroid Kurth 10	4020 Liège	04/340.41.60	gaelle.taton@belnot.be
THIRY	Paul-Henry	Rue Hocheporte 31	4910 Theux	087/54.13.45	paulhenry.thiry@notaire.be
TIMMERMANS	Didier	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	didier.timmermans@notaire.be
TOUSSAINT	Marie-Hélène	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège	04/223.25.52	mariehelene.toussaint@belnot.be
ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau	04/379.12.20 04/379.79.51	mathieu.ulrici@notaire.be
URBIN-CHOFFRAY	Adrien	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	adrien.urbinchoffray.126599@belnot.be
URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	louis.urbinchoffray@notaire.be
URBIN-CHOFFRAY	Louis Frédéric	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	frederic.urbinchoffray.351977@belnot.be
VACCARI	Letizia	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	letizia.vaccari@belnot.be
van den BERG	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	alain.vandenberg@notaire.be
VAN den BROECK	Christophe	Rue du Marché 31	4500 Huy	085/27.43.50	christophe.vandenbroeck@belnot.be
VOISIN	Laurent	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	laurent.voisin@notaire.be
WAUTERS	Charles	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	charles.wauters@notaire.be
WAUTERS	Réginald	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	reginald.wauters@notaire.be
WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.09.32	marc.wauthier@notaire.be
WELING	Christoph	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	christoph.weling@belnot.be
WERA	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	christine.wera@notaire.be
WERA	Françoise	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	francoise.wera@notaire.be
WILKIN	Benjamine	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	benjamine.wilkin@notaire.be
XHAFLAIRE	Marie-Noëlle	Place Communale 36	4850 Montzen	087/78.86.80	marie-noelle.xhaflaire@skynet.be
XHAUFLAIRE **Suppl.Et.Lahaye**	Grégory	Rue Albert Ier 4	4610 Beyne-Heusay	04/367.60.01	gregory.xhauflaire@gmail.com

Annexe B :
Méthodologie et bases de données

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.
Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l' « ancien ».

Nous rappellerons une fois encore les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Compromis de vente

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrons le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, …)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

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 préfèrerons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.
Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigu.
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).