



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2016

PROVINCE DE NAMUR

LE 16 FÉVRIER 2017

Compagnie des notaires de la province de Namur

INTRODUCTION

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



FEDNOT

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^{er} 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^e 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 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 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 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**.

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.

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'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.



FEDNOT

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%.

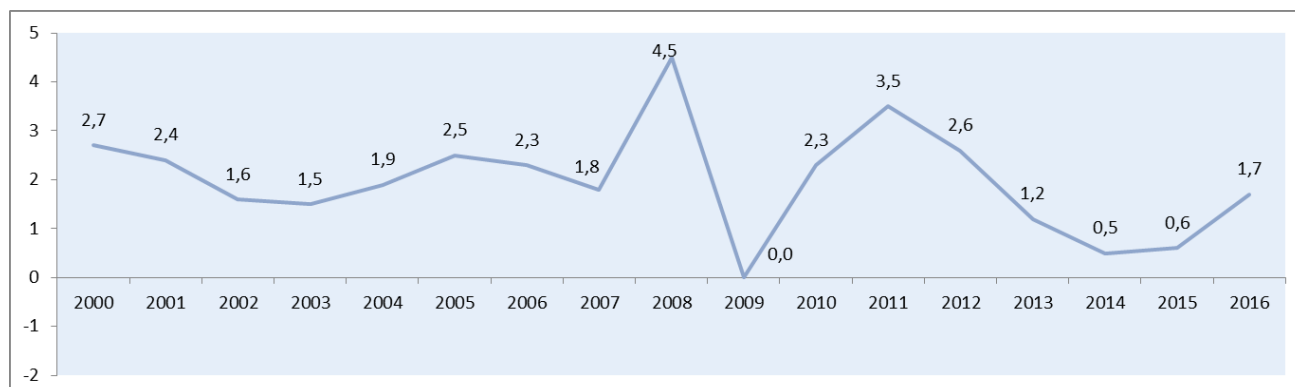
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%.

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. Evolution des crédits

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

1. 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

2. 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^e 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

3. 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 4^e trimestre.

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

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	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 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. 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%.

La tendance au niveau national

L'activité immobilière (volumes)

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

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

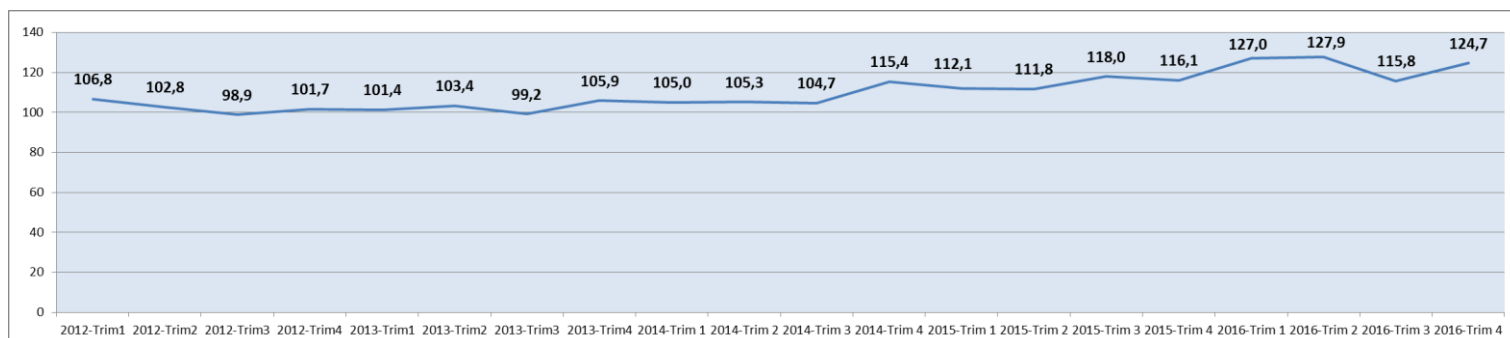
L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4^e trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4^e trimestre 2015.

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.

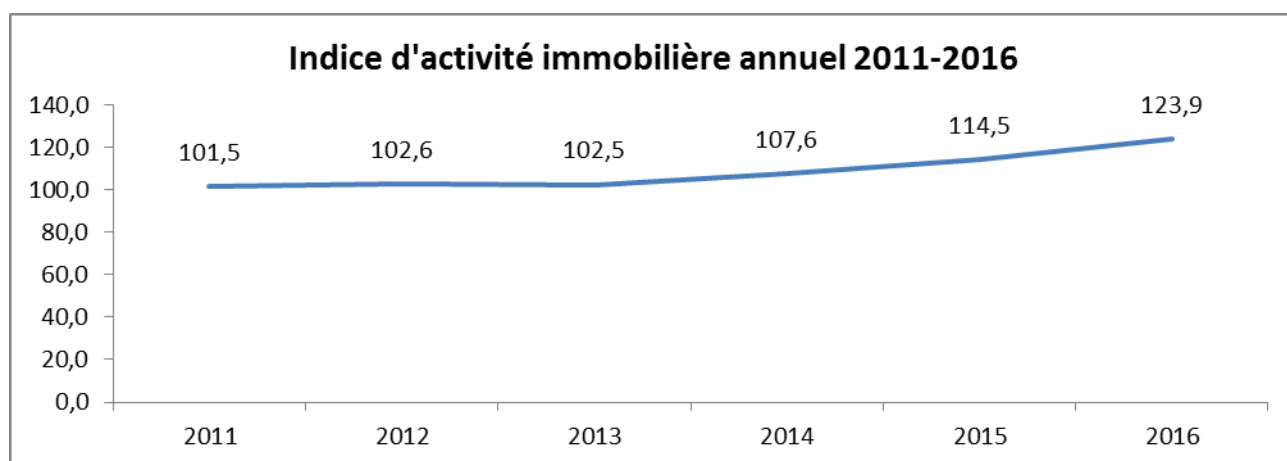
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière

INDICE TRIMESTRIEL



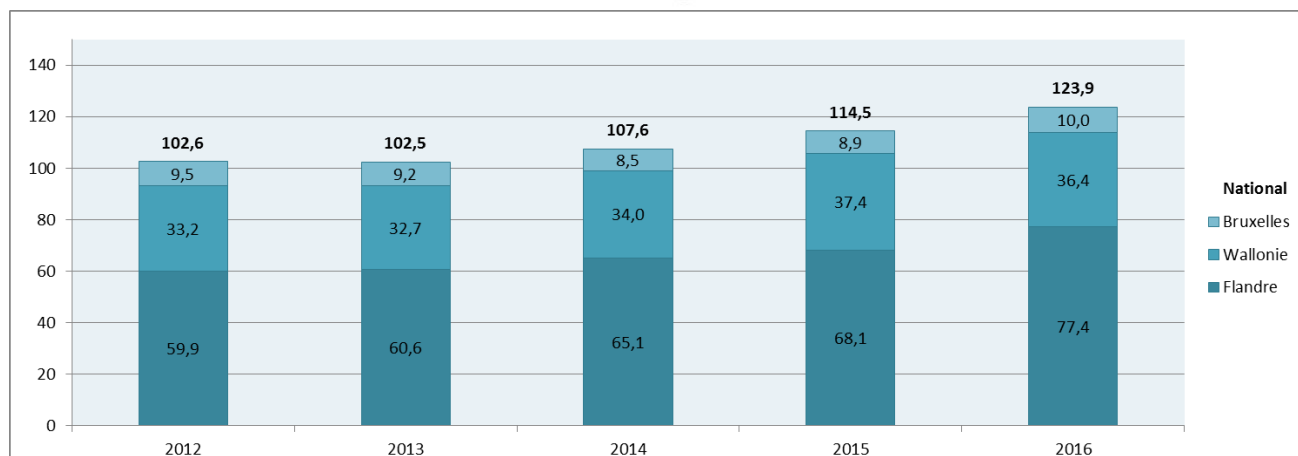
INDICE ANNUEL



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%.

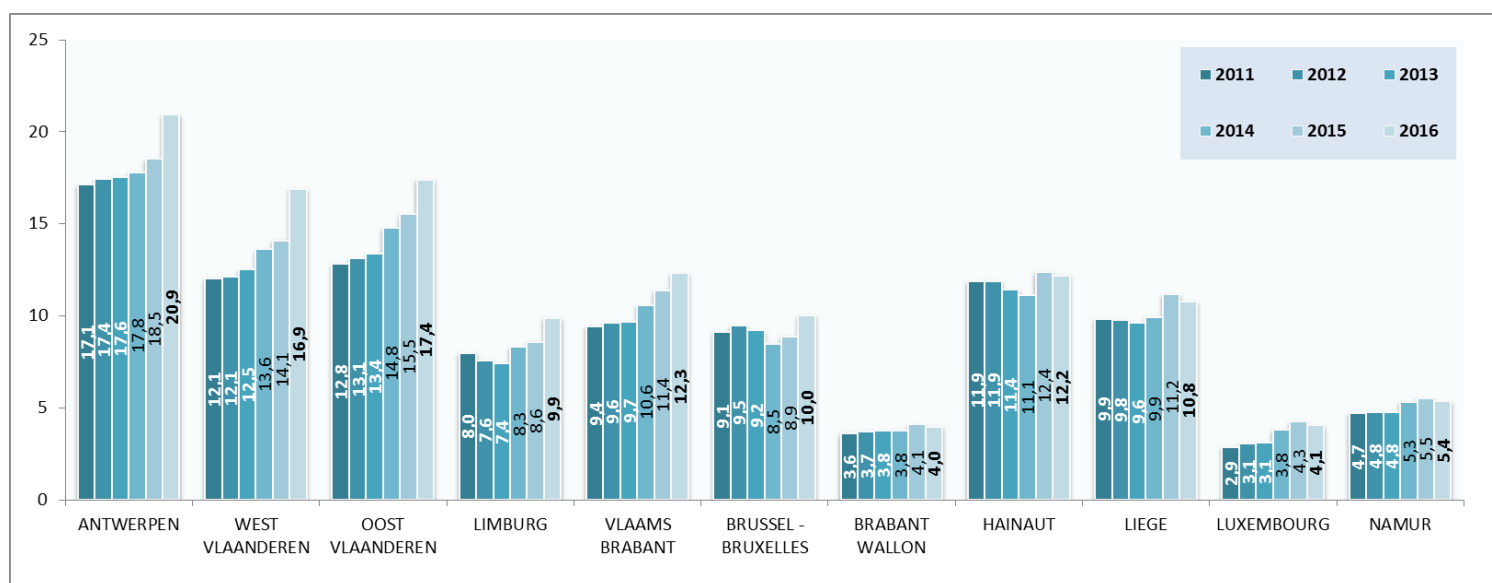
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1^{er} semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



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.

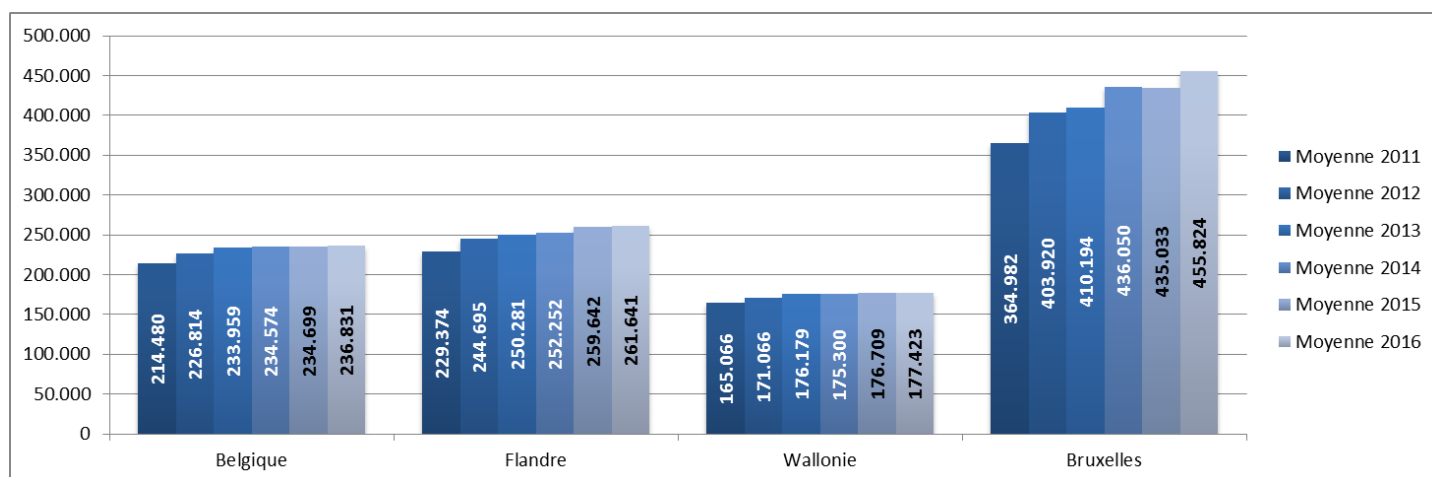


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

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.

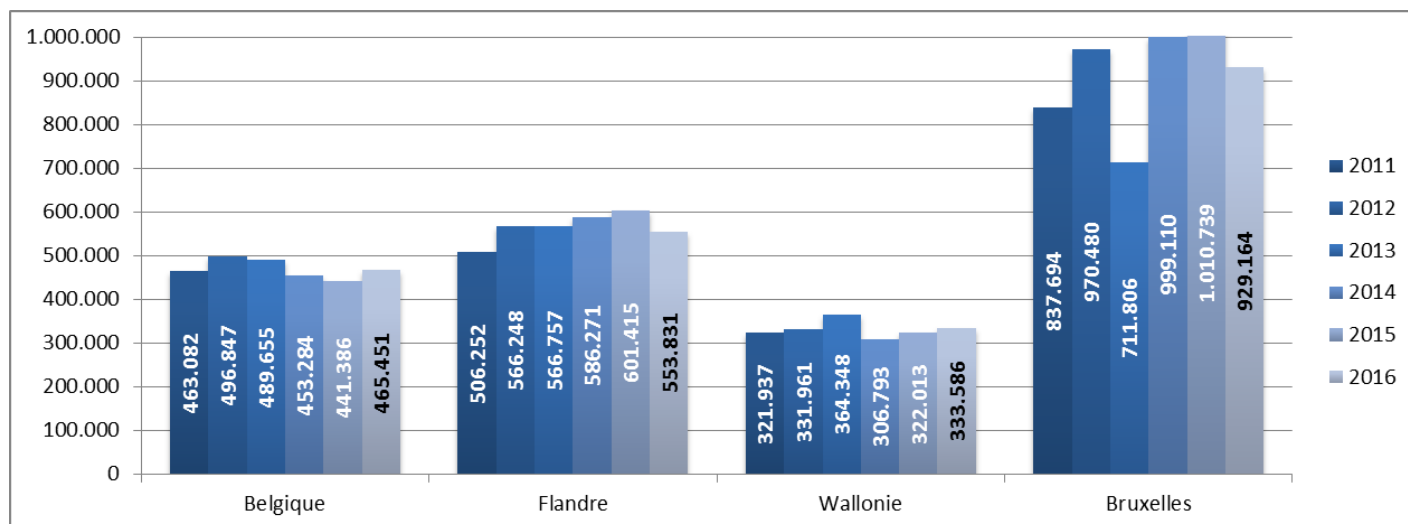


2. Les villas

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€.

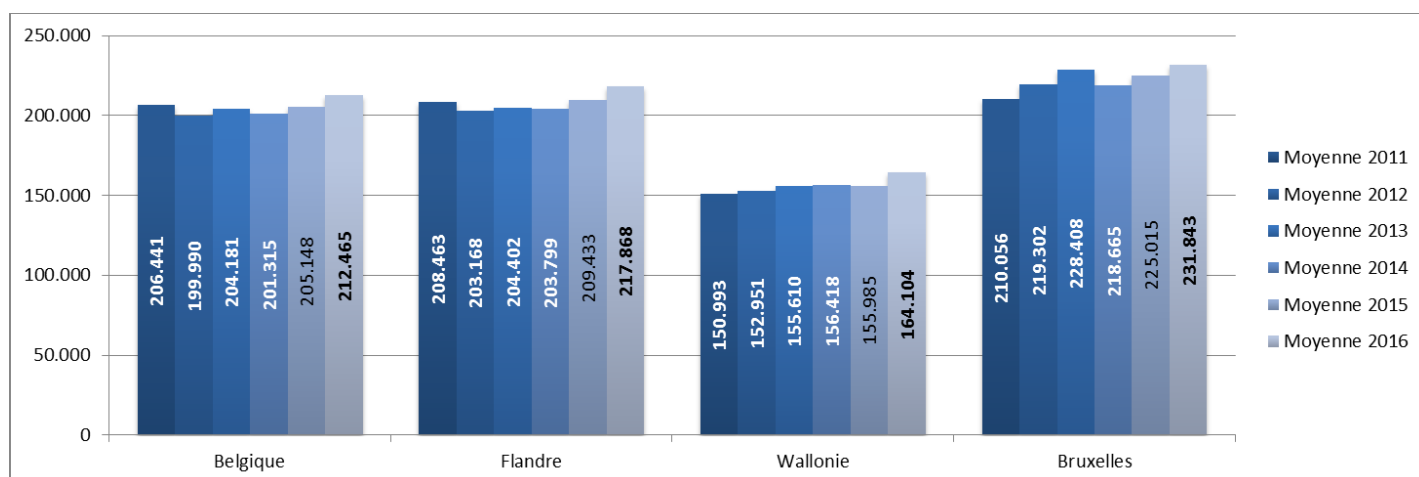
Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015. On constate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



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 Namur

Introduction des notaires sur les chiffres et tendances qui suivent... par segment.

Evolution des permis de bâtir

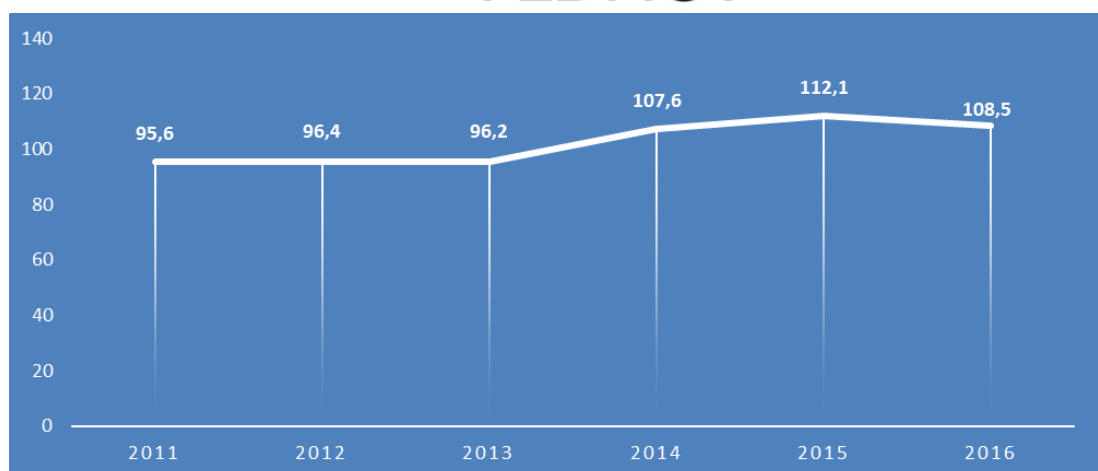
Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements dans le namurois est resté stable avec 1.384 permis octroyés contre 1.369 en 2015 pour la même période (+1,1%).

Les permis de bâtir sont également 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%.

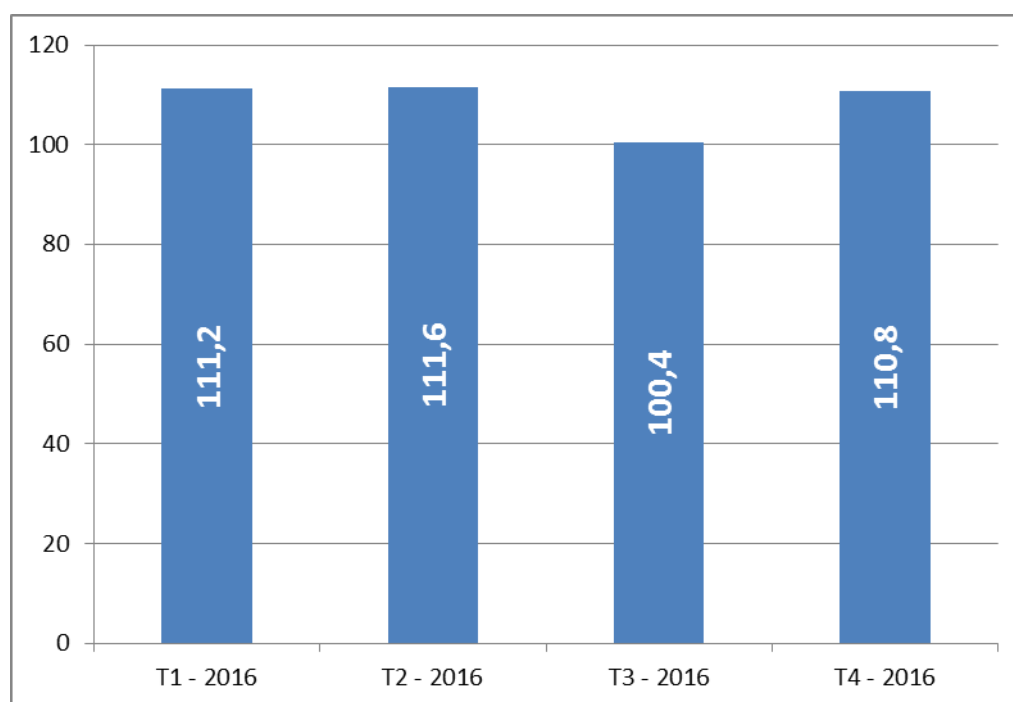
Evolution de l'activité

1. Evolution annuelle 2011-2016

L'activité immobilière en province de Namur recule de 3,2% après avoir connu deux années de hausses en 2014 et 2015. Avec un indice de 108,5, l'immobilier namurois reste soutenu et le nombre de transactions a progressé de 13,5% en 5 ans.



2. Evolution trimestrielle en 2016



L'évolution trimestrielle nous montre que c'est au 4^e trimestre 2015 que le ralentissement s'est amorcé avec un indice de 98,9. Au 1^{er} trimestre 2016, l'activité est en hausse de 12,4% avec 111,2.

Au cours du second trimestre, le nombre de transactions reste stable (+0,4%) mais il recule de 10,1% au 3^e trimestre, principalement en raison des vacances annuelles. Cette baisse est d'ailleurs rattrapée au 4^e trimestre avec une progression de 10,4% et un indice de 110,8.

Commentaires globaux sur la province de la part des notaires sur ces évolutions

Comme pour n'importe quel marché, celui de l'immobilier est d'abord et avant tout la résultante de la confrontation de l'offre et de la demande.

Exemple : il y a actuellement dans la Province de Namur une offre importante d'appartements neufs, qui a pour effet de peser à la baisse sur les prix des appartements non neufs et sur les loyers.

Ensuite, comme ailleurs, le marché immobilier de la Province est influencé par différents facteurs :

1/ facteurs liés au bien vendu : sa situation, son bon ou mauvais état, son degré d'équipement, sa performance énergétique...

2/ facteurs liés à la capacité financière des amateurs : leur capacité d'emprunt, les taux d'intérêt, l'attitude des banques, les possibilités d'aide de la famille et des proches.

3/ facteurs liés au climat économique :

- des chiffres d'emploi en baisse entraînent une plus grande offre de biens sur le marché, moins d'acheteurs potentiels et une diminution des prix.

- une instabilité boursière poussera les investisseurs vers un placement plus durable : l'immobilier.

- le rendement quasi-nul des placements bancaires actuels incitera certains à chercher ce rendement ailleurs : dans l'immobilier.

4/ les lois et réglementations urbanistiques (le nouveau CoDT...), fiscales (bonus logement...) et para-fiscales (subsidations diverses).

Cela n'est pas nouveau.

Cela rappelé, qualifier l'évolution de ce marché immobilier namurois au travers de moyennes présente peut-être un intérêt sur le plan statistique.

Mais la démarche n'est guère pertinente dans la réalité.

Le territoire de notre Province est très étendu.

C'est également un territoire urbanisé de manière fort diversifié : à un centre-ville et des proches banlieues à l'habitat dense peuvent être opposés des villages satellites, à l'habitat plus dispersé, reliées parfois entre eux par des zones tantôt commerciales, tantôt rurales, le tout traversé par plusieurs grands axes routiers (les autoroutes E411 et E42, et la diagonale formée par la N4).

Difficile dès lors de moyenner des prix sur un territoire aussi vaste et diversifié :

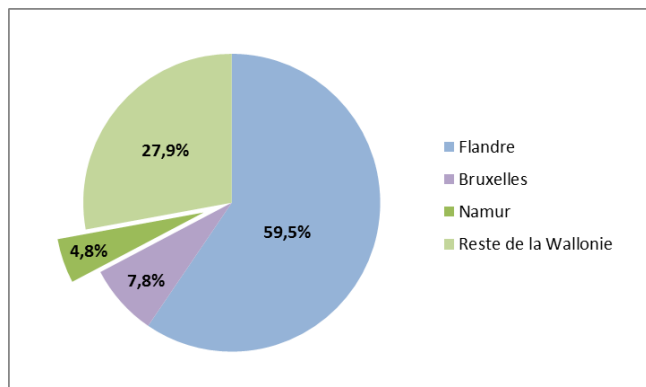
- les prix peuvent décoller sur un quartier et ne pas bouger sur un autre.

- les implantations de commerces, de nouveaux aménagements routiers, la construction de bâtiments publics, etc., peuvent impacter considérablement les prix.

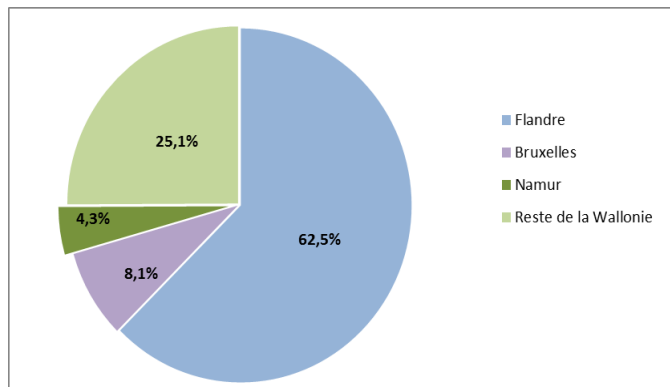
Sur un territoire comme celui par exemple du « Grand Namur », il y a donc plusieurs « marchés immobiliers » et l'analyse devrait se faire à minima par zone/quartier ou village.

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

2015



2016



Si nous analysons la répartition géographique des transactions en 2016, on constate que la province de Namur a réalisé 4,3% des transactions en Belgique, ce qui représente un recul de 0,3 point. Ce repli est commun à l'ensemble des provinces wallonnes qui perdent toutes des parts de marché au profit de l'immobilier en Flandre et à Bruxelles.

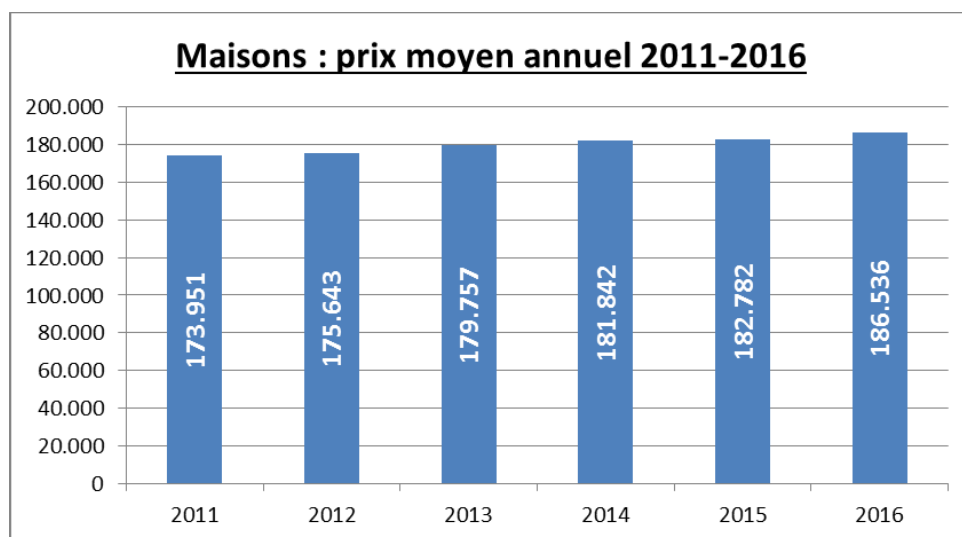
Notons que Namur est la 3^e plus petite province en termes de nombre de transactions, après la province du Luxembourg et le Brabant wallon.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons (jointives et 4 façades)

Le prix moyen d'une maison en province de Namur continue de progresser un peu plus chaque année avec 186.536€ en 2016 contre 182.782€ en 2015, soit une **évolution de +2,1%**.

Les prix des maisons en province de Namur sont supérieurs à la moyenne wallonne (+5,1%) mais restent largement inférieurs à la moyenne nationale (-21,2%).



Commentaires globaux sur la province de la part des notaires sur ces évolutions

Si le nombre de transactions a augmenté, comme l'année précédente les prix n'ont pas suivi le mouvement, mais restent stables. En cause, l'abondance de l'offre.

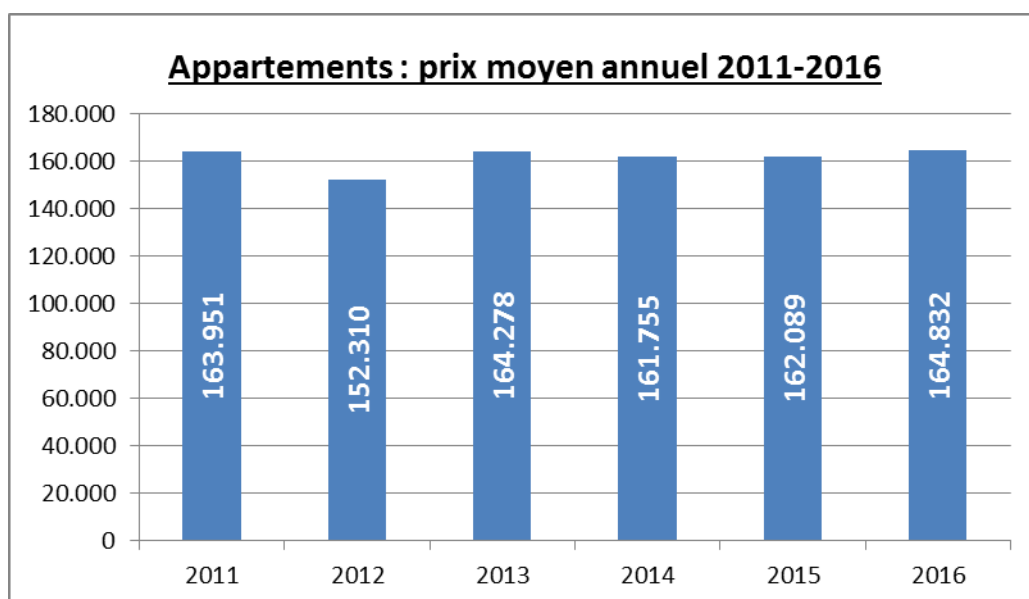
Les maisons jointives confirment à nouveau une belle stabilité.

Lassée des navettes, une frange importante des amateurs reste donc disposée à dépenser un peu plus pour pouvoir disposer d'un logement en ville.

2. Les appartements

Egalement très stable, le prix moyen d'un appartement en province de Namur passe de 162.089€ en 2015 à 164.832, ce qui constitue une **légère hausse de 1,7%**.

Les appartements dans le namurois reviennent approximativement au même prix que la moyenne wallonne (+0,4%) mais ils restent 22,4% sous la moyenne nationale.

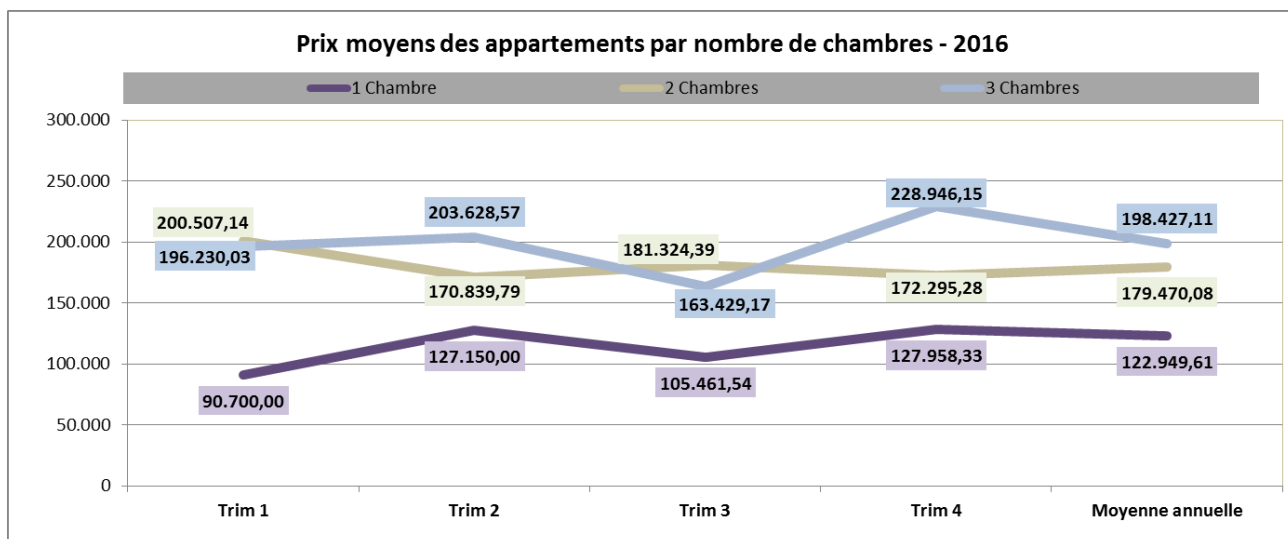
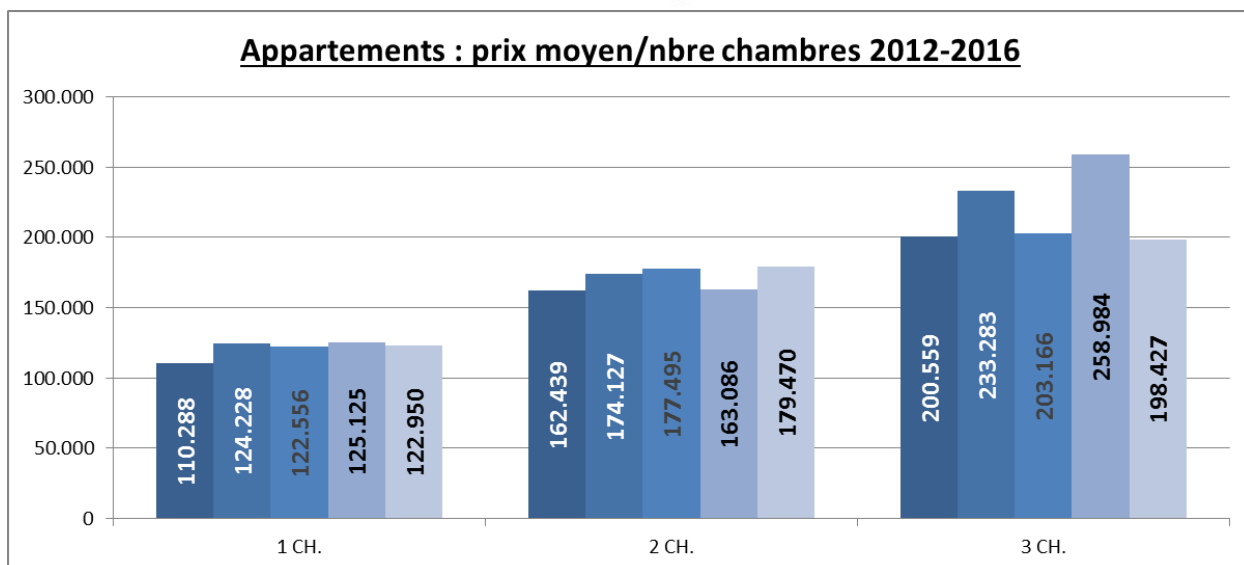


Les prix moyens des appartements '1 chambre' et '3 chambres' baissent de respectivement 1,7% et 23,4%. Les appartements '3 chambres' ne représentent cependant que 15% des appartements vendus et constitue un marché très volatil.

Les '2 chambres' (60% des appartements vendus) voient leur prix moyen progresser de 10%.

La hausse de prix moyen enregistrée sur l'ensemble des appartements est donc bien inférieure à celle des '2 chambres'. Ce qui se justifie par les diminutions de prix moyens des autres types d'appartements, qui même si leur marché est plus étroit, représentent ensemble 40% des transactions.

Un '2 chambres' coûte 46% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement '3 chambres' est 10,6% plus cher qu'un '2 chambres'.



Conclusions sur le segment appartement

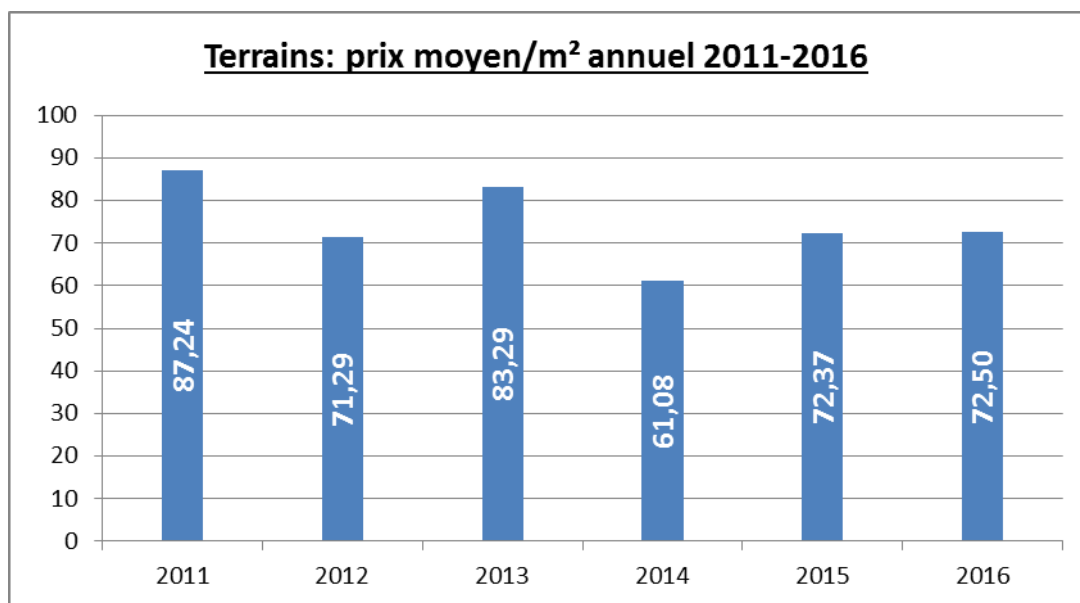
La démographie et l'attractivité de la Province de Namur attirent les promoteurs.

En 2025, on estime que la Ville de Namur comptera 119.000 habitants, soit 10.000 de plus qu'en 2009.

Les appartements 2 chambres conservent une grande stabilité et restent les plus recherchés.

3. Les terrains

Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province de Namur est de 72,50€ contre 72,37€ en 2015 (+0,2%).



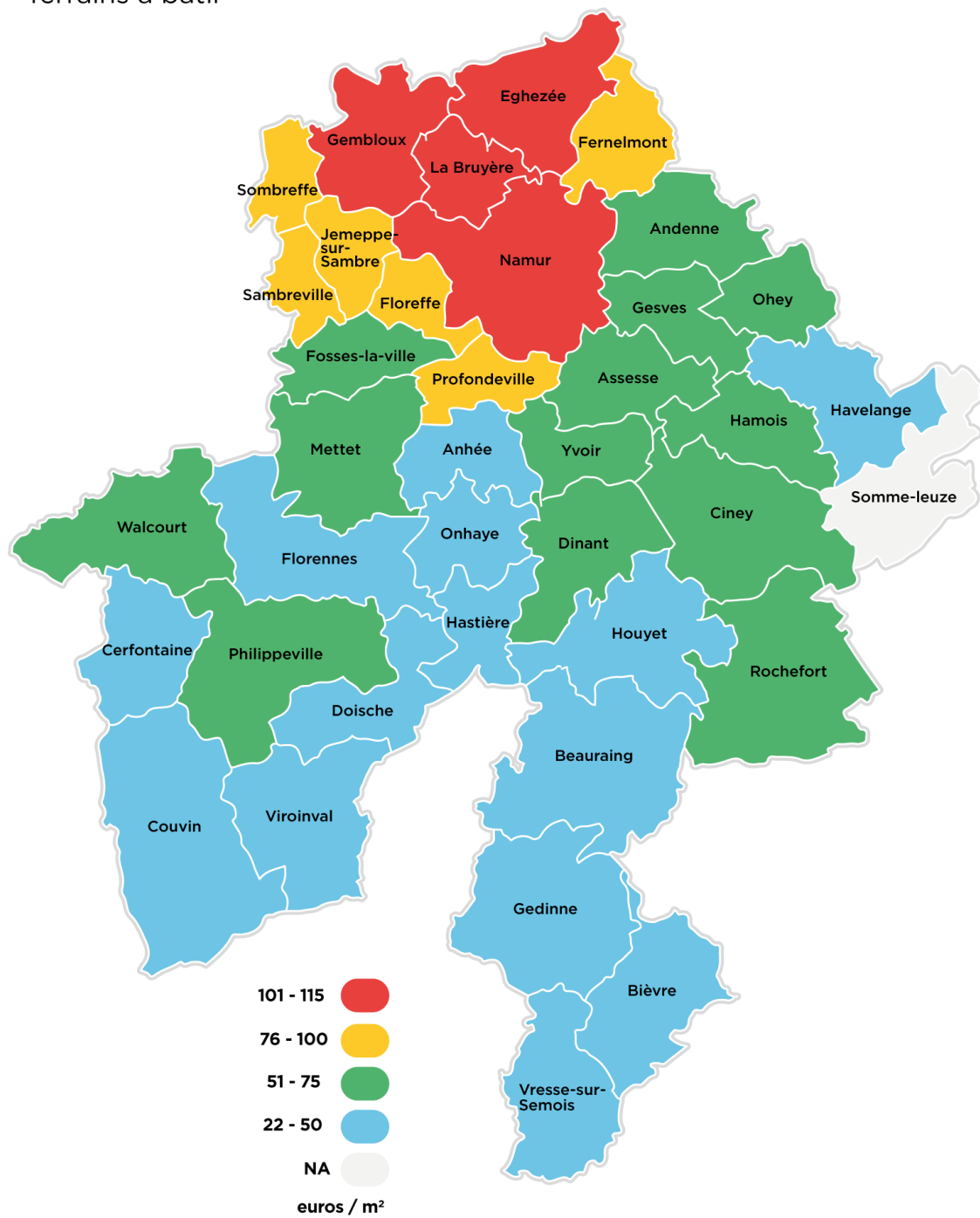
Le prix moyen d'acquisition passe de 81.451€ à 73.951€ (-9,2%). Le prix au m² étant stable, les terrains qui ont été vendus en 2016 étaient en moyenne de plus petite taille.

Les terrains se raréfient au Nord de la Province et dans la Ville de Namur ; en revanche il en reste encore de nombreux dans le sud de notre Province

Le coût au m² indiqué n'est pas significatif car actuellement de nombreux promoteurs font supporter aux acquéreurs le coût des infrastructures ; ce qui augmente le coût du terrain au m².

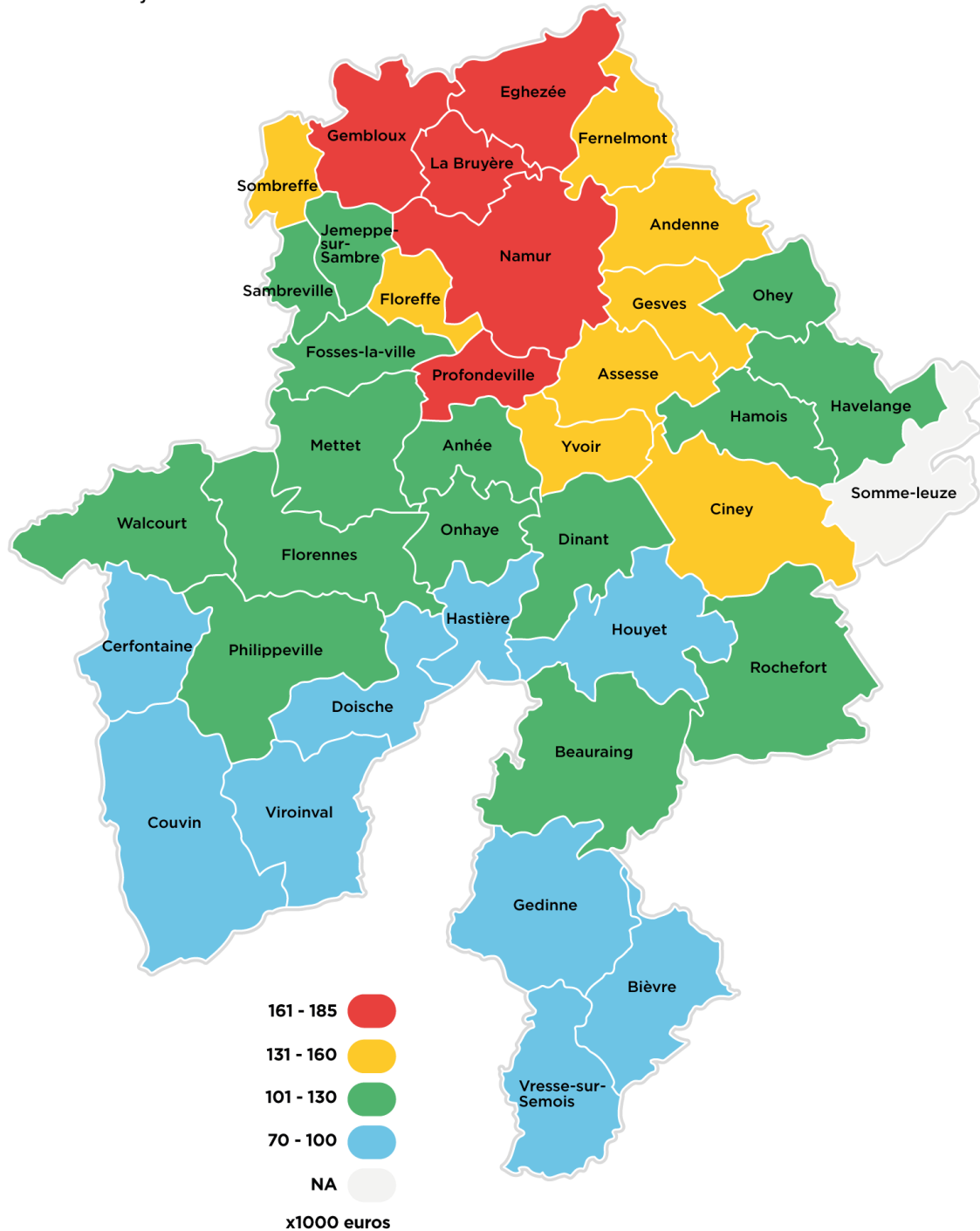
Province de Namur

Terrains à bâtir



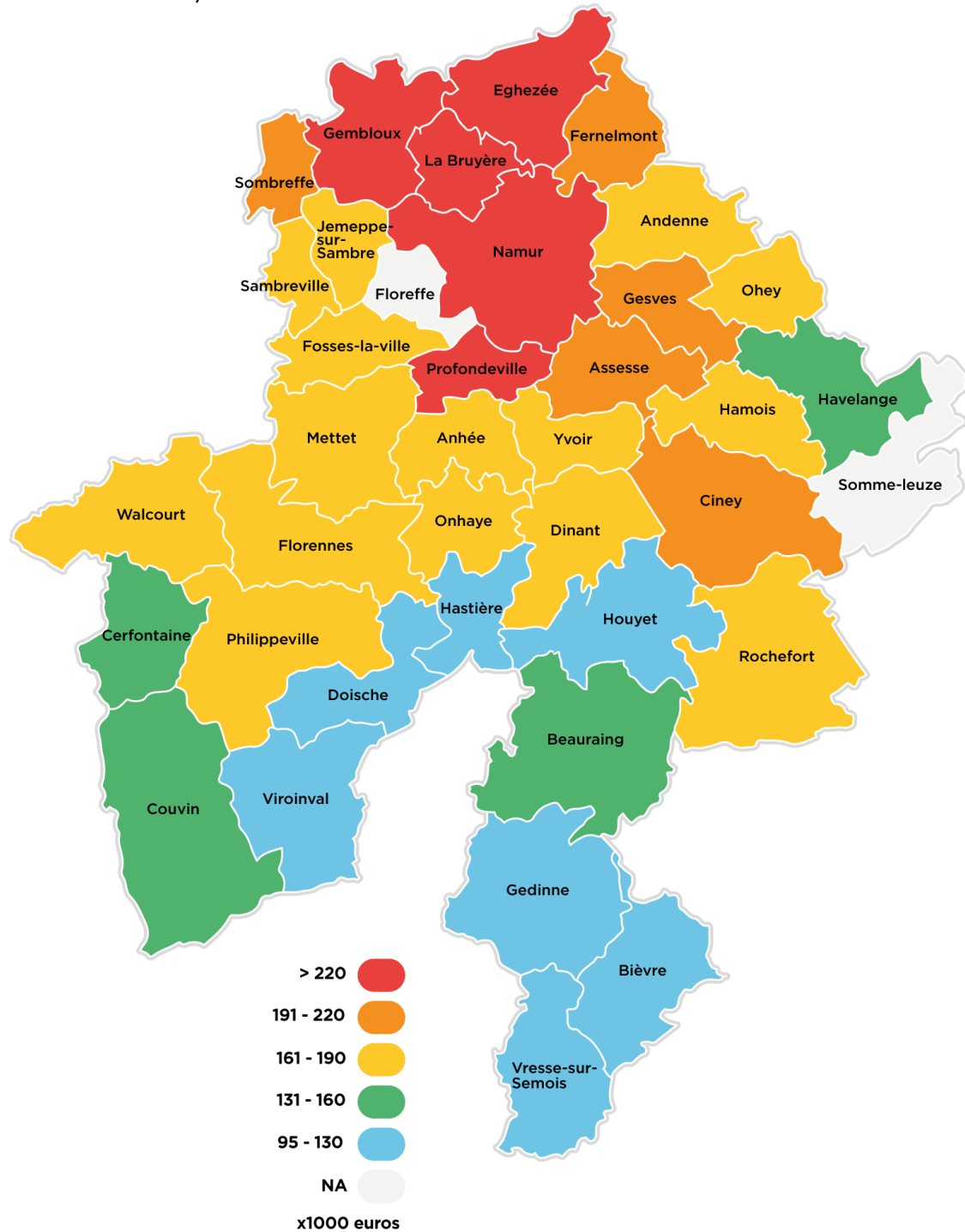
Province de Namur

Maisons jointives



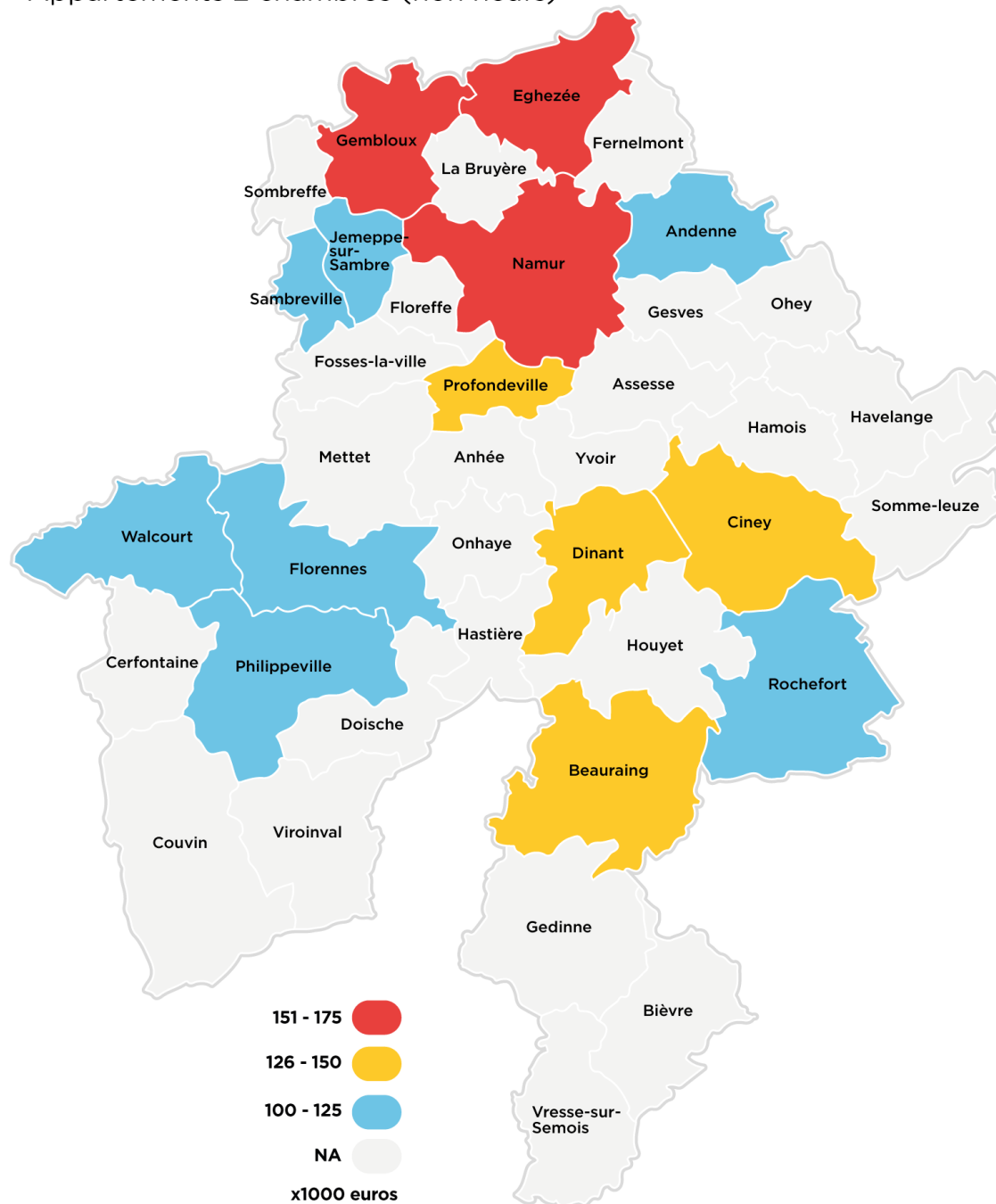
Province de Namur

Maisons 4 façades



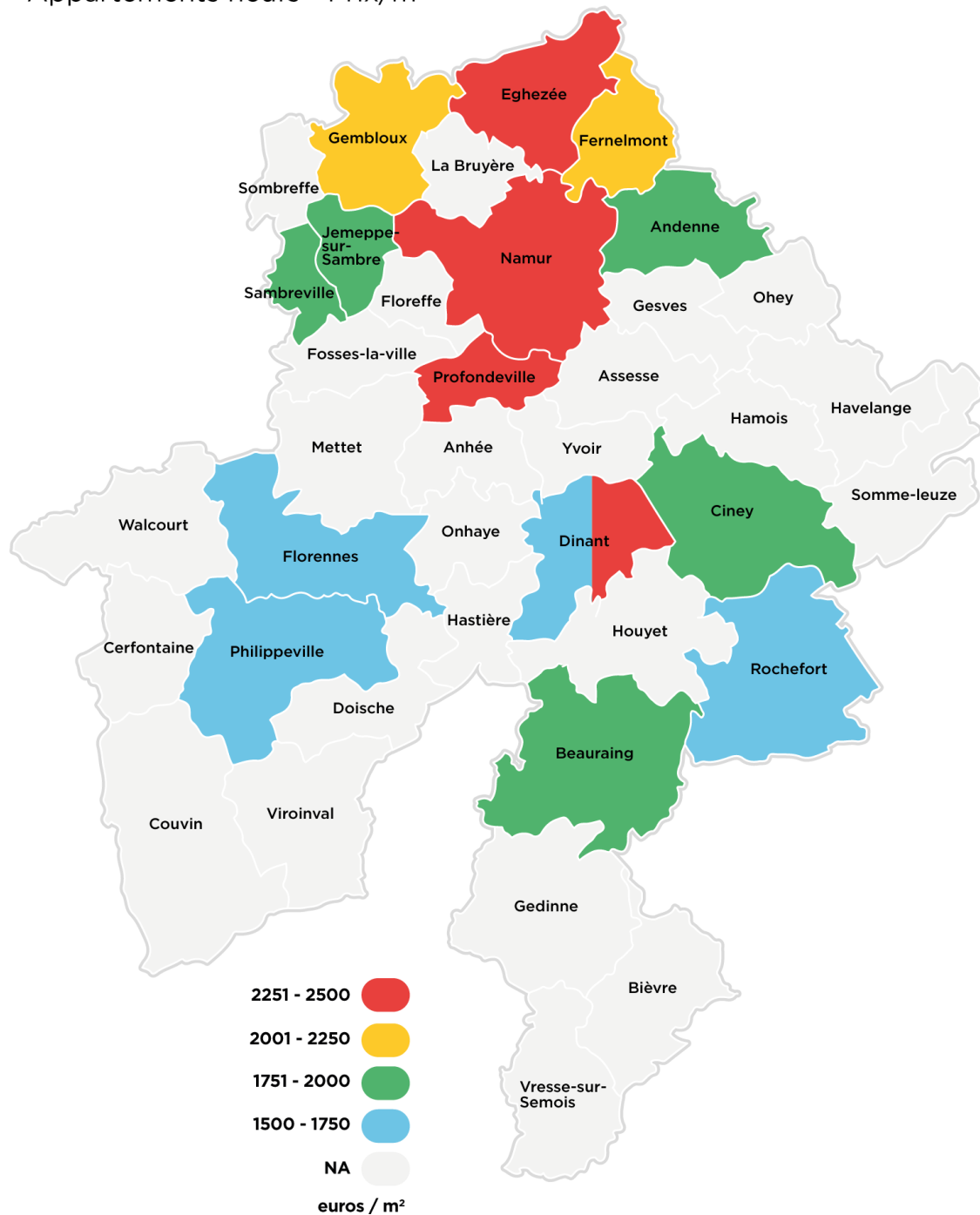
Province de Namur

Appartements 2 chambres (non neufs)



Province de Namur

Appartements neufs - Prix/m²



SONDAGE REALISÉ AUPRÈS DES ETUDES DE LA PROVINCE DE NAMUR SUR LE PRIX MOYEN DES IMMEUBLES POUR L'ANNÉE 2016

1. Les cases non remplies dans le tableau sont dues au fait que les transactions ne sont pas significatives dans la région concernée.
2. Ces chiffres renseignent des tendances moyennes réalisées sur base d'un sondage ne peuvent servir à donner une valeur automatique à un bien dans une région déterminée.

Régions	Terrains à bâtir de 10 ares - prix/m ²	Maisons jointives	Maisons 4 façades	Appartement 2ch non neuf	Appartement neuf Prix m ²
ANDENNE	65	135.000	185.000	125.000	1.850
ANHEE	45	130.000	170.000	—	—
ASSESE	75	160.000	200.000	—	—
BEAURAING	45	110.000	155.000	130.000	1.850
BIEVRE	35	100.000	130.000	—	—
CERFONTAINE	35	100.000	135.000	—	—
CINEY	60	150.000	205.000	140.000	2.000
COUVIN	35	100.000	135.000	—	—
DINANT	55	110.000	175.000	135.000	1.750/2.400
DOISCHE	27,50	90.000	115.000	—	—
EGHEZEE	105	180.000	225.000	175.000	2.500
FERNELMONT	90	160.000	220.000	—	2.250
FLOREFFE	80	140.000	—	—	—
FLORENNES	45	120.000	165.000	100.000	1.500
FOSES	75	130.000	175.000	—	—
GEDINNE	27,50	100.000	125.000	—	—
GEMBLOUX	115	185.000	265.000	175.000	2.100
GESVES	65	140.000	200.000	—	—
HAMOIS	55	130.000	185.000	—	—
HAVELANGE	40	115.000	160.000	—	—
HASTIERE	28	90.000	120.000	—	—
HOUYET	30	85.000	120.000	—	—
JEMEPPE S/S	85	125.000	170.000	125.000	1.900
LA BRUYERE	105	180.000	265.000	—	—
METTET	65	130.000	165.000	—	—
NAMUR périphérie	110	175.000	235.000	170.0000	2.500
OHEY	62,50	130.000	185.000	—	—
ONHAYE	50	130.000	175.000	—	—
PHILIPPEVILLE	60	125.000	170.000	115.000	1.700
PROFONDEVILLE	85	175.000	225.000	150.000	2.500
ROCHEFORT	55	125.000	180.000	110.000	1.700
SAINT-GERARD	70	135.000	180.000	—	—
SAMBREVILLE	80	125.000	170.000	120.000	1.800
SOMBREFFE	100	145.000	200.000	—	—
SOMME-LEUZE	—	—	—	—	—
VIROINVAL	30	80.000	120.000	—	—
VRESSE S/SEMOIS	22	70.000	95.000	—	—
WALCOURT	60	115.000	175.000	100.000	—
YVOIR	60	135.000	180.000	—	—

* Sauf bord de Meuse

1./ Activité

L'activité immobilière reste intense mais il y a lieu de souligner que la durée des transactions immobilières est plus longue (délais de mise en vente d'un bien immobilier augmentent, discussions entre parties au niveau des problèmes urbanistiques rencontrés, délais pour obtenir le crédit hypothécaire s'allongent, etc..).

La mouvance des situations familiales augmente le nombre de transactions (séparations, familles recomposées, etc.....)

Le vieillissement de la population : Toujours plus de personnes âgées choisissent de continuer à vivre de façon autonome dans leur maison ou appartement ; ce qui implique un besoin de logement de la part des autres catégories de la population à défaut de turn over

2./ Prix

Plusieurs facteurs expliquent la relative stabilité des prix et soutiennent le marché immobilier :

1. la reprise conjoncturelle (et la croissance des revenus des ménages qui l'accompagne),
2. la faiblesse des taux d'intérêts
3. l'augmentation du nombre de ménages.

3./ Au niveau bancaire

Les taux d'intérêts historiquement bas ont facilité l'accès à la propriété pour de nombreux jeunes.

Perspectives - 2017

Commentaires sur l'activité, les prix, le rôle d'éléments externes comme les taux, comparatif avec nos voisins...

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

- la stabilité exemplaire du marché immobilier même en temps de crise
- l'encours de l'épargne belge qui ne cesse de croître
- l'augmentation de la population
- l'entrée en vigueur du Code du développement territorial (CoDT), la boîte à outils de l'aménagement du territoire: ce sera le 1er juin 2017, (simplification et accélération des procédures, amnistie pour certaines infractions nées avant le 01/03/1998, prescription décennale pour plusieurs catégories d'infractions, etc...).

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

- durcissement des critères bancaires quant à l'octroi des crédits hypothécaires
- le droit d'enregistrement à 15% à compter du 3^{ème} immeuble d'habitation
- la taux de TVA à 21% sur les immeubles neufs
- fiscalité immobilière wallonne peu favorable à des changements fréquents d'habitat (comparée à la Flandre)
- taux d'intérêts des crédits hypothécaires vont repartir à la hausse....
- beaucoup de logements mis en vente sont considérés comme trop grands eu égard aux attentes d'un public d'amateurs plus jeunes qui privilégient la performance énergétique du bâtiment.

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

16 Février 2017
Chambre des notaires de la Province de Namur
Cellule de Communication

Annexe A : Synthèse des éléments de terrain

1) Le Grand Namur

Le territoire communal est étendu (en superficie, Namur est classée comme étant la 6e commune la plus vaste de Belgique !).

Les notaires namurois ont concentré leur attention sur l'évolution du marché immobilier :

- a) au centre-ville et au Nord de la Ville (Belgrade, Saint-Servais, Vedrin)
- b) dans le « quartier de tarte » sud-est, délimité à l'ouest et au nord par la Meuse.

a) **au centre-ville et au nord de Namur**: l'immobilier namurois est en plein renouveau :

- émergence de nombreux projets publics phares comme création d'un conservatoire et d'une salle de spectacle à l'espace Rogier, la construction du nouveau palais de justice, l'aménagement du grognon, etc..
- mais aussi de projets privés comme l'ancien site de l'Avenir (Boulevard Mélot) qui comptera 58 appartements, les anciens établissements Bister à Jambes, (rue de Dave) qui seront reconvertis en 28 appartements, l'ancien Cinéma Eldorado en projet également pour être transformé en appartements ; la rénovation planifiée dans les prochaines années du quartier de Saint Servais jouxtant la rue de l'Industrie sur le site dit « Asty-Moulin » (280 logements)

Résultat :

Le marché du neuf se porte relativement bien à Namur mais il fait de l'ombre aux appartements non neufs- surtout les plus anciens. Pour éviter une ville à deux vitesses et deux visages il faudra envisager la rénovation du bâti existant à Namur....

De manière générale, le prix des appartements neufs a augmenté, ce qui implique une diminution du prix des appartements anciens....et peut-être un excès d'offre de biens neufs dans certaines zones.

b) **sud-est de Namur** : il conserve pour l'instant une certaine attractivité :

- Sauf à « Jambes centre », le parc immobilier y est plus « jeune » que dans d'autres zones du Namurois (nombreuses promotions immobilières en cours).
- Le secteur est dynamique (nombreux commerces, parking aisé, accès rapide aux voies de communication).
- Même dans les parties plus « rurales », cette attractivité se maintient, reposant parfois sur des facteurs à priori contradictoires. Ainsi :
 - Dave et Wierde sont des villages relativement isolés, mais restent prisés par ceux qui recherchent leur côté mi-résidentiel, mi-rural, et un certain standing ;
 - Entre les deux, Naninne connaît un intérêt croissant par sa situation et les services dont il bénéficie (gare SNCB, école, commerces, proximité zoning, accès rapide aux axes routiers...).

Cependant, plus qu'ailleurs dans le Grand Namur, le marché immobilier y est - ou y sera, dans les mois à venir - influencé (à la baisse ?) par des orientations ou choix politiques :

- L'issue incertaine du projet Sagrex, à Lives/Bossimé – s'il passe, ce projet aura vraisemblablement un impact négatif sur les prix pratiqués à Lives et Loyers.
- Le plan pour une meilleure mobilité à Namur : les incertitudes sont encore nombreuses sur le plan de circulation qui sera finalement adopté pour le plateau d'Erpent. Il y a un risque que les mesures envisagées réduisent l'efficacité des déplacements dans ce secteur, ce dont son attractivité (et donc le marché immobilier local) pourrait pâtir.
- Un changement d'attitude récent des autorités locales quant à l'implantation de nouveaux projets commerciaux sur le plateau d'Erpent a généré un sentiment d'insécurité juridique auprès des concepteurs de projets et des investisseurs.

2) Florennes

Le marché immobilier reste stable. Les prix ont peu évolué. On constate cependant une hausse en ce qui concerne les terrains agricoles et les maisons deux façades. Florennes bénéficie d'un déploiement de centres commerciaux tant attendu (en particulier sur l'axe Florennes-Mettet).

3) Philippeville

Le marché immobilier lié au centre-ville évolue très positivement vu son déploiement économique important. Le marché immobilier relatif aux villages en périphérie reste stable.

4) Walcourt

Le marché immobilier évolue positivement. On constate une augmentation des prix pour l'ensemble des biens, en particulier les terrains à bâtir.

5) Couvin

Le marché immobilier est stable. Les prix ont peu évolué.

6) Beauraing

Terrains à bâtir :

L'année 2016 reste un bon cru avec des volumes corrects et des prix relativement stables. Il y a une quantité assez importante de terrains à la vente dans la région. Il existe des différences de prix importantes d'un village à l'autre (les prix varient du simple au double) et les biens idéalement situés et/ou de grande qualité se vendent très rapidement.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Le marché est en général assez actif et dynamique. Les prix sont stables. L'offre est abondante et la demande est soutenue. Le rythme des transactions sur les « justes prix » est assez rapide. Néanmoins, dans certains villages il subsiste un stock élevé d'immeubles à vendre et le marché est plus difficile.



Les anciennes maisons à rénover peinent à trouver preneur si les prix ne sont pas en adéquation avec leur état. Les coûts de rénovation sont élevés et les acquéreurs (non-bricoleurs) en sont bien conscients.

Chaque année le public est plus regardant quant à la consommation énergétique et quant au coût de remise aux normes (craintes quant aux prix fluctuant de l'énergie).

Appartements :

Il y a eu une quantité importante de nouveaux appartements neufs sur le marché. Ceux-ci ont tous été absorbés par le marché.

Commerces :

Il est intéressant de constater que ce marché se porte bien. La rue commerçante reste demandée et aucun espace n'est vide.

Les nouveaux espaces locatifs mis sur le marché (place de Seurre) ont tous trouvé preneurs malgré des prix élevés.

Marché locatif :

Il existe sur Beauraing une offre abondante de logements récents et de belle qualité à loyers raisonnables.

L'offre en appartements est importante et il conviendra de rester vigilant au rapport offre/demande et d'éviter un déséquilibre.

Le marché de la maison est stable et la demande correcte.

7) Rochefort

Terrains à bâtir :

Les prix et les volumes sont très stables.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Après quelques années difficiles, le marché reprend des couleurs, tant sur les prix et les volumes que sur la rapidité des transactions.

Grosse différence de prix entre certaines entités dont notamment Jemelle, plus difficile.

8) Hastière

Terrains à bâtir :

Les prix se stabilisent et les volumes restent constants.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante et la demande est stable. Il y a régulièrement de très bons rapports qualité/prix dans cette commune.

9) HouyetTerrains à bâtir :

Les prix sont stables pour les bons terrains. Le volume est soutenu par certains villages qui disposent d'un stock important de terrains bénéficiant d'une demande régulière.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Certains villages (Mesnil, Celles, ...) restent demandés et donc les prix et le volume tendus.

Le chef-lieu reste en recul par rapport à ses villages.

Heureusement, l'entité dispose de villages « moteurs » qui sauvent de manière plus qu'honorable le résultat global.

Observations valables pour toutes les communes susvisées sub 6) à 9) :Terres et bois

Les prix pour les terres et les pâtures sont toujours élevés. Néanmoins, les prix semblent stagner sur ce genre de prix élevés. La situation agricole plus difficile pourrait en être responsable.

On constate quelques gros prix pour les bons ensembles. A la vente, il y a très peu de terres libres d'occupation fermière. Cela entraîne des prix très élevés pour les biens de belle contenance et de bonne qualité. La demande et les prix sont plus élevés sur les terres.

Depuis quelques années les bois (fonds et bois croissants) restent une valeur en constante hausse. Quelques belles réussites ont été obtenues en vente publique.

10) DinantTerrains à bâtir : stables tant aux prix qu'au volume.

Les prix stagnent et les volumes restent semblables. Il existe peu d'offres dans le centre de Dinant. Par contre, dans les villages aux alentours, l'offre est bien présente et les prix sont légèrement supérieurs.

Sur les hauteurs dinantaises, un projet immobilier de constructions neuves pointe le bout du nez mais de manière discrète.

Maisons jointives et maisons 4 façades : Les prix restent stables dans l'ensemble.

Dans Dinant-centre, les prix restent relativement bas et semblables à l'année dernière.

Les villages se portent bien et les prix y sont en moyenne plus élevés (surtout dans certains villages tels Furfooz, Dréhance, Evrehailles, ...) mais la tendance reste stable par rapport aux chiffres de l'année dernière.

Appartements :

Les appartements « vue Meuse » ont toujours la cote et des projets d'appartements de standing apparaissent (Résidence Saint Médar)

Les ventes des appartements non neufs présentent une légère diminution.

Conclusion

Petit à petit, la ville de Dinant se re-dynamise...

Dans le centre de Dinant, le projet de transformation de l'ancienne école « Notre-Dame » prend forme : le parking du centre est déjà opérationnel. Des logements, bureaux et commerces vont également être créés.

On constate également les prémises d'un projet immobilier de grande envergure sur la rive gauche avec la volonté de créer de nombreux logements neufs (quartier de Neffe).

Les rues commerçantes du centre présentent toujours un taux d'occupation faible mais la ville semble avoir pris les choses en main en prenant notamment certaines mesures nécessaires (parkings, primes pour l'installation de nouveaux commerces, croisette)

Restent toujours en « Stand by » le projet immobilier sur le plateau de Mont-Fat (projet de village de vacances) et la revitalisation du plateau de Wespín...

A suivre...

11) Assesse

Pour l'année 2016, en générale, la tendance est toujours à la stabilité sur la commune d'Assesse.

Le coefficient énergétique du bien ainsi que l'ampleur des travaux auront une influence sur le prix et la rapidité de la transaction. En effet, les acquéreurs sont plus frileux en ce qui concerne les biens à rénover complètement.

En ce qui concerne les biens dont la valeur dépasse 200.000,00 €, ils se vendent plus difficilement et moins rapidement et ce, d'autant plus que des travaux importants doivent être envisagés, certains acquéreurs préférant se tourner vers des maisons plus petites mais vendues « clés sur porte » et disposant des évolutions en matière d'énergie.

12) Ohey

Le marché immobilier de l'année 2016 sur la Commune de Ohey est resté stable par rapport à l'année précédente. On a ressenti une légère augmentation des prix des terrains à bâtir mais sans que l'on puisse en tirer de conclusion actuellement. Il faudra voir si cette tendance se confirme pour l'année 2017.

13) Gesves

En ce qui concerne la commune de Gesves, la stabilité est toujours d'actualité aussi bien en ce qui concerne le nombre de transaction que le montant de celles-ci. C'est toujours une Commune dans laquelle l'activité immobilière est importante mais sans que cela ne se traduise par une augmentation des prix.

14) Havelange

La commune d'Havelange n'a pas connu, en 2016, de grand changement en ce qui concerne son marché immobilier. Les prix restent stables ainsi que le nombre de transaction.

15) Ciney

Le prix des terres agricoles ne cesse d'augmenter.

Les nouveaux appartements se vendent mais les délais de transaction s'allongent. Les prix des "anciens" appartements se tassent.

Les petites maisons gardent leurs cotes.

16) Hamois

La vente, tant des maisons que des terrains à bâtir, est encourageante. Les prix des terrains à bâtir sont stables et ceux des terres agricoles s'envolent.

17) Gembloux

On constate des prix soutenus dus vraisemblablement à sa situation géographique et la présence de la deuxième gare de Wallonie.

18) Sombreffe

- Terrains à bâtir : prix toujours à minimum 100 euros/m² pour un terrain « classique » de 10 ares et viabilisé. Demande importante malgré les prix, mais rareté de l'offre.
- Les immeubles en dessous de 200.000 euros se négocient un peu moins rapidement mais toujours facilement, principalement dû au fait que les prix des biens dans les communes avoisinantes sont soutenus (par exemple, Gembloux, Villers-la-Ville, Chastre).

En conclusion, l'engouement pour Sombreffe est toujours important, tant pour ces prix « accessibles » par rapport aux communes voisines, mais également pour sa situation géographique au cœur des trois provinces, commune qui du reste est particulièrement bien desservie au niveau des axes routiers et autoroutiers.

19) Sambreville et Jemeppe-Sur-Sambre

Les communes de Jemeppe-sur-Sambre et Sambreville ont, quant à elles, des prix soutenus de par leur situation géographique également (proximité de Namur et Charleroi).

Du reste, certaines anciennes communes peuvent tirer les prix à la hausse, par exemple Saint-Martin, Balâtre et Spy en ce qui concerne Jemeppe-sur-Sambre.

Annexe B :

Liste des notaires de la province de Namur

ANNET Laurence Associé avec Pierre-Yves ERNEUX	Rue Godefroid, 26 5000 NAMUR <i>Courriel: laurence.annet@belnot.be</i>	T. 081/22 00 82 F. 081/23 07 59
BAELDEN Vincent	Rue du Fourneau, 3 5651 THY-LE-CHATEAU <i>Courriel: vincent.baelden@belnot.be</i>	T. 071/61 10 39 F. 071/61 32 02
BALTHAZAR Philippe	Avenue Gouverneur Fr. Bovesse, 24 5100 JAMBES <i>Courriel: philippe.balthazar@belnot.be</i>	T. 081/30 23 69 F. 081/30 16 32
BEGUIN Etienne	Rue de Dinant, 95 5570 BEAURAING <i>Courriel: etienne.beguina@belnot.be</i>	T. 082/71 14 06 F. 082/71 35 13
BEYENS Alain	Place Saint-Martin, 13 5060 TAMINES <i>Courriel: alain.beyens@belnot.be</i>	T. 071/26 60 99 F. 071/76 11 07
BIOUL Patrick	Allée des Marronniers, 16 5030 GEMBLOUX <i>Courriel: patrick.bioul@belnot.be</i>	T. 081/61 10 28 F. 081/61 00 96
CAMBIER Baudouin	Rue de la Basilique, 5 5650 WALCOURT <i>Courriel: baudouin.cambier@belnot.be</i>	T. 071/61 10 25 F. 071/61 10 22
CAPRASSE Remi	Rue des Auges, 40 5060 AUVELAIS <i>Courriel: remi.caprass@belnot.be</i>	T. 071/77 19 74 F. 071/77 89 09
CHABOT Mélissa	Av de la Libération, 46 5660 COUVIN <i>Courriel: melissa.chabot@belnot.be</i>	T. 060/34 40 19 F. 060/34 68 08
CHARPENTIER Axel Associé avec Maximilien CHARPENTIER	Rue Bertinchamps, 10 5140 SOMBREFFE <i>Courriel: axel.charpentier@belnot.be</i>	T. 071/88 81 22 F. 071/88 91 30
CHARPENTIER Maximilien Associé avec Axel CHARPENTIER	Rue Bertinchamps, 10 5140 SOMBREFFE <i>Courriel: maximilien.charpentier@belnot.be</i>	T. 071/88 81 22 F. 071/88 91 30
COLLARD Géraldine	Rue Benne Brûlée, 9 5621 MORIALME <i>Courriel: geraldine.collard@belnot.be</i>	T. 071/68 80 72 F. 071/68 82 77
COMPERE Nathalie	Rue de Prehyr, 3 5580 ROCHEFORT <i>Courriel: nathalie.compere@belnot.be</i>	T. 084/21 10 10 F. 084/21 38 26
COULIER Sophie Associée avec Valentine DEMBLON	Chaussée de Waterloo, 38 5002 SAINT-SERVAIS <i>Courriel: sophie.coulier@belnot.be</i>	T. 081/73 02 97 F. 081/73 07 97
DANDOY Grégoire	Chaussée de Roly, 4 5660 MARIEMBOURG <i>Courriel: gregoire.dandoy@belnot.be</i>	T. 060/31 10 97 F. 060/31 28 84



de WASSEIGE Philippe	Devant Sauvenière, 12 5580 ROCHEFORT <i>Courriel: philippe.dewasseige@belnot.be</i>	T. 084/24 53 34 F. 084/21 42 60
DEBOUCHE François Associé avec Quentin DELWART	Avenue Cadoux, 3 5500 DINANT <i>Courriel: françois.debouche@belnot.be</i>	T. 082/22 20 46 F. 082/22 68 53
DEBOUCHE Henri	Rue de la Ridale, 5 5081 MEUX	T. 081/56 62 56 F. 081/56 86 06
DEBOUCHE Pierre-Alexandre	Rue des Volontaires, 18 5030 GEMBLoux <i>Courriel: pierreallexandre.debouche@belnot.be</i>	T. 081/62 50 80 F. 081/61 00 69
DECLAIRFAYT Anne Associée avec Antoine DECLAIRFAYT	Rue Jaumain, 9 5330 ASSESSE <i>Courriel: anne.declairfayt@belnot.be</i>	T. 083/65 50 96 F. 083/65 62 67
DECLAIRFAYT Antoine Associé avec Anne DECLAIRFAYT	Rue Jaumain, 9 5330 ASSESSE <i>Courriel: antoine.declairfayt@belnot.be</i>	T. 083/65 50 96 F. 083/65 62 67
DECUIR Armelle Associée avec Geneviève Gigot	Rue de la Station, 67 5650 WALCOURT <i>Courriel: armelle.decuir@belnot.be</i>	T. 071/66 23 20 F. 071/61 21 50
DEKEYSER Benjamin Associé avec Marie-France GEORGE	Clos de Velaine, 2 5300 ANDENNE <i>Courriel: mariefrance.george@belnot.be</i>	T. 085/82 60 26 F. 085/82 79 80
de LOVINFOSSE Augustin	Rue de Mettet, 68 5620 FLORENNES <i>Courriel: augustin.delovinfosse@belnot.be</i>	T. 071/68 80 48 F. 071/68 99 71
DELWART Quentin Associé avec François DEBOUCHE	Avenue Cadoux, 3 5500 DINANT <i>Courriel: quentin.delwart@belnot.be</i>	T. 082/22 20 46 F. 082/22 68 53
DEMBLON Valentine Associée avec Sophie COULIER	Chaussée de Waterloo, 38 5002 SAINT-SERVAIS <i>Courriel: valentine.demblon@belnot.be</i>	T. 081/73 02 97 F. 081/73 07 97
de PAUL de BARCHIFONTAINE Thibaut Associé avec Louis JADOUL	Chée de Louvain, 383 5004 BOUGE <i>Courriel: louis.jadoul@belnot.be</i>	T. 081/22 02 88 F. 081/23 18 16
de VOGHEL Anne Associée avec Michel d'HARVENG	Grand-Route de Liège, 5 5300 THON-SAMSON <i>Courriel: anne.devoghel@belnot.be</i>	T. 081/58 02 51 F. 081/58 91 99
d'HARVENG Michel Associé avec Anne de VOGHEL	Grand-Route de Liège, 5 5300 THON-SAMSON <i>Courriel: m.dharveng@notaire.be</i>	T. 081/58 02 51 F. 081/58 91 99
DIRICQ Hélène	Chaussée de Dinant, 24 5170 PROFONDEVILLE <i>Courriel: helene.diricq@belnot.be</i>	T. 081/41 10 37 F. 081/41 28 27
DOICESCO Paul-Alexandre	Rue du Londeau, 12 5575 GEDINNE <i>Courriel: paul.doicesco@belnot.be</i>	T. 061/58 83 87 F. 061/58 85 11



DOLPIRE Véronique	Rue Grande, 28 5500 DINANT <i>Courriel: veronique.dolpire@belnot.be</i>	T. 082/22 21 15 F. 082/22 55 33
DUBUC Jacques	Rue de la Roche, 5 5600 PHILIPPEVILLE <i>Courriel: jacques.dubuc@belnot.be</i>	T. 071/66 64 17 F. 071/66 71 38
DUCHATEAU Frédéric	Rue Godefroid, 27 5000 NAMUR <i>Courriel: frederic.duchateau@belnot.be</i>	T. 081/22 00 72 F. 081/23 13 74
DUGARDIN Xavier	Chaussée de Waterloo, 38 5002 SAINT-SERVAIS <i>Courriel: xavier.dugardin@belnot.be</i>	T. 081/22 10 00 F. 081/23 00 18
DUMONT Denys	Rue Raymond Gridlet, 40 5575 GEDINNE <i>Courriel: denys.dumont@belnot.be</i>	T. 061/58 80 43 F. 061/58 97 58
ERNEUX Pierre-Yves Associé avec Laurence ANNET	Rue Godefroid, 26 5000 NAMUR <i>Courriel: pierreyves.erneux@belnot.be</i>	T. 081/22 00 82 F. 081/23 07 59
GEORGE Marie-France Associée avec Benjamin DEKEYSER	Clos de Velaine, 2 5300 ANDENNE <i>Courriel: mariefrance.george@belnot.be</i>	T. 085/82 60 26 F. 085/82 79 80
GIGOT Geneviève Associée avec Armelle DECUIR	Rue de la Station, 67 5650 WALCOURT <i>Courriel: genevieve.gigot@belnot.be</i>	T. 071/66 23 20 F. 071/61 21 50
GRANDJEAN Pierre-Henri	Rue Daoust, 53 5500 DINANT <i>Courriel: pierrehenri.grandjean@belnot.be</i>	T. 082/22 21 11 F. 082/22 57 54
GROSFILS Stéphane	Chaussée de Ciney, 130 5350 OHEY <i>Courriel: stephane.grosfils@belnot.be</i>	T. 085/61 13 07 F. 085/61 13 17
HAMES Pierre Associé avec Stéphane WATILLON	Rue Joseph Saintraint, 8 5000 NAMUR <i>Courriel: pierre.hames@belnot.be</i>	T. 081/22 91 23 F. 081/23 06 72
HEBRANT Alexandre	Chaussée de Louvain, 489 5004 BOUGE <i>Courriel: alexandre.hebrant@belnot.be</i>	T. 081/22 01 13 F. 081/22 59 60
HENRY Marc	Avenue Roi Albert, 88 5300 ANDENNE <i>Courriel: marc.henry@belnot.be</i>	T. 085/84 10 80 F. 085/84 31 28
HERBAY Michel	Chée de Namur, 71 5310 EGHEZEE <i>Courriel: michel.herbay@notaire.be</i>	T. 081/51 06 10 F. 081/81 27 11
HUGARD Patrick Associé avec Cathy PARMENTIER	Rue Cadastre, 47 5060 SAMBREVILLE (TAMINES) <i>Courriel: patrick.hugard@belnot.be</i>	T. 071/77 12 91-071/77 16 91 F. 071/76 03 49
JADOUL Louis Associé avec Thibaut de Paul de Barchifontaine	Chée de Louvain, 383 5004 BOUGE <i>Courriel: louis.jadoul@belnot.be</i>	T. 081/22 02 88 F. 081/23 18 16



LAMBIN Adélaïde
Associée avec Jean Sébastien **LAMBIN**

Grand Rue, 13
5640 SAINT GERARD
Courriel: adelaide.lambin@belnot.be

T. 071/79 90 09
F. 071/79 70 99

LAMBIN Jean Sébastien
Associé avec Adélaïde **LAMBIN**

Grand Rue, 13
5640 SAINT-GERARD
Courriel : jean.lambin@belnot.be

T. 071/79 90 09
F. 071/79 70 99

LAMBINET Patrick

Rue du Condroz, 36
5590 CINEY
Courriel: patrick.lambinet@belnot.be

T. 083/21 10 50
F. 083/21 44 06

LAMBINET Philippe

Rue de la Falaise, 79
5660 COUVIN
Courriel: philippe.lambinet@belnot.be

T. 060/34 40 61
F. 060/34 67 58

LANGE Charles

Avenue de Criel, 41
5370 HAVELANGE
Courriel: charles.lange@belnot.be

T. 083/63 30 58
F. 083/63 44 75

LAURENT Philippe

Rue de Bouillon, 98
5570 BEAURAING
Courriel: philippe.laurent@belnot.be

T. 082/71 14 24
F. 082/71 37 24

LE CLERCQ Damien

Rue Pépin, 28
5000 NAMUR
Courriel: damien.leclercq@belnot.be

T. 081/22 01 57
F. 081/23 14 85

LOMBART Etienne

Rue de la Balance, 37
5600 PHILIPPEVILLE
Courriel: etienne.lombart@belnot.be

T. 071/66 60 30
F. 071/66 75 27

MAGNUS Frédéric

Rue Mazy, 64
5100 JAMBES
Courriel: frédéric.magnus@belnot.be

T. 081/33 05 05
F. 081/30 68 48

MASSINON Véronique
Associée avec Barbara **TONGLET**

Rue de Vitriaval, 4
5070 FOSSES-LA-VILLE
Courriel: veronique.massinon@belnot.be

T. 071/71 10 05
F. 071/71 38 85

MICHAUX Benjamin

Rue Reine Elisabeth, 34
5640 METTET
Courriel: benjamin.michaux@belnot.be

T. 071/72 70 02
F. 071/72 58 38

MICHAUX Christophe

Rue Godefroid, 17
5000 NAMUR
Courriel: christophe.michaux@belnot.be

T. 081/22 03 84
F. 081/22 51 60

MICHAUX Etienne

Avenue Roi Albert, 29
5300 ANDENNE
Courriel: etienne.michaux@belnot.be

T. 085/84 18 51
F. 085/84 16 74

MISSON Jean-Pierre

Rue Courtejoie, 57/6
5590 CINEY
Courriel: jeanpierre.misson@belnot.be

T. 083/21 29 21
F. 083/21 65 27

PARMENTIER Cathy
Associée avec Patrick **HUGARD**

Rue Cadastre, 47
5060 SAMBREVILLE (TAMINES)
Courriel: cathy.parmentier@belnot.be

T. 071/77 12 91 – 071/77 16 91
F. 071/76 03 49

PERLEAU Amélie
Associée avec Patricia **VAN BEVER**

Avenue Schlögel, 92
5590 CINEY
Courriel: amelie.perleau@belnot.be

T. 083/21 10 16
F. 083/21 56 51

PROESMANS Pierre

Avenue Faculté d'Agronomie, 10
5030 GEMBLOUX
Courriel: pierre.proesmans@belnot.be

T. 081/62 68 70
F. 081/62 68 71



RANSQUIN Paul	Rue Jean Chot, 20 5670 OLLOY-SUR-VIROIN <i>Courriel: paul.ransquin@belnot.be</i>	T. 060/39 90 08 F. 060/39 04 76
RAVET Louis	Rue Thibaut, 8 bte 10 5190 JEMEPPE-SUR-SAMBRE <i>Courriel: louis.ravet@belnot.be</i>	T. 071/78 50 08 F. 071/78 60 88
REMY David	Rue de Hannut, 11 5380 FERNELMONT (BIERWART) <i>Courriel: david.remy@belnot.be</i>	T. 081/83 34 99 F. 081/83 30 79
TONGLET Barbara Associée avec Véronique MASSINON	Rue de Vitriaval, 4 5070 FOSSES-LA-VILLE <i>Courriel: veronique.massinon@belnot.be</i>	T. 071/71 10 05 F. 071/71 38 85
TYTGAT Jean	Place de l'Eglise, 17 5190 SPY <i>Courriel: jean.tytgat@belnot.be</i>	T. 071/78 50 81 F. 071/78 84 73
van BEVER Patricia Associée avec Amélie PERLEAU	Avenue Schlögel, 92 5590 CINEY <i>Courriel: patricia.vanbever@belnot.be</i>	T. 083/21 10 16 F. 083/21 56 51
WATILLON Stéphane Associé avec Pierre HAMES	Rue Joseph Saintraint, 8 5000 NAMUR <i>Courriel: stephane.watillon@belnot.be</i>	T. 081/22 91 23 F. 081/23 06 72
ZULIANI Julie	Avenue Franchet d'Esperey, 13 5500 DINANT <i>Courriel: julie.zuliani@belnot.be</i>	T. 082/22 30 04 F. 082/22 26 04

MAISON DU NOTARIAT

Rue Borgnet, 13 à 5000 Namur

T. 081/22.21.09 - F. 081/23.08.92 - Courriel : maison.notaires.namur@belnot.be

Annexe C : **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 préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.



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

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

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).