

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province de Namur

Le 22 février 2018

Compagnie des notaires de la province de Namur

CONTENU

Introduction.....	3
Conclusions 2017	33
Perspectives 2018.....	33
Addendum – Annexes.....	35

INTRODUCTION

Dans le cadre des « Semaines de l'immobilier 2018 », analyses de l'évolution du marché immobilier en 2017 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département de Business Intelligence de Fednot.

Cette année, une nouvelle approche, un nouvel outil et de nouveaux rapports ont été adoptés.

Cette analyse est basée sur des méthodes statistiques à travers une approche systématique et standardisée, qui permet de fournir à la fois des visions différentes et des résultats cartographiés.

Elle est présentée de façon similaire pour toutes les provinces wallonnes.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière , les prix des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et entités communale.

Cette analyse sera enrichie par les commentaires des notaires ayant une connaissance approfondie du marché immobilier local.

RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

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

Les études notariales restent au coeur 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 jamais avoir été modifiés depuis lors), 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. Il est important de bien comprendre cet aspect et de distinguer ces coûts.

D'un point de vue législatif, ces dernières années ont été marquées par de grandes réformes, administratives et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

Le parlement fédéral a adopté le 20 juillet 2017 une **réforme des successions**. Cette réforme, qui entrera **en vigueur le 1er septembre 2018**, apportera des changements importants non seulement sur le plan de la planification successorale, mais également dans le cadre du partage des successions après décès. Les notaires ont à coeur de souligner l'importance de cette réforme (même si elle n'a pas de lien direct avec la matière immobilière). Plus d'infos sur cette réforme sur www.notaire.be.

Complémentaire à cette réforme des successions, une **réforme des régimes matrimoniaux** verra également le jour courant 2018 et une importante **réforme du Code des sociétés** est également en gestation.

AU NIVEAU RÉGIONAL

✓ **Urbanisme et aménagement du territoire : le CoDTbis**

Après de nombreux rebondissements, le nouveau Code wallon du développement territorial « **CoDTbis** » (remplaçant l'ancien « **CWATUP** ») est entré en vigueur le 1er juin 2017.

Au programme : **simplification, rationalisation et accélération des procédures**.

✓ **Une véritable révolution : enfin une amnistie des anciennes constructions !**

Une révolution importante en matière d'urbanisme en Wallonie : l'entrée en vigueur le 17 décembre 2017 du décret relatif aux infractions urbanistiques... C'est un **grand « OUF ! » de soulagement pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels**

réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie » ! Cette amnistie vient donc soulager les citoyens wallons. En effet, actuellement, un grand nombre d'habitations en Wallonie comporte au moins une infraction urbanistique. Or, ces infractions étaient susceptibles de créer des situations de blocage en cas de vente. Les notaires se réjouissent de ce nouveau mécanisme, qui offre ainsi une sécurité juridique à toute une série de situations et permet de faciliter bon nombre d'opérations immobilières. Prenons l'**exemple** de Monsieur Damien R., propriétaire d'une maison à Cérroux-Mousty. Lors de son acquisition – avant l'entrée en vigueur du décret – il pense de bonne foi que l'annexe située à l'arrière et le garage situé sur le côté de la maison sont réguliers car rien ne semble indiquer le contraire. Ce n'est qu'en se rendant au service d'urbanisme de sa commune en 2017 pour un projet d'agrandissement de sa maison qu'on lui fait remarquer qu'à la fois le garage et sa véranda située à l'arrière de l'immeuble sont en infraction urbanistique, ceux-ci ayant été érigés sans permis.

Voilà des tracasseries qui étaient monnaie courante et qui vont, pour un nombre important de cas, disparaître à l'avenir. Les actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient en effet désormais – sauf exceptions – d'une « **présomption de régularité** ».

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que **annexe, terrasse, véranda, vélux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre**,... Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du permis) avant le 1er mars 1998, ils ne seront plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne pourront plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles. Ce mécanisme s'applique de plein droit : le citoyen ne doit accomplir aucune démarche ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie.

Cependant, cette question se posera naturellement à l'occasion d'une vente. Le vendeur sera donc bien avisé de conserver un dossier démontrant que les actes ou travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs au 1er mars 1998 : photos, plans, etc, tout élément de preuve est le bienvenu, afin de garantir au futur acquéreur que son bien n'est plus grevé d'infraction urbanistique car il entre dans les conditions de « l'amnistie ».

Il existe toutefois une série d'**exceptions** importantes : certains actes et travaux ne pourront pas bénéficier de l'amnistie. Ces exceptions sont les suivantes : la construction d'une maison d'habitation en zone forestière (même si cette maison existe depuis un demi-siècle), la création de nouveaux logements sans permis ou en méconnaissance de celui-ci dans un immeuble (ainsi, le fait d'avoir divisé sans permis une maison unifamiliale en plusieurs appartements ne sera pas couvert par l'amnistie), les travaux réalisés dans des sites protégés (Natura 2000, réserve naturelle, bien classé, ...), et, enfin, les infractions qui ont déjà fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire (autrement dit, si l'infraction a déjà été constatée, elle ne pourra plus faire l'objet d'une amnistie).

Trois conseils au citoyen :

- 1/** Pour vous assurer de la conformité de votre habitation, renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre commune pour comparer les informations obtenues auprès de celle-ci avec la situation existante et les plans du cadastre.
- 2/** Le décret prévoit une validité automatique des travaux réalisés avant le 1er mars 1998. En conséquence, il s'agira essentiellement d'une question de preuves. Si vous avez un doute sur l'existence d'une infraction ou si vous souhaitez valider l'existence de travaux antérieurs,

adressez-vous à une étude notariale qui vous éclairera sur les démarches éventuelles à effectuer.

3/ Comme précisé ci-avant, il est donc essentiel de conserver les preuves des travaux réalisés et la date à laquelle ils l'ont été. Ils seront, le cas échéant, nécessaires pour démontrer que ces travaux remplissent les conditions de l'amnistie.

✓ ***Fiscalité wallonne : quels changements à partir du 1er janvier 2018 ?***

Une série de réformes fiscales wallonnes viennent d'entrer en vigueur le 1er janvier 2018. Nous épinglons ici les principales mesures en matière immobilière :

- **Suppression du taux à 15%** : après avoir instauré le 1er janvier 2016 un taux de droits d'enregistrement de 15%

depuis le 1er janvier 2018. Le taux de 12,5% est de nouveau applicable, même en cas de 3e habitation. Ce taux constituait un frein à l'investissement immobilier en Wallonie.

- Instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 20.000 €** en cas d'acquisition d'une unique habitation servant de résidence principale (moyennant certaines conditions) : concrètement, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permettra dès lors de réduire vos frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit en cas d'acquisition d'une habitation modeste.

- **Baisse des droits d'enregistrement pour la vente en viager : un taux réduit de 6%** est désormais applicable aux ventes en viager, poursuivant un double objectif : d'une part, pouvoir acquérir un bien sans être contraint de détenir un apport préalable important et, d'autre part, assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale.

« Fiscalité déguisée »

Le citoyen rencontre aujourd'hui une importante difficulté dans son rapport aux impétrants et plus généralement aux frais de raccordement.

Aujourd'hui les intercommunales de distributions et de gestionnaire du réseau (RESA, ORES,...) détiennent un monopole sur les questions de raccordement au réseau. De façon insidieuse, les frais de raccordement ont été multipliés par 10 voire par 100 ces dernières années. Il est en outre extrêmement difficile pour le citoyen d'avoir une idée précise des frais auxquels il sera soumis pour raccorder son terrain au réseau. Ces frais ne dépendront en outre pas de la question de savoir si la voirie est déjà équipée ou non mais bien des textes qui auront été adoptés par les intercommunales elles-mêmes.

Autrement dit, ces intercommunales établissent des règlements qui s'apparentent à de véritables taxes mettant à charge d'un propriétaire de terrain une série impressionnante de frais sans que la justification de ceux-ci ne soit établie.

Si le prix des terrains à bâtir a sensiblement augmenté durant les années 2000 pour trouver une certaine stabilité depuis maintenant 5 ans, il faut bien reconnaître que les frais d'équipement ont quant à eux plus que doublés sur la même période. Cela signifie qu'en valeur relative, la valeur des terrains à bâtir, aujourd'hui, diminue eu égard aux charges tant urbanistiques qu'administratives qui s'imposent à ces terrains.

La division d'un terrain s'accompagne d'un nombre incalculable de charges et frais qui ne trouvent leur fondement dans aucun texte de loi, ce qui, pour des professionnels de l'immobilier, rend la situation particulièrement peu transparente. Il est extrêmement

difficile aujourd'hui de fixer précisément le coût de raccordement à l'avance tant ces règles évoluent sans cesse.

Une autre difficulté s'ajoute à celle-ci dans la mesure où chacun des opérateurs fonctionne différemment, ce qui amène les promoteurs à privilégier certaines zones au détriment d'autres, compte tenu de ce que les charges ne sont pas identiques partout en Wallonie.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

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.

Une série d'obligations s'imposent dès lors au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter un 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**.

NOTAIRE.BE : LE SITE DE RÉFÉRENCE, AVANT DE CONTACTER VOTRE NOTAIRE

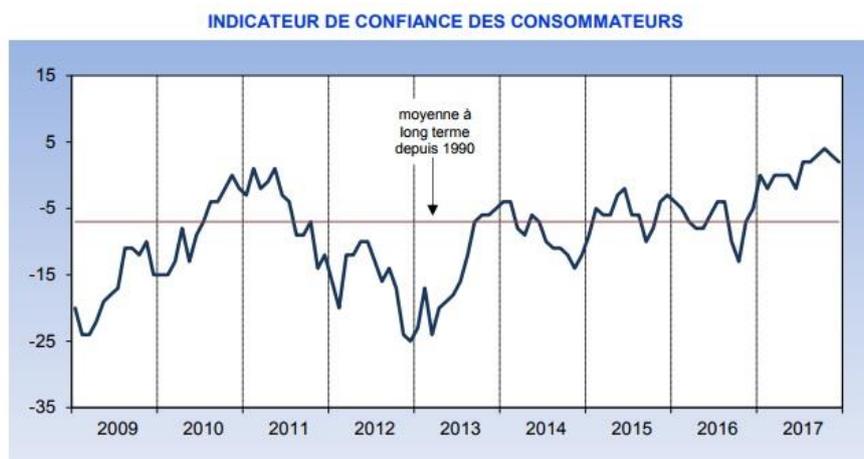
Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société. Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs 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'approprient 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, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos **infiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, les étapes du compromis de vente à l'acte, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc. Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! 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.

CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

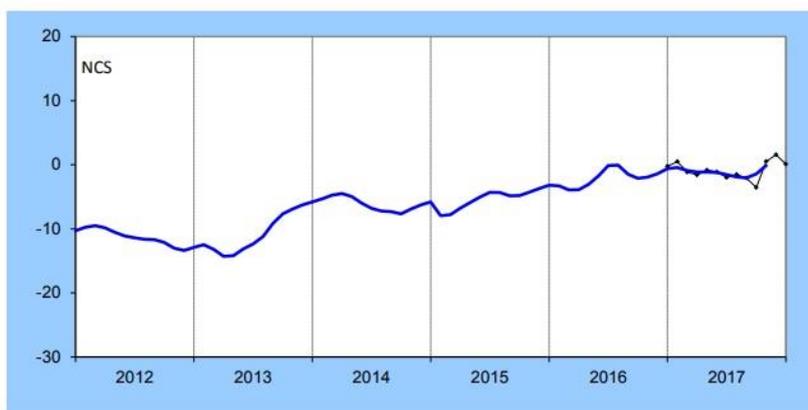
L'**indice de confiance des consommateurs** a atteint en octobre son niveau le plus élevé depuis 2001 avec un indice de 4. Durant les mois suivants, la confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie et l'indice est descendu de 3 en novembre à 2 en décembre. En comparaison, l'indice était à -5 en décembre 2016. Malgré la diminution des derniers mois, la confiance des consommateurs sur 2017 est supérieure aux années précédentes. (Source: BNB).



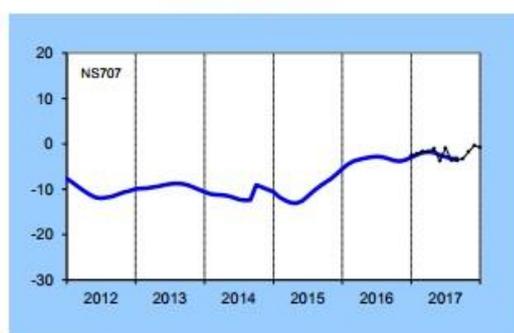
L'**indice de confiance des entreprises** a commencé le 4^{ième} trimestre 2017 avec une correction positive significative de 4 points en octobre et de 1,1 point en novembre. Grâce à cette hausse, l'indice termine en novembre à 1,6 points. En décembre, l'indicateur diminue à nouveau et clôture l'année à 0,1 point

La même évolution a pu être constatée dans le **secteur de la construction**. La conjoncture y a connu un redressement dans les premiers mois du 4^{ième} trimestre. L'indice de novembre atteint avec -0,4 point le meilleur résultat de 2017. Après une croissance consécutive pendant 3 mois l'indice diminue légèrement en décembre à -0,8 point. (Source: BNB).

COURBE SYNTHETIQUE GLOBALE



CONSTRUCTION



Séries dessaisonnalisées et lissées

L'inflation en décembre 2017 est à 2,1 points. Sur l'année 2017, elle est à son niveau le plus bas en juin avec 1,5 points. Durant les premiers mois de l'année, l'inflation se situait encore au-dessus des 3 points (Source : BNB).

		Mois	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	2017M12
Région	Type et groupe de produits														
Belgique	Inflation (IPCH Global)		2,2	3,1	3,3	2,5	2,7	1,9	1,5	1,8	2	2	1,8	2,1	2,1

		Année	2013	2014	2015	2016	2017
Région	Type et groupe de produits						
Belgique	Inflation (IPCH Global)		1,2	0,5	0,6	1,8	2,1

Source : BNB

Le niveau de **taux OLO sur 10 ans** atteint en fin de 4^{ème} trimestre 2016 (0,60 %) s'est maintenu sur l'année 2017. Le taux a oscillé sur l'année entre 0,5% et 1%, le taux moyen sur l'année étant de 0,74%. Ces taux planchés ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.



Le taux d'intérêt de référence pour un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans est en 2017 supérieur à 2% avec un maximum de 2,13% durant les mois du 2^{ième} trimestre. Le taux était en novembre à 2,07%. Le taux de décembre n'était pas encore connu au moment de publier ce baromètre (Source : BNB).

		Temps												
		2015M12	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11
Instrument	Maturité													
Crédits immobiliers	Fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans	2,48	2	2,02	2,05	2,09	2,13	2,13	2,13	2,1	2,12	2,11	2,09	2,07

Source : BNB

		CREDIT HYP ventilation selon les buts						TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
Nombre	2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899
	2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443
	2012	102.067	22.209	54.933	9.387	12.456	19.337	220.389
	** 2013	108.908	25.263	55.223	7.231	11.207	24.678	232.510
	2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495
	2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765
	2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352
	2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018
Croissance	2010	+20,1%	+26,2%	+23,1%	+3,1%	+7,2%	+42,5%	+21,4%
	2011	+2,8%	-2,0%	+54,4%	-3,3%	-2,7%	+6,9%	+18,0%
	2012	-9,6%	-36,0%	-58,6%	-17,0%	-12,2%	-2,1%	-32,3%
	** 2013							
	2014	+11,3%	+15,4%	+8,2%	+6,2%	+22,6%	+33,6%	+13,8%
	2015	-3,8%	-16,3%	+21,2%	+8,1%	+39,5%	+148,5%	+22,0%
	2016	+11,4%	+32,3%	-4,4%	+2,4%	+6,9%	-30,4%	-1,7%
	2017	+0,0%	+1,8%	-21,3%	+6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

		CREDIT HYP ventilation selon les buts						TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
Montant moyen	2010	129.985	115.013	30.844	149.462	68.809	128.270	94.673
	2011	132.272	102.295	26.364	153.339	69.432	126.093	83.532
	2012	136.100	133.294	38.138	159.428	66.751	128.833	107.836
	2013	133.396	136.098	40.602	157.354	81.567	109.761	107.389
	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612	110.948
	2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589	112.309
	2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473	116.960
	2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622	127.813
Croissance	2010	+3,6%	-5,8%	-9,2%	+14,0%	+2,4%	+14,9%	+1,8%
	2011	+1,8%	-11,1%	-14,5%	+2,6%	+0,9%	-1,7%	-11,8%
	2012	+2,9%	+30,3%	+44,7%	+4,0%	-3,9%	+2,2%	+29,1%
	2013	-2,0%	+2,1%	+6,5%	-1,3%	+22,2%	-14,8%	-0,4%
	2014	+4,0%	+3,3%	+4,1%	+1,0%	-18,9%	+4,4%	+3,3%
	2015	+4,2%	+5,9%	+0,3%	-2,2%	-11,7%	+9,6%	+1,2%
	2016	+3,5%	+3,5%	+0,5%	+10,8%	+11,0%	-2,5%	+4,1%
	2017	+3,5%	+6,2%	+15,1%	+4,3%	+18,5%	+4,2%	+9,3%

Durant l'année 2017, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a diminué de -13,3% par rapport à 2016.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** sont restés stables en 2017 alors que ceux pour une **construction** ont augmenté en 2017 de +1,8%. Les **autres crédits** ont chuté en 2017. Ces crédits concernent les transformations (-21,3%), les autres buts immobiliers (-19,0%) et les refinancements (-43,6%).

La diminution de ces derniers est une correction logique face au niveau exceptionnellement haut des **refinancements** en 2015 suite aux taux planchers que nous avons connus durant cette période.

Les **montants moyens empruntés** en 2017 augmentent de +3,5% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour des transformations et pour un autre but immobilier augmentant le plus avec respectivement +15,1% et +18,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 154.714 EUR sur 2017. Leur augmentation de 3,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2017, à savoir 2,5%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels.

Source : Union Professionnelle du Crédit

		CREDIT HYP ventilation selon les types de taux						TOTAL
		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)	
Nombre	2010	143.540	15	85.792	24.248	11.242	11.062	275.899
	2011	261.119	0	30.557	5.193	20.139	8.435	325.443
	2012	181.533	0	4.761	10.867	13.114	10.114	220.389
	** 2013	149.527	0	13.327	29.240	16.975	23.441	232.510
	2014	192.890	0	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
	2015	285.102	0	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
	2016	258.031	0	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
	2017	215.353	0	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
Répartition	2010	52,0%	0,0%	31,1%	8,8%	4,1%	4,0%	100%
	2011	80,2%	0,0%	9,4%	1,6%	6,2%	2,6%	100%
	2012	82,4%	0,0%	2,2%	4,9%	6,0%	4,6%	100%
	** 2013	64,3%	0,0%	5,7%	12,6%	7,3%	10,1%	100%
	2014	72,9%	0,0%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100%
	2015	82,1%	0,0%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100%
	2016	81,3%	0,0%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100%
	2017	78,3%	0,0%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100%

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2017, comme les années précédentes, le premier choix du citoyen dans près de 80,0% des cas.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5- 5-5 ou 10-5-5 (respectivement 6,9% et 10,3% en 2017).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Les prêts hypothécaires sociaux permettent financer

l'achat, la construction ou la rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Le montant du prêt peut s'élever jusqu'à 110 % de la valeur vénale du logement pour couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Les travaux et l'assurance-vie obligatoire peuvent également être financés (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

Année	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,7%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,5%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,3%
2015	2.816	120.453	339.187.013	2,6%
2016	2.408	123.777	298.056.071	2,5%
Evolution	-14,5%	2,8%	-12,1%	-5,0%

Source : Société Wallonne du Crédit Social (www.swcs.be)

Nous ne disposons des chiffres relatifs aux prêts sociaux qu'avec un an de décalage. Le nombre de prêts hypothécaires sociaux passe de 2.816 prêts en 2015 à 2.408 en 2016, soit une diminution de -14,5%. Cette dernière est due aux taux pratiqués durant les 10 premiers mois de l'année. Ces taux étaient considérés comme anormalement élevés par rapport à ceux pratiqués sur le marché (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

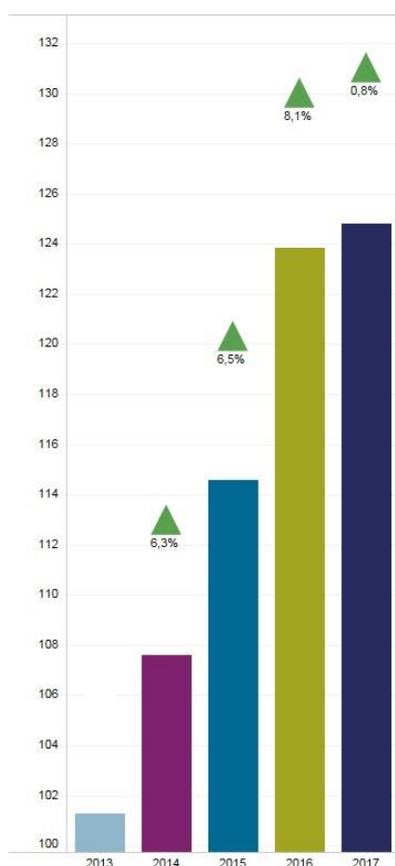
Le montant moyen emprunté augmente quant à lui à 123.777 EUR, soit +2,8%. Ce montant est 17,2% en-dessous du montant moyen emprunté auprès des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien de logements plus modestes, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels exigés sont plus élevés.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017 ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

L'indice d'activité immobilière en Belgique clôture l'année à 124,82 points, soit une croissance de +4,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3^{ème} trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2^{ème} trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



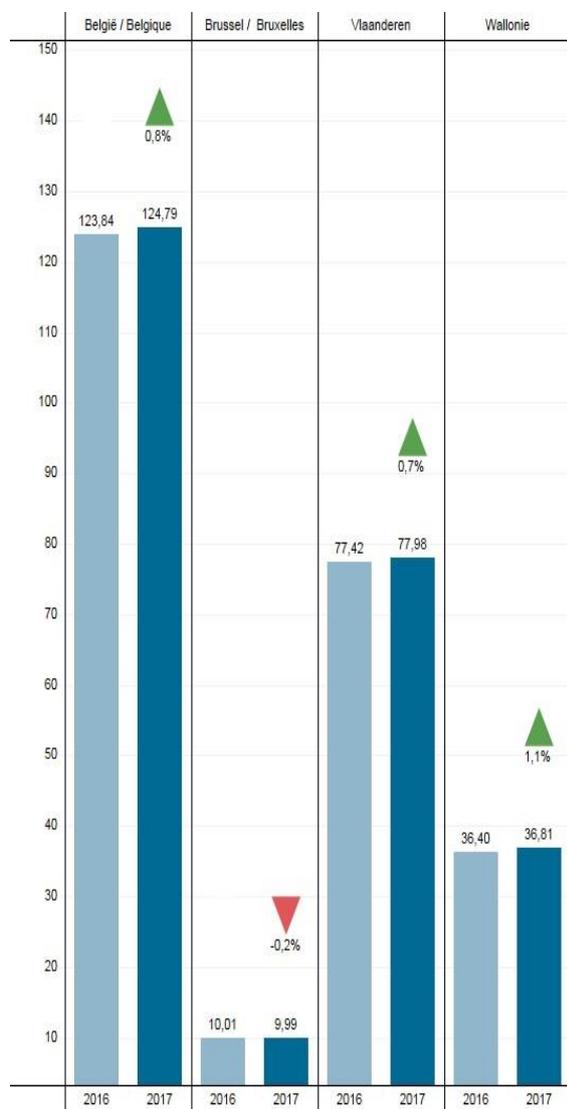
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



Cette tendance se traduit au niveau annuel par une croissance de 0,8% par rapport à l'année 2016. Sur 5 ans, il s'agit de la 4^{ème} hausse consécutive. Il faut néanmoins remarquer que la hausse en 2017 est beaucoup plus faible que celles des années antérieures.

Graphique 2 : évolution de l'activité immobilière sur 5 ans

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Le graphique 3 illustre l'indice d'activité immobilière sur l'année au niveau national et régionale et compare l'activité en 2017 par rapport à celle en 2016.

Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

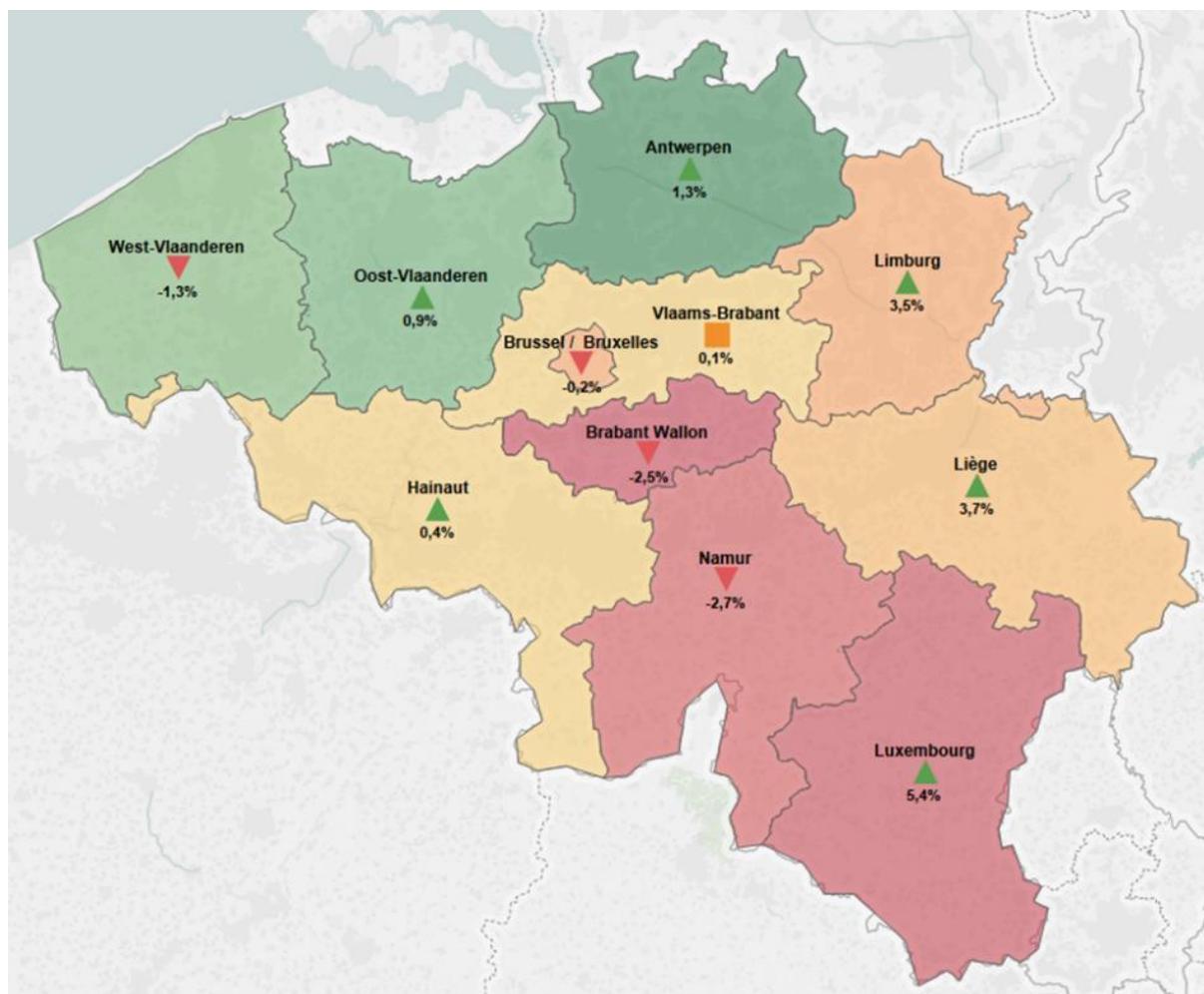
Au niveau régional, aussi bien la Wallonie que la Flandre ont connu une légère augmentation de leur volume de transactions immobilières avec respectivement +1,1% et +0,7%.

A Bruxelles, nous constatons que les récentes diminutions d'activité immobilière sont compensées sur base annuelle par l'excellent 2^{ème} trimestre. Les volumes sur base annuelle restent stables par rapport à l'année dernière (-0,2%).

Graphique 3 : Activité immobilière nationale & régionale en 2016 et 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Il est également intéressant d'analyser l'évolution de l'activité immobilière au niveau provincial en 2017 par rapport à 2016.



Graphique 4 : Carte de l'activité immobilière dans les provinces – 2017 par rapport à 2016

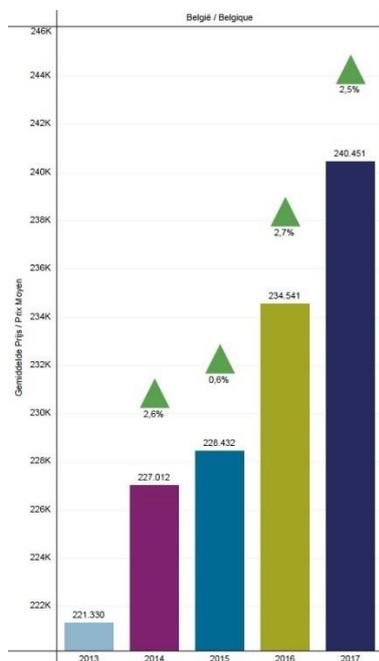
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

Nous avons pu voir que l'indice au niveau national a atteint un nouveau record. La croissance dans les provinces d'Anvers et de Flandre orientale semble pousser ce record. Ils représentent respectivement 17% et 14% du marché immobilier en Belgique et ont connu tous deux une croissance d'approximativement 1%.

Les provinces de Luxembourg et de Liège ont enregistré les croissances les plus importantes en comparaison avec l'année dernière. L'augmentation du volume des transactions immobilières y est respectivement de 5,4% et de 3,7%

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

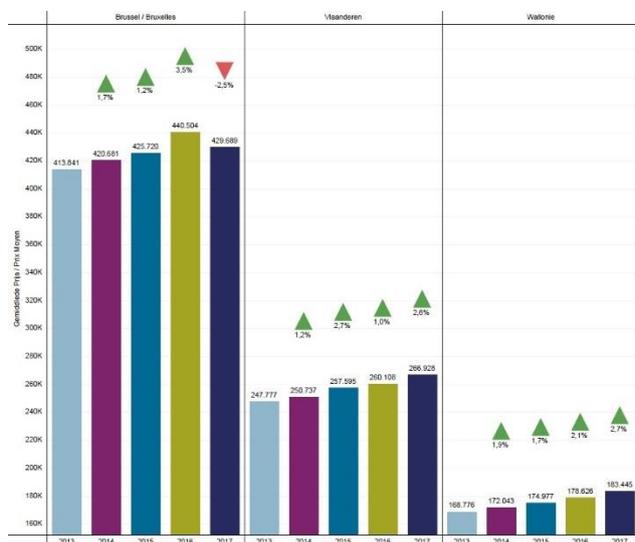


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

Une maison en Belgique coûte en moyenne 240.451 EUR soit 5.900 EUR de plus que l'année dernière.

Graphique 5 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 6 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, le prix moyen des maisons en 2017 est plus élevé qu'en 2016.

Le prix moyen des maisons en Flandre et en Wallonie augmente par rapport à 2016 de manière constante et assez similaire entre elles (Flandre : +2,6% et Wallonie : +2,7%).

Seule Bruxelles connaît une diminution de -2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Une maison y coûte en moyenne 10.800 EUR de moins qu'en 2016.

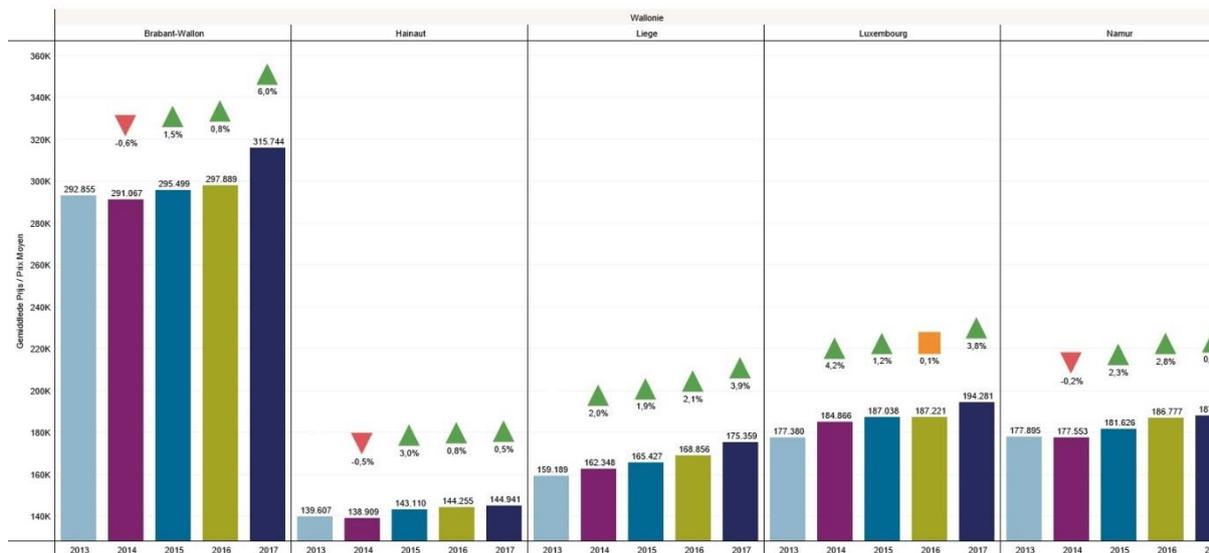
Sur une période de 5 ans, le prix moyen des maisons a augmenté de +7,7% en région flamande. Une maison coûtera en moyenne 19.100 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

Malgré une baisse du prix moyen en 2017 (-2,5%), Bruxelles affiche elle aussi, une hausse de +3,8% depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 15.800 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée dans la Région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 16) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 18 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.



Graphique 7 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

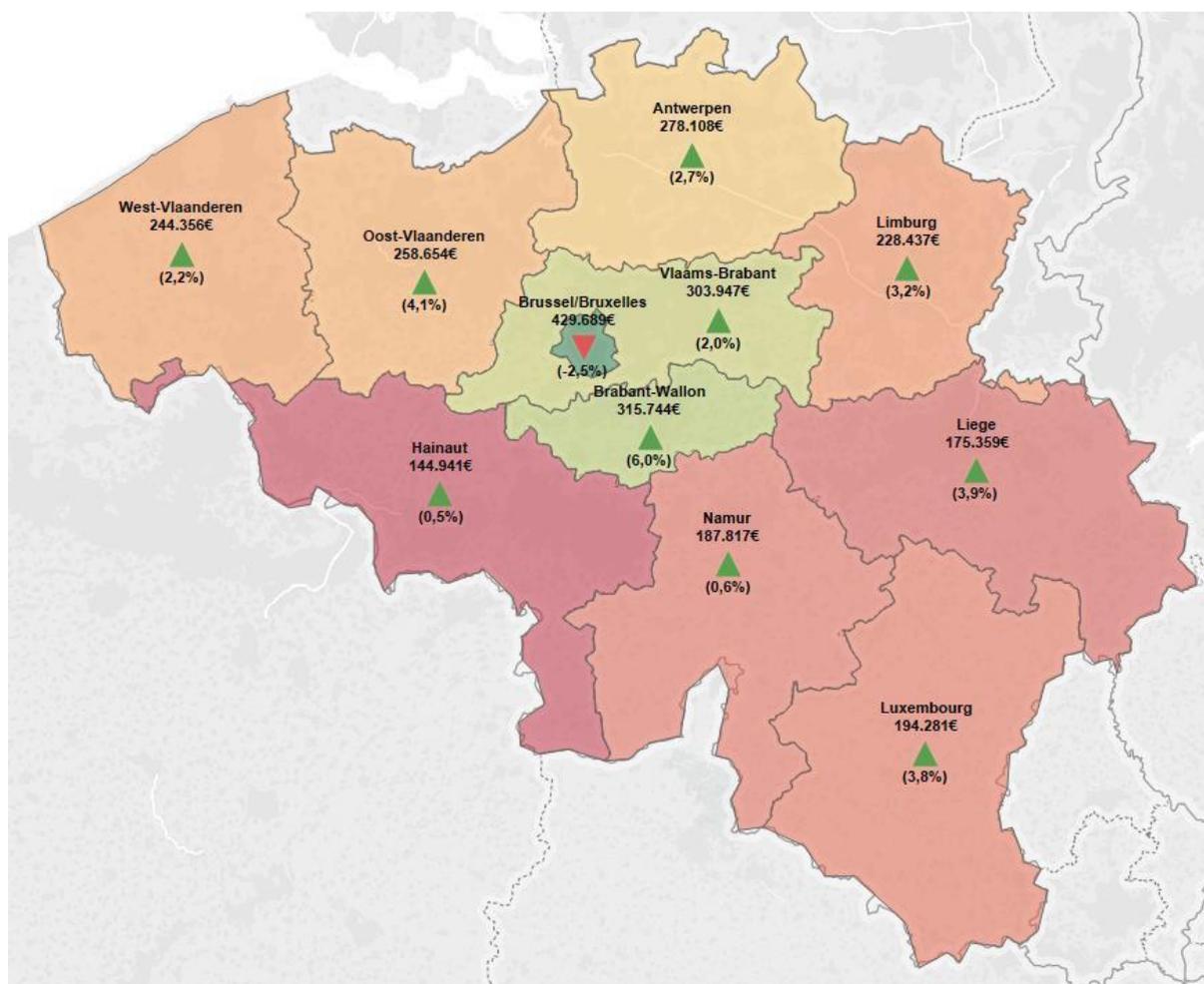
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la Région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+8,6%). La province de Namur affiche même la croissance la plus élevée de toutes les provinces.

Les provinces de Namur et du Hainaut restent à la traîne avec les croissances les plus faibles au cours de ces 5 dernières années.

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges de 2016 à 2017.

Le code de couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus cette province est chère.

La province ayant le prix moyen pour une maison le plus élevé est Bruxelles (malgré une baisse du prix moyen entre 2016 et 2017) alors que celle ayant le prix moyen le plus bas est le Hainaut.



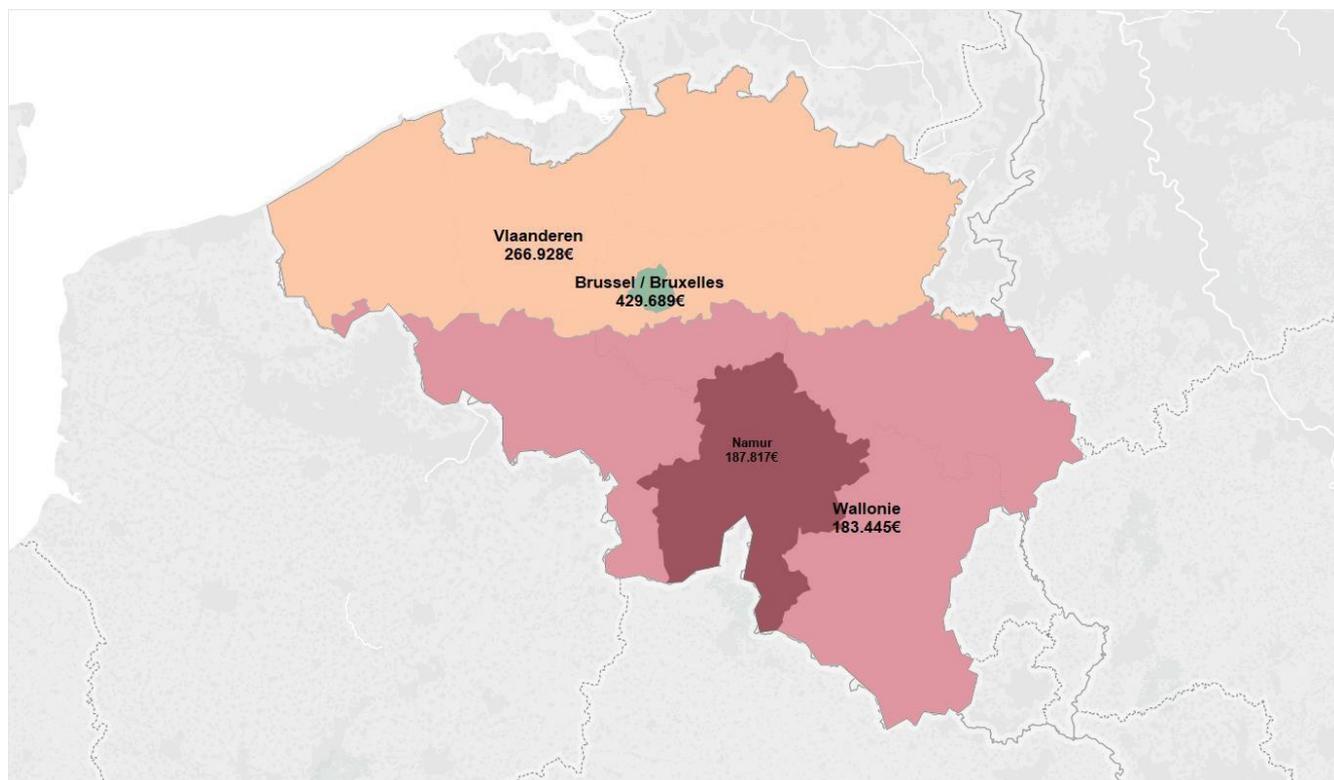
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE NAMUR

La carte ci-dessous présente le prix moyen des maisons en 2017 en province de Namur et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen.

Le prix moyen d'une maison en 2017 en province de Namur (187.817 EUR) est plus haut que le prix moyen observé dans la Région wallonne (+2%). Il est inférieur de -56% par rapport au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -30% par rapport au prix moyen de la région flamande et de -22% par rapport au prix moyen d'une maison au niveau national (240.451 EUR).



Graphique 9 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Namur

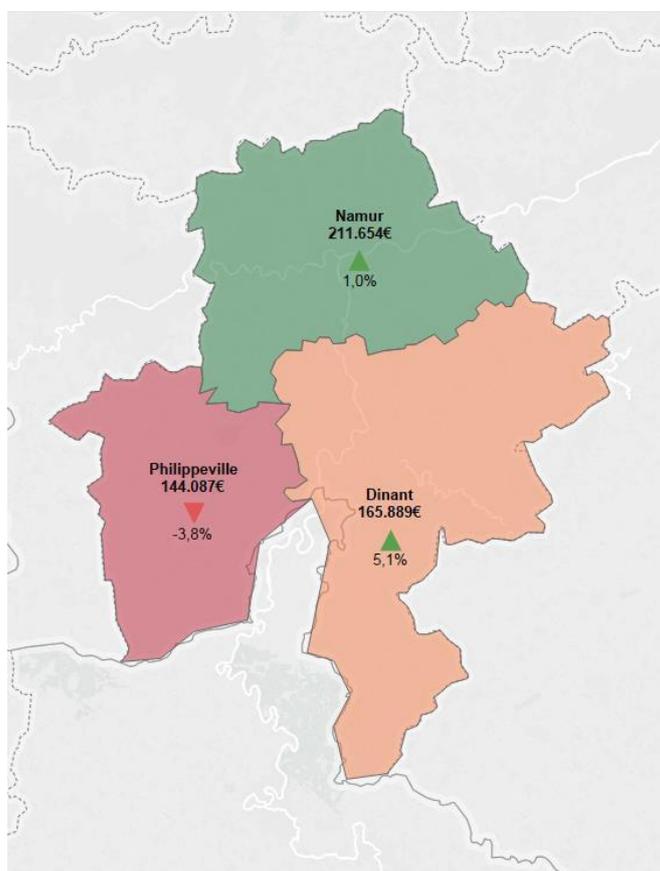
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les 3 arrondissements de la province de Namur (38 communes pour 491.000 habitants et une superficie de 3.666 km²) et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen provincial et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Seul l'arrondissement de Namur affiche à la fois un prix moyen supérieur au prix moyen de la province (+13%) et au prix moyen de la Région wallonne (+15%), la province affichant 187.817 EUR et la Région wallonne affichant 183.445 EUR.

Les arrondissements de Dinant et Namur témoignent tous deux d'une progression à la hausse pour 2017 en ce qui concerne les prix moyens. Philippeville, quant à lui, affiche une diminution de -3.8% par rapport à 2016 et le prix moyen le plus bas des arrondissements. Le prix moyen y est en effet de -23% inférieur au prix moyen de la province et de -21% inférieur par rapport au prix moyen de la Région wallonne.



Graphique 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NAMUR

L'arrondissement de Namur se compose de plusieurs zones :

✓ Les communes situées dans l'axe de la E411 (Bruxelles – Luxembourg), c'est-à-dire, Gembloux, Eghezée, La Bruyère, Namur, Gesves, Profondeville et Assesse avec des prix moyens de 227.000 EUR à 257.000 EUR. Toutes ces communes présentent les prix moyens les plus élevés de la province de Namur et Eghezée affiche le prix moyen le plus élevé de la province.

✓ Les communes situées dans l'axe de la E42 (Charleroi – Liège), Andenne et Ohey dont les prix moyens sont respectivement de 174.820 EUR et 178.066 EUR et sont très proches du prix moyen de la province de Liège (175.000 EUR – voir graphique 7).

✓ Les communes longeant la Sambre ou avoisinantes - Jemeppe-sur-Sambre, Sambreville, Fosses-la-Ville, Floreffe affichent des prix moyens entre 158.000 et 212.000 EUR, seule la commune de Floreffe affiche un prix moyen dépassant 200.000 EUR.

✓ Sombreffe se trouvant au carrefour des 3 provinces du Brabant Wallon, du Hainaut et de Namur affiche un prix moyen de 216.606 EUR, en progression de +6.1% par rapport à 2016.

✓ Fernelmont se trouvant pratiquement à égale distance des deux grands axes routiers traversant la province affiche le meilleur 2ème prix (252.549 EUR) de la province de Namur.

✓ Mettet se trouvant enclavé dans l'arrondissement Dinant affiche un prix moyen de 186.731 EUR, en diminution par rapport à 2016.

Si nous comparons en terme d'évolution du prix moyen par rapport à 2016, l'arrondissement de Namur se divise en deux zones :

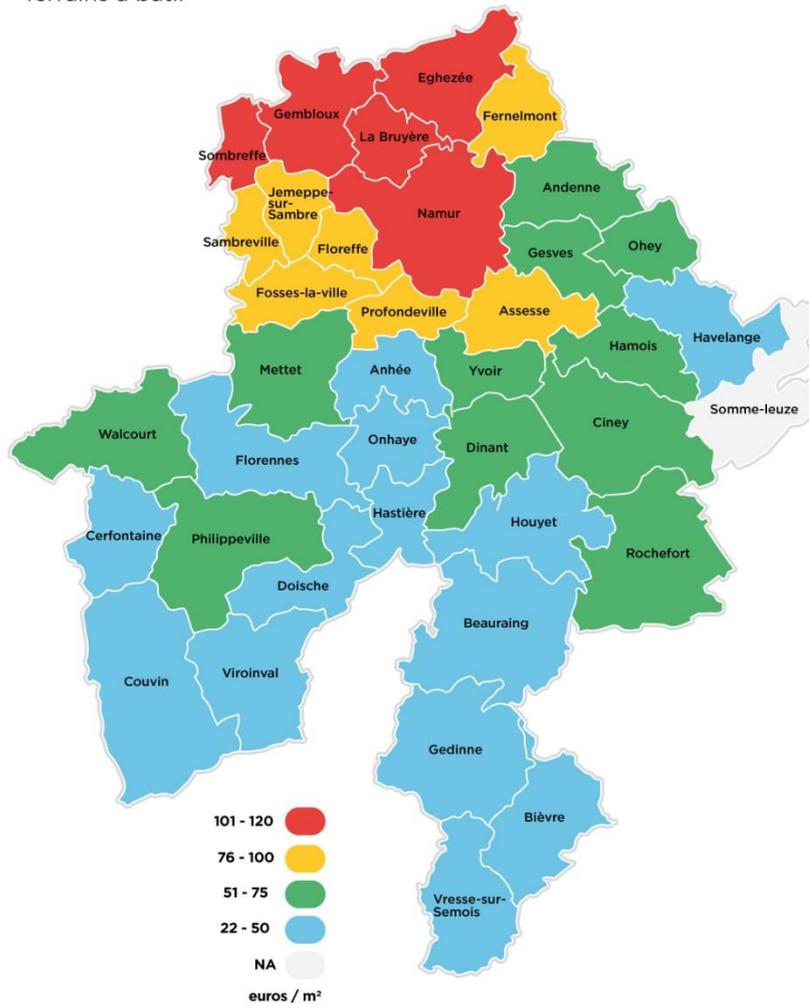
✓ Les communes se trouvant au sud de l'axe routier E42 affichent une diminution du prix moyen par rapport à 2016 (de -0.4% à Ohey à -14.5% à Floreffe), avec l'exception d'Assesse dont le prix moyen progresse de +10.5%.

✓ Les prix moyens des communes se trouvant au nord de cet axe progressent tous. Cette progression s'étend +0,3% à Jemeppe-sur-Sambre à +11,8% pour Sambreville. Cette dernière affichant la meilleure progression de toutes les communes de l'arrondissement pour 2017 (+20.000 EUR).

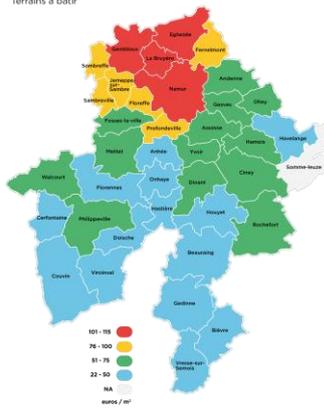
Province de Namur

Terrains à bâtir

2017



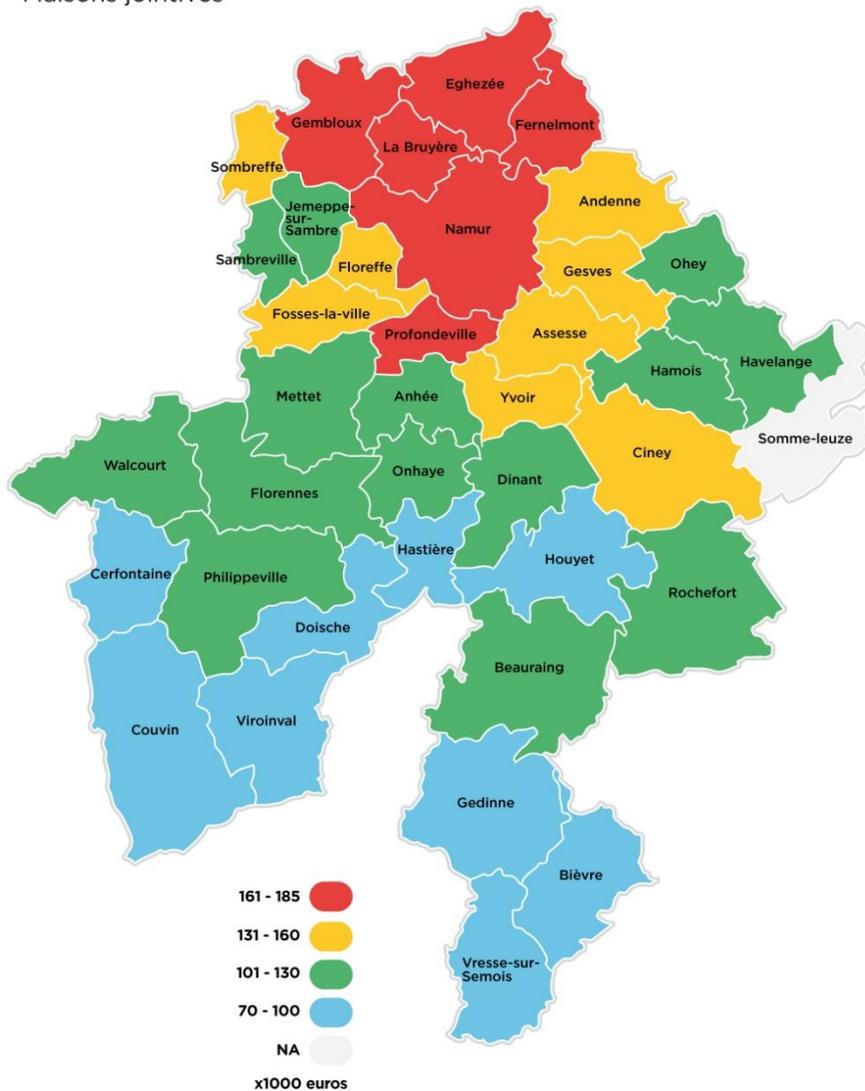
Province de Namur
Terrains à bâtir



2016

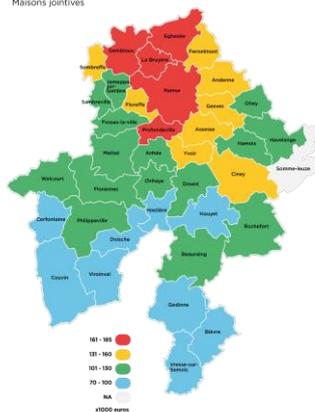
Province de Namur

Maisons jointives



2017

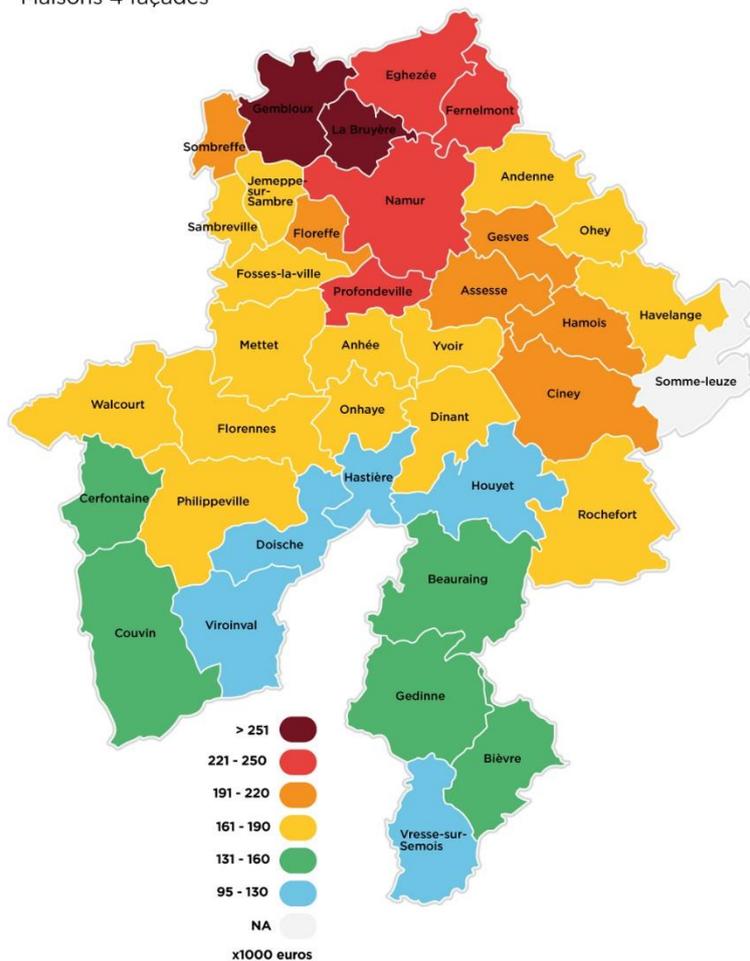
Province de Namur
Maisons jointives



2016

Province de Namur

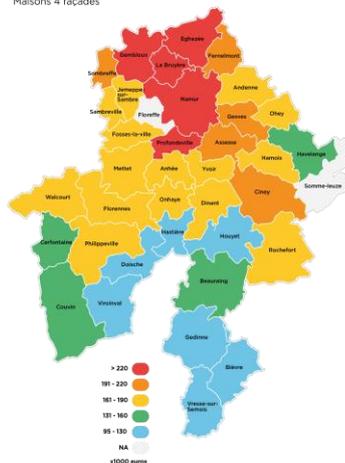
Maisons 4 façades



2017

Province de Namur

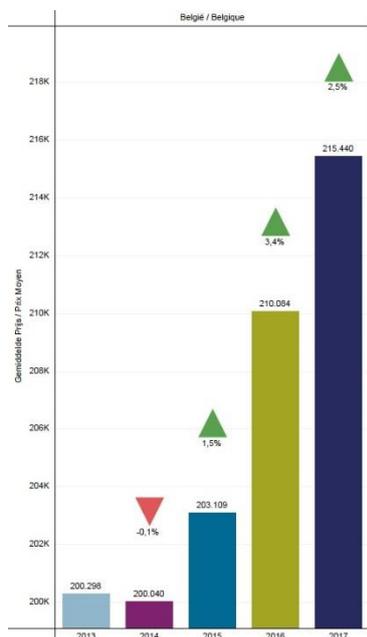
Maisons 4 façades



2016

APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2017 a augmenté de +2.5% par rapport à 2016 et coûte en moyenne 215.440 EUR soit 5.000 EUR de plus que l'année dernière.

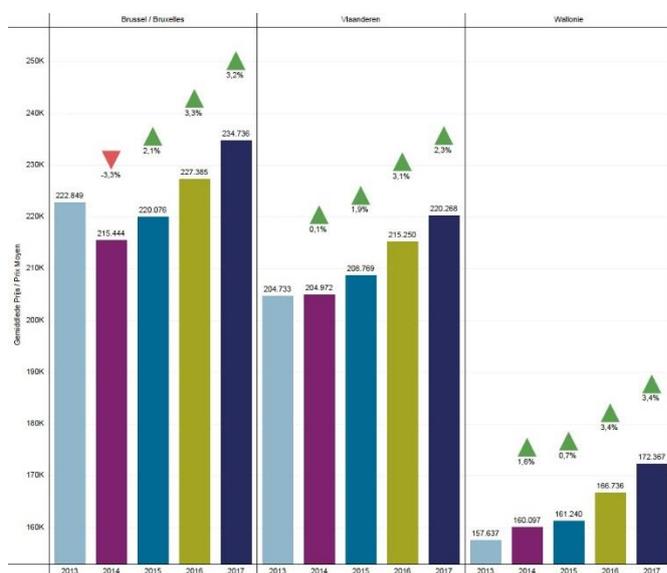
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années après un statu quo entre 2013 et 2014.

En moyenne, le prix pour un appartement est 15.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit une croissance de +7,6% sur 5 ans.

Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, les prix moyens des appartements en 2017 sont plus élevés qu'en 2016. Cette augmentation est constatée dans les 3 régions du pays. Le prix des appartements en Wallonie connaît la plus forte croissance (+3,4%). Un appartement y coûte en moyenne 5.500 EUR de plus qu'en 2016. Le graphique montre les prix moyens des appartements par région et leurs évolutions de 2013 à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années dans les 3 régions du pays. En Flandre et en Wallonie, cette tendance est constatée sur les 5 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement en Flandre et en Wallonie sont 15.000 EUR plus chers qu'en 2013, soit une augmentation de respectivement +7,6% et +9,3% sur 5 ans. En région Bruxelles-Capitale, l'augmentation est de +5,3%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

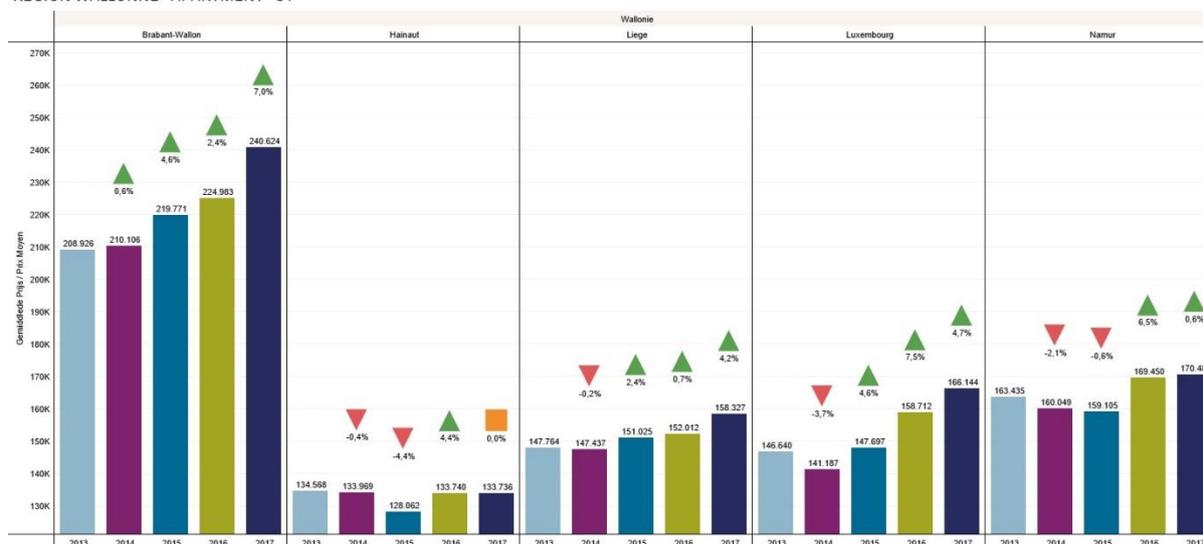
Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

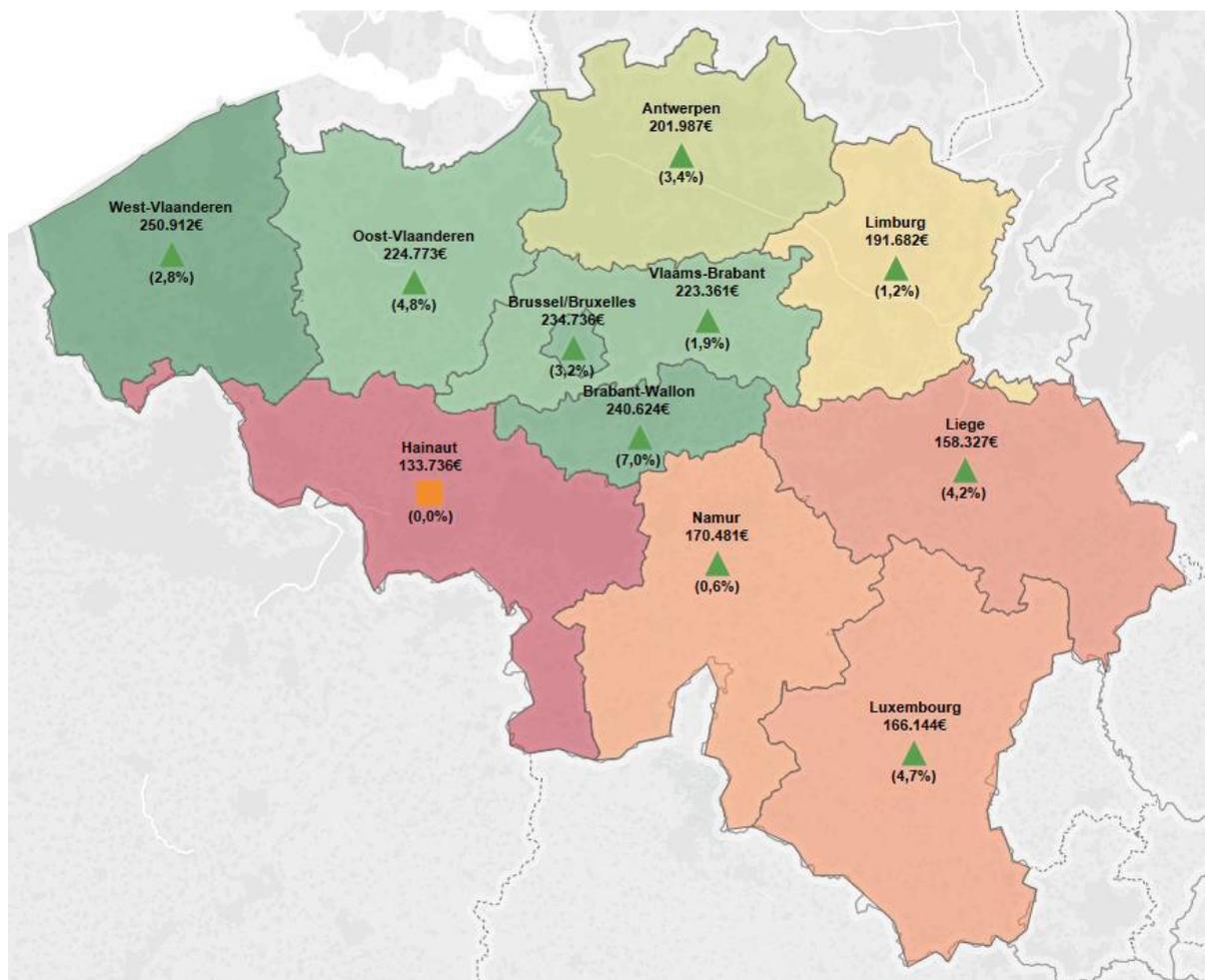
Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

Le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est resté stable sur un horizon de 5 ans (-0,6%). Le prix moyen de 2013 n'a jamais été atteint à nouveau.

RÉGION WALLONNE - APARTMENT - 5Y



Graphique 23 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 24 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est verte foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. À l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est un appartement dans cette province.

Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).

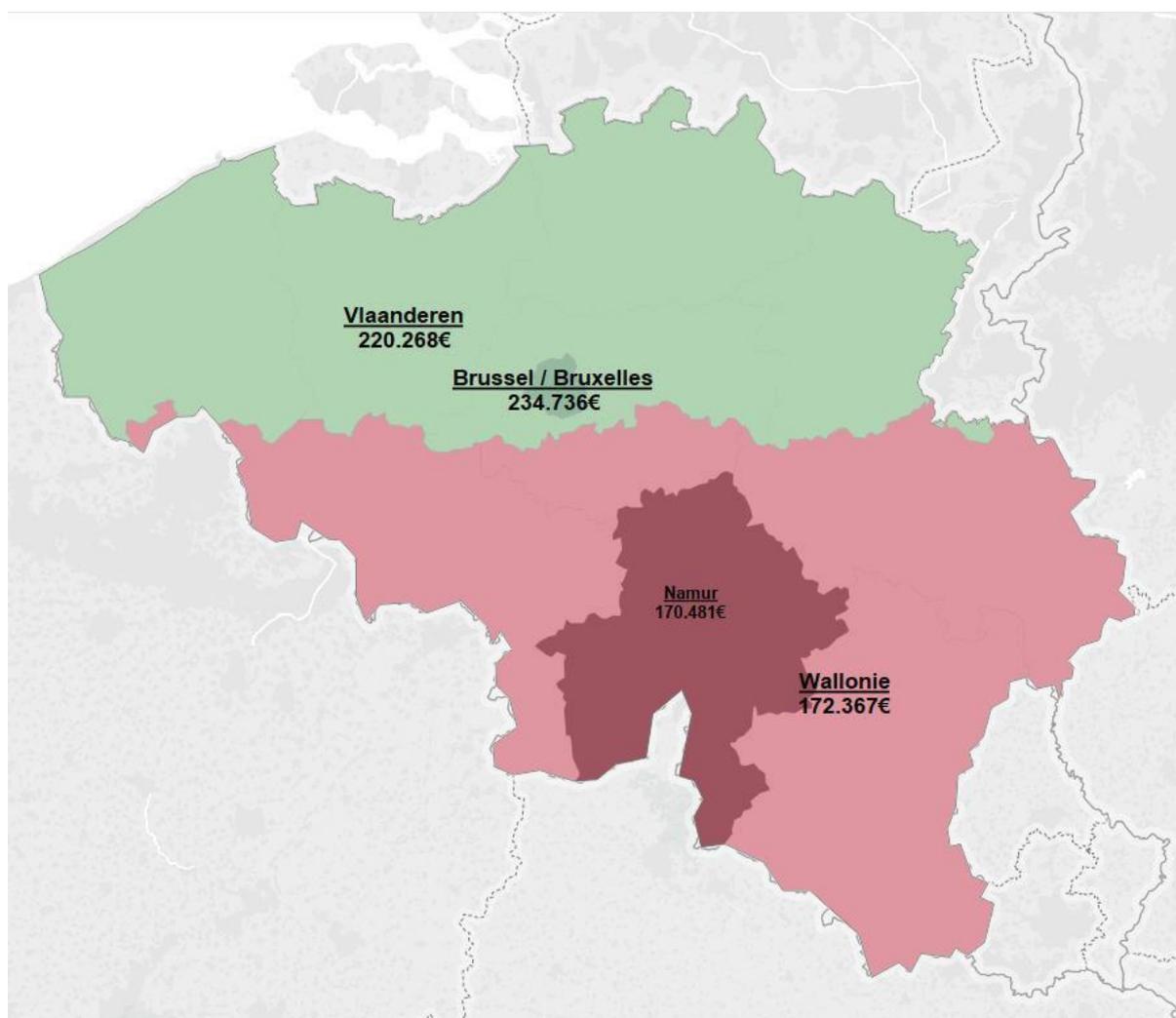
ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE NAMUR

La carte ci-dessous présente le prix moyen des appartements en 2017 en province de Namur et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen.

Le prix moyen d'un appartement en 2017 en province de Namur est légèrement plus bas que le prix moyen observé dans la Région wallonne (-1%). Il est inférieur de -27% par rapport au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -23% par rapport au prix moyen de la région flamande et de -21% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national (215.440 EUR).

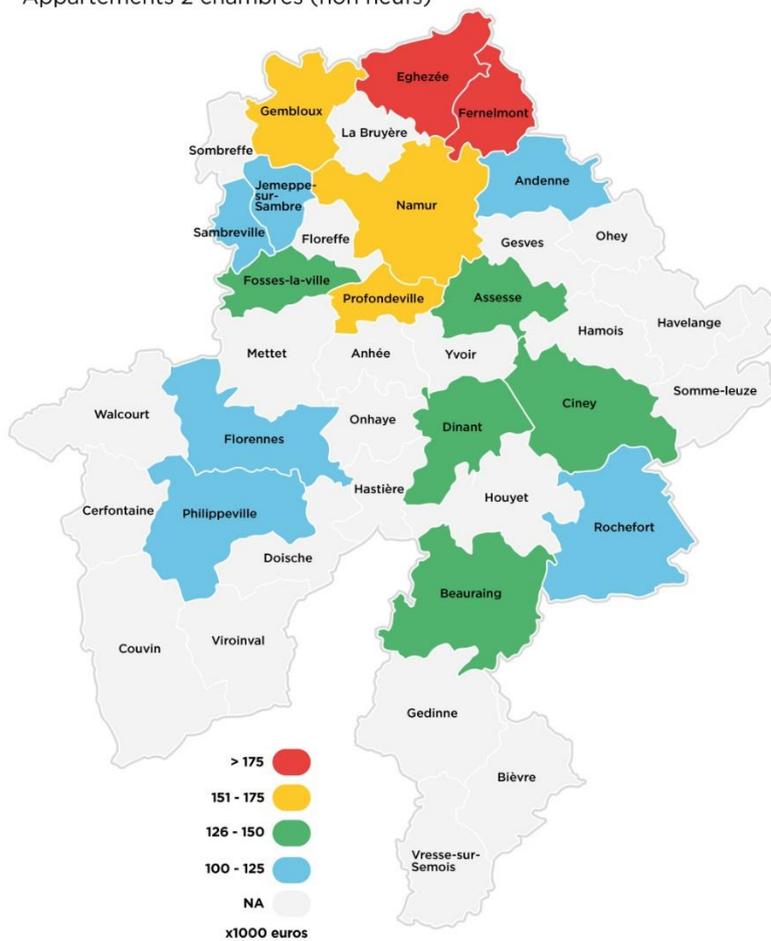
De façon générale, le nombre d'observations concernant les appartements est plus faible que pour les maisons.



Graphique 25 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Namur

Province de Namur

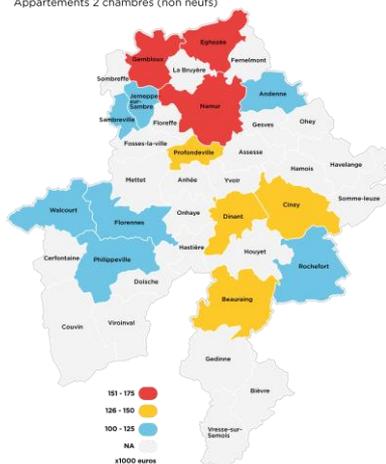
Appartements 2 chambres (non neufs)



2017

Province de Namur

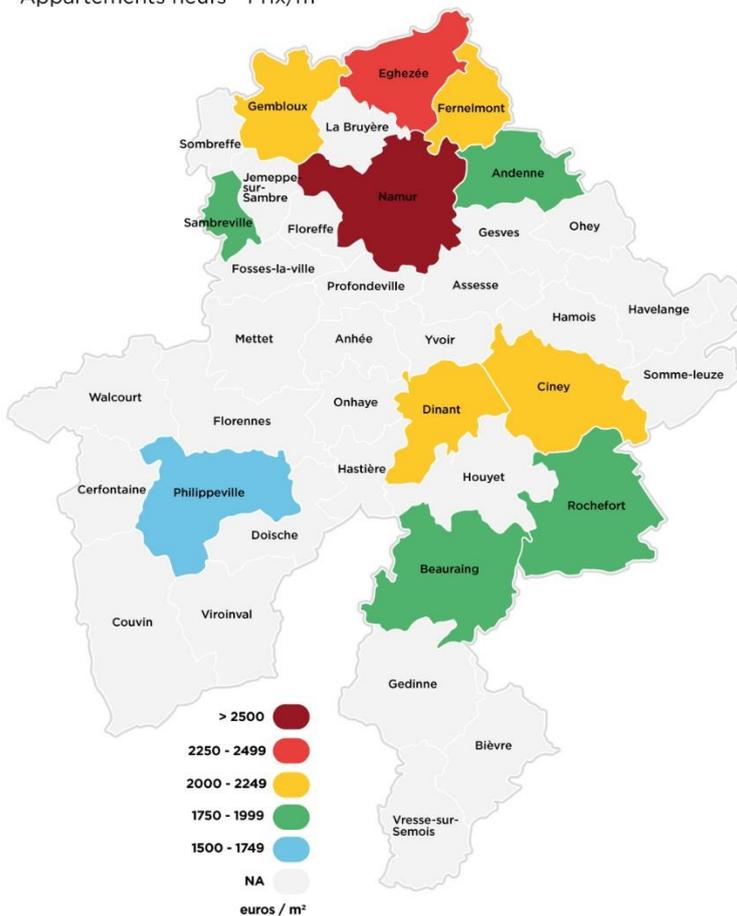
Appartements 2 chambres (non neufs)



2016

Province de Namur

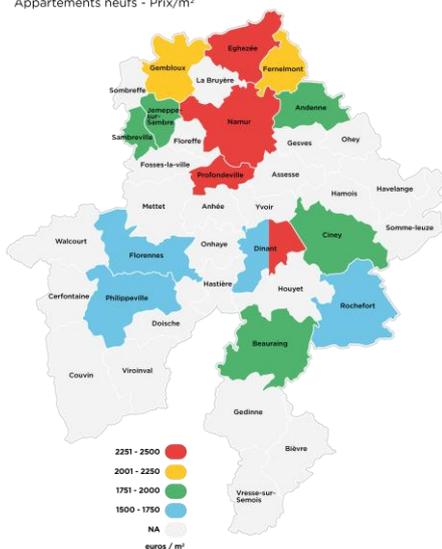
Appartements neufs - Prix/m²



2017

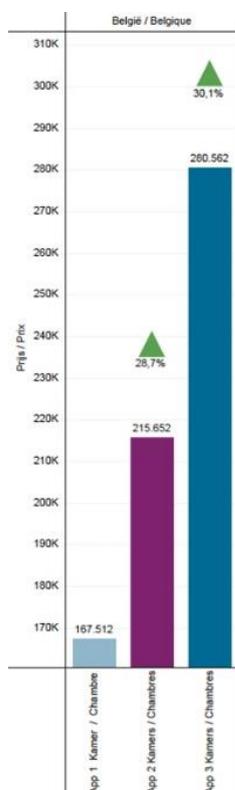
Province de Namur

Appartements neufs - Prix/m²



2016

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 35: Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire. Pour 2017, un appartement à 2 chambres coûte en moyenne **Belgique** en moyenne 28,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 48.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 30,1% de plus qu'un à 2 chambres (+65.000 EUR).

Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les appartements à 2 et 3 chambres.



Graphique 36 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

**SONDAGE REALISÉ AUPRÈS DES ETUDES DE LA PROVINCE DE NAMUR
SUR LE PRIX MOYEN DES IMMEUBLES POUR L'ANNÉE 2017**

- Les cases non remplies dans le tableau sont dues au fait que les transactions ne sont pas significatives dans la région concernée.
- Ces chiffres renseignent des tendances moyennes réalisées sur base d'un sondage ne pouvant 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	68	135.000	177.500	125.000	1.850
ANHEE	50	130.000	175.000	-	-
ASSESE	78	160.000	200.000	150.000	-
BEAURAING	45	110.000	160.000	130.000	1.850
BIEVRE	35	100.000	135.000	-	-
CERFONTAINE	35	100.000	135.000	-	-
CINEY	60	150.000	205.000	130.000	2.000
COUVIN	32	95.000	135.000	-	-
DINANT	55	115.000	180.000	135.000	2.000
DOISCHE	26	90.000	115.000	-	-
EGHEZEE	110	180.000	235.000	180.000	2.350
FERNELMONT	90	170.000	230.000	185.000	2.000
FLOREFFE	80	140.000	210.000	-	-
FLORENNES	45	120.000	165.000	100.000	-
FOSES	77	135.000	175.000	150.000	-
GEDINNE	30	100.000	135.000	-	-
GEMBLoux	120	185.000	270.000	170.000	2.000
GESVES	65	140.000	210.000	-	-
HAMOIS	60	130.000	195.000	-	-
HAVELANGE	40	115.000	165.000	-	-
HASTIERE	28	90.000	125.000	-	-
HOUYET	32	85.000	125.000	-	-
JEMEPPE S/S	85	125.000	170.000	125.000	-
LA BRUYERE	110	180.000	265.000	-	-
METTET	65	130.000	165.000	-	-
NAMUR périphérie	110	180.000	240.000	170.000	2.600
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	-
ROCHEFORT	55	125.000	185.000	110.000	1.900
SAINT-GERARD	70	140.000	180.000	-	-
SAMBREVILLE	80	125.000	170.000	120.000	1.800
SOMBREFFE	105	150.000	205.000	-	-
SOMME-LEUZE	-	-	-	-	-
VIROINVAL	27,50	80.000	120.000	-	-
VRESSE S/SEMOIS	22	70.000	95.000	-	-
WALCOURT	60	115.000	180.000	-	-
YVOIR	60	135.000	185.000	-	-

CONCLUSIONS 2017

Conclusion : « 2017, UN MARCHÉ DYNAMIQUE »

L'activité immobilière est restée dynamique

La durée des transactions immobilières est plus courte.

Ceci étant, la hausse du marché immobilier en 2017 est beaucoup plus faible que celles des 5 années antérieures

L'indice de confiance des consommateurs sur 2017 est de loin supérieur aux années précédentes.

Les taux d'intérêts (historiquement bas) ont continué à faciliter l'accès à la propriété pour de nombreux citoyens.

PERSPECTIVES 2018

Au nombre des éléments favorables au marché immobilier de la Province de Namur existent :

- Les grands projets publics qui stimulent les investissements privés
- les biens de bonne qualité qui continuent à se vendre facilement
- les taux d'intérêts à long terme pour les crédits hypothécaires (une forte hausse des taux, préjudiciable pour le marché de l'immobilier, semble peu probable)
- les produits d'investissement classiques à taux fixe qui proposent des rendements trop faibles
- l'exode de la population vers les grandes villes qui engendre une augmentation de la demande, donc des prix
- la croissance du nombre de ménages
- l'économie belge qui continue à se redresser (croissance économique de 1,7 % environ prévue pour la Belgique)
- l'attrait des investisseurs pour l'immobilier, essentiellement en raison des taux d'intérêt faibles (souhaitant investir dans quelque chose de tangible)
- la suppression du taux des droits d'enregistrement à 15 % (en cas d'achat d'une 3^{ème} habitation)

- l'abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 20.000 € pour les primo acquéreurs
- la baisse des droits d'enregistrement à 6% pour les ventes en viager (moyennant certaines conditions)
- l'amnistie pour certaines infractions urbanistiques 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 :

- les biens de moindre qualité se vendent de plus en plus difficilement
- les appartements neufs inondent le marché (risque de suroffre d'appartements), les 'non neufs' rencontrent en conséquence moins de succès
- une suroffre (locale) à Namur de l'immobilier étudiantin
- suite à l'augmentation des prix de ces dernières années, le rendement locatif de l'immobilier résidentiel classique est de plus en plus mis sous pression. Les investisseurs se satisfont déjà d'un rendement locatif de 3 à 4%

Avis sur les perspectives 2018 au vu de 2017 et de ces éléments.

La situation va largement dépendre de l'évolution des taux d'intérêts.

Selon les prévisions pour 2018, une hausse de taux très modérée est attendue, sans effet notable sur les prix qui devraient rester stables (croissance attendue entre 0% et 1,5%).

Ceci étant, il ne faut pas sous-estimer l'optimisme croissant des Belges qui implique que le marché immobilier sera sans doute une fois de plus en effervescence en 2018.

A noter que le maintien de droits d'enregistrement élevés pénalise la liquidité du marché : sur les années 2008-2016 les transactions sur les maisons (existantes) sont plus basses de 35% environ en comparaison avec la décennie 1998-2007, un mouvement loin d'être compensé par la hausse des transactions sur les appartements.

Enfin, la valeur de l'habitation principale, comme actif pour le futur, reste un élément de sécurité important pour la plupart des propriétaires, même s'ils ne la considèrent pas d'abord comme un investissement (45% des propriétaires pensent vendre leur habitation au cours de leur retraite).

Annexe A :

Synthèse des éléments de terrain

1) Le Grand Namur

Dans le Namurois, l'année fut plutôt bonne, les ventes nombreuses et les prix soutenus. Mais hausse d'activité ne signifie pas pour autant hausse de prix. Les chiffres indiquent en effet qu'il n'y a pas de hausse anormale des prix qui se prépare dans l'immédiat.

Quelques promotions immobilières sont arrivées au bout de leurs ventes (exemple : Eco-quartier de Thomas & Piron, à Jambes).

En 2017, 777 permis classiques et 108 certificats d'urbanisme n° 1 ont été délivrés, sans oublier des déclarations urbanistiques, des permis uniques, des avis de principe ou encore des certificats de classe 2, ce qui témoigne d'un certain dynamisme de la Ville de Namur.

Il y a lieu de souligner que plus de 70 % des demandes de permis d'urbanisme délivrés durant l'année 2017 concernent des projets de vie pour des particuliers comme des constructions, des rénovations ou extensions.

Il semblerait que les différents projets structurants publics actuels (Confluence, future passerelle, esplanade de la Citadelle, quartier des Casernes, etc.) stimulent les investissements privés.

Les notaires ont constaté que le centre-ville de Namur est en perte de vitesse, probablement à cause des nombreux chantiers en cours (Grognon, Maison de la Culture, etc...).

Le maigre rendement des avoirs en banque incite les particuliers à investir dans l'immobilier, malgré les contraintes de ce type d'investissement et malgré le coup de frein fiscal donné en 2017 avec la taxation à 15% de l'achat d'un 3e bien affecté au logement.

Les particuliers, notamment les pensionnés, recherchent des biens qui pourraient leur procurer un revenu mensuel, ce qu'ils ne peuvent plus obtenir de leurs avoirs en banque.

A cet égard, les garages (boxes) et emplacements de parking semblent être la nouvelle forme de placement immobilier à la mode.

D'autres achètent un appartement « pour leurs vieux jours », même s'ils ne comptent pas l'occuper tout de suite, préférant bloquer leur argent dans les briques plutôt que dans la finance.

Le marché locatif souffre d'ailleurs d'une offre abondante. Dans le Namurois, il est difficile d'obtenir des loyers élevés pour les appartements, même neufs.

En ce qui concerne les types de biens ordinaires :

- **La maison 4 façades** ne semble plus être le fantasme absolu.

Les amateurs se montrent exigeants quant au degré d'équipement électrique et sanitaire et au degré de performance énergétique du bien. Ils ne souhaitent plus entamer de nombreux travaux de rénovation (manque de temps, d'envie, travail professionnel absorbant, navettes, loisirs plus nombreux,...).

La proximité des axes routiers et des commerces restent des atouts prépondérants.

Ces maisons sont plus que jamais en perte de vitesse si trop éloignées des voies de communication ou des moyens de transport en commun, ou si leurs équipements et leur confort sont trop vieillots.

Le recul des prix (ou l'absence de remontée) pour ce type de bien semble se confirmer.

Les notaires constatent par contre un attrait croissant pour les immeubles récents, petits volumes et basse énergie.

En outre, ils ont le sentiment que la plupart des amateurs raisonnent davantage en termes : « *qu'est-ce que je vais pouvoir acheter pour un budget X* » plutôt que de rechercher un type de bien particulier.

Les moteurs de recherche sur internet favorisent ce type de comportement.

- **Les appartements**

- Appartement 2 chambres ancien : environ 170.000 € (valeur davantage influencée par l'état du bien et le montant des charges de copropriété)

- Appartement 2 chambres neuf : 2600 €/m² HTVA (valeur davantage influencée par le degré d'équipement)

- **Les kots**

Les notaires ont constaté un coup de frein sur les kots.

La Ville semble vouloir éviter la multiplication des kots, en particulier dans des quartiers déjà densément peuplés comme Salzennes ou Bomel. Une volonté qui se traduit dans les chiffres.

Un tiers environ des dossiers de demande de division d'une maison unifamiliale en kots se solde par un refus de permis car le projet ne suit pas les attentes de la Ville en vue de la préservation des maisons de ville de taille modeste, à conserver pour les familles.

- **Les terrains**

Prix moyen d'un terrain à bâtir d'une superficie inférieure à 10 ares : 110 €/m²

Année 2018

Evolution des prix en 2018 ?

Difficile à dire.

Les banques sont pessimistes ; elles pressentent une « bulle » dans l'immobilier.

Les notaires n'ont pas cette impression, vu que l'évolution des prix de l'immobilier namurois depuis la crise de 2008 a été beaucoup plus raisonnable que dans la période des années 1990/début des années 2000.

Il faut également noter que de nouvelles promotions immobilières importantes vont démarrer, notamment à Belgrade et à Erpent.

Ce qui signifie que l'offre en biens neufs restera soutenue.

Dès lors, soit on assistera à un « déplacement » de l'intérêt des amateurs vers le neuf, et les prix des biens plus anciens en pâtiront.

Soit les prix du neuf seront jugés trop élevés et on assistera à une stagnation générale.

Nous ne pronostiquons pas de hausse (ni de baisse) spectaculaire.

2) Beauraing

Terrains à bâtir :

L'année 2017 est un bon cru avec des volumes corrects et des prix relativement stables.

Nous sommes face à un marché très sain.

Il y a une quantité suffisante de terrains à la vente dans la région et les candidats bâtisseurs peuvent rencontrer leur bonheur pour un bon rapport qualité-prix.

Il existe des différences de prix importantes d'un village à l'autre (les prix varient du simple au double).

Il est à noter que les terrains idéalement situés (vue, calme, ...) et de belle superficie se vendent rapidement et au prix fort. Il n'est pas rare de voir des emplacements pour maison individuelle se négocier au-delà des 100.000 euros.

Peu de lotissements et la demande est soutenue sur les terrains libres de constructeur.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

Le marché est en général assez dynamique. Les prix sont stables et le volume constant.

Le rythme des transactions sur les « justes prix » et les biens de bonne qualité est assez rapide.

Néanmoins, dans certains villages il subsiste un stock élevé d'immeubles à vendre et le marché reste plus difficile.

Les anciennes maisons à rénover peinent à trouver preneur si les prix ne sont pas en adéquation avec leur état. Les prix pour les immeubles en mauvais état sont à la baisse.

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.

Il est à noter que se retrouvent sur le marché des immeubles plus récents ou rénovés en profondeur ce qui tire les prix moyens à la hausse et accélère le rythme des transactions.

Appartements :

Il y a eu une quantité importante de nouveaux appartements neufs sur le marché. Ceux-ci ont tous été absorbés par le marché et certains se retrouvent à l'état quasi neuf sur le marché.

Les biens neufs ou assimilés sont vendus sous le régime TVA (à 21%) alors que les plus anciens peuvent bénéficier souvent du taux d'enregistrement à 6% et le cas échéant de l'abattement.

Commerces :

Il est à constater que ce marché est actuellement stable. Le tronçon « rue de Bouillon » reste demandé et aucun espace n'est vide.

Les nouveaux espaces locatifs mis sur le marché (place de Seurre) ont tous trouvé preneurs démontrant un besoin de beaux espaces.

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 le léger déséquilibre de 2016 a été absorbé. Le marché se retrouve actuellement stabilisé.

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

3) Hastière

Terrains à bâtir :

Les prix sont stables et les volumes restent corrects.

Certains prix sont à la hausse pour les terrains de qualité et les rues et quartiers demandés.

Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante et la demande est stable.

Au vu de certains prix relativement bas, il y a une bonne rotation et régulièrement de très bons rapports qualité-prix dans cette commune.

4) Houyet

Terrains à bâtir :

Les prix sont légèrement à la hausse pour les emplacements sis hors du chef-lieu. Le volume est dopé par certains villages qui disposent d'un stock important de terrains bénéficiant d'une demande soutenue.

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 :

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. Certains gros ensembles changent de mains.

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. La vente publique reste un excellent moyen de vendre des bois et d'en acquérir.

5) Dinant – Anhée - Onhaye

Terrains à bâtir : de manière générale assez stable.

Les prix stagnent et les volumes restent semblables. L'offre est assez limitée dans la région dinantaise. Il existe peu de projets de lotissement, notamment à Thynes, Sorinnes et Loyers.

Les communes aux alentours subissent le même sort, pas d'évolution des prix.

Maisons jointives et maisons 4 façades : Les prix sont légèrement à la hausse.

Dans Dinant-centre, les prix augmentent mais de manière très discrète en fonction du type de bien. Habitations, commerces, immeubles de rapport, tous ne se négocient pas de la même façon !

Les villages aux alentours se portent relativement bien et les prix, en ce qui concerne les maisons 4 façades, y sont en moyenne plus élevés que dans le centre.

La commune d'Anhée connaît également une légère hausse en ce qui concerne les habitations 4 façades. La Commune d'Onhaye, quant à elle reste stable par rapport aux chiffres de l'année dernière.

Appartements :

Les nouveaux projets d'appartements neufs se font rares.... Ou n'ont pas encore abouti. Il y a peu d'offres pour ce type de bien et les prix sont similaires à l'année dernière (2000€/M²)

Les ventes des appartements non neufs présentent toujours une légère diminution et un attrait moins important vu leur vétusté et leur médiocre performance énergétique.

Conclusion

Les Travaux de la « Croisette » se terminent et la Ville pourra mettre en évidence ses meilleurs atouts dès le printemps de cette année ... Petit à petit, la Ville de Dinant retrouvera son ardeur d'antan...

Apparaissent sporadiquement dans les rues commerçantes du centre quelques nouveaux commerces, preuve d'un début de relance économique de la Ville de Dinant.

Par contre, le projet immobilier de Mont Fat est tombé aux oubliettes et le projet du plateau de Wespin s'enlise.

On constate également les prémisses de deux projets immobiliers de grande envergure sur la rive gauche avec la volonté de créer de nombreux logements neufs (dans le quartier de Neffe : site de l'ancien Mr Bricolage et l'ancien musée du cuivre et de la dinanderie).

Les investisseurs ne se bousculent pas au portillon mais pourraient dans les prochaines années pointer le bout de leur nez notamment grâce aux différents projets immobiliers en cours et à la relance économique de la Ville.

6) Assesse

En ce qui concerne l'année 2017, la Commune d'Assesse n'a pas connu de grande évolution des prix ni à la hausse, ni à la baisse.

Une très légère hausse des prix des terrains à bâtir d'environ 10 ares a été ressentie. Cette légère hausse n'est cependant pas à généraliser. Il s'agit essentiellement de terrains répondant à un ensemble de critères favorables (orientation, situation, environnement, équipement).

Pour les habitations, la stabilité est le « maître » mot. Les habitations neuves se vendent généralement plus facilement que les biens « à rénover ». Pour ceux-ci, tout dépend de l'âge de la construction, des rénovations éventuelles qui ont déjà été faites dans le bien, de la qualité des matériaux utilisés, de l'isolation,....

7) Ohey

Le marché immobilier sur la Commune de Ohey en 2017 est resté stable. Le volume des transactions est toujours bien présent sans que cela ne se traduise pas une augmentation des prix des biens.

8) Gesves

La commune de Gesves connaît toujours une certaine stabilité pour ce qui concerne les terrains à bâtir.

Pour les habitations, une très légère hausse du prix des maisons « 4 façades » a été constatée. Néanmoins, tout dépend du type de bien, de l'année de construction, de l'isolation, de son état de finition, des matériaux utilisés ... Il ne faut donc pas généraliser cette hausse à l'ensemble des biens bâtis.

9) Yvoir

Les prix de la Commune d'Yvoir, aussi bien pour les immeubles que pour les terrains, sont restés en moyenne les mêmes en 2017 qu'en 2016. Aucune variation n'a été constatée. La Clinique de Mont-Godinne joue toujours un rôle dans le prix de l'immobilier sur Yvoir ce qui engendre une disparité importante entre les différentes entités de la Commune d'Yvoir.

10) Gembloux - Sombreffe

On peut constater encore une augmentation des prix dans cette région, principalement sur les maisons et les terrains. Cette augmentation s'explique très probablement par la situation géographique intéressante de cette zone, notamment pour sa position très bien desservie par les axes autoroutiers (E411, E42) et routiers (Nationale 4) et également dû au fait que cette zone se situe aux abords du Brabant Wallon, tout en conservant des prix « plus abordables » que cette région voisine.

11) Ciney

Le marché est globalement stable. Un constat : les prix des appartements non neufs sont en baisse. On peut également souligner qu'il y a un attrait particulier pour les maisons 2 et 3 façades dont les prix sont inférieurs à 200.000 €.

12) Hamois

Le marché reste bon notamment grâce à la proximité de la commune de la nationale 4. Les terrains à bâtir sont prisés.

14) Havelange

Le prix des terrains agricoles est en constante augmentation compte-tenu de l'intérêt porté par les investisseurs.

15) Bièvre

Le marché des immeubles d'habitation est caractérisé par une grande stabilité des prix. On doit cependant constater un allongement des délais de réalisation de biens.

16) Gedinne

Le marché des immeubles d'habitation est stable. Les prix sont légèrement à la hausse.

Le rythme de réalisation varie principalement en fonction de la localisation des biens.

17) Vresse-sur-Semois

Le marché des immeubles d'habitation est assez stable.

Mais, la durée de réalisation des transactions a tendance à s'allonger, spécialement pour les habitations qui ne sont pas bien équipées.

Le marché est influencé par la présence des seconds résidents, ce qui peut influencer à la hausse les prix des biens répondant à la demande de ceux-ci.

18) Fernelmont

Les prix ont suivi l'inflation en 2018 mais nous sentons un recul pour les maisons de plus de 30 ans.

a) Terrains à bâtir

Il y a peu d'offre pour les terrains à bâtir de sorte que les prix sont toujours à la hausse.

Il faut à présent compter environ 90 €/m² pour un terrain d'environ 10 ares. Les terrains plus petits sont prisés et rares. Les prix peuvent alors monter à environ 100 €/m². Par contre, les prix des grands terrains évoluent peu.

b) Les maisons

Les maisons de village ont une légère tendance à la baisse en raison des coûts de rénovations importants et de la volonté des nouveaux acquéreurs de disposer rapidement d'un bien fini.

Le prix moyen est de 170.000 €.

Pour les maison de 4 façades en bon état, la tendance est à la légère hausse, passant de 220.000 € à 230.000 €, correspondant à l'inflation et toujours aussi attractives en rapport avec le coût du neuf. Les maison de plus de 30 ans ont une tendance à la baisse en raison des travaux de rénovation.

c) Appartement

Le marché est trop peu significatif pour en faire une analyse mais il y a une demande pour des appartements neufs. Les prix sont d'environ 2.000 €/m².

d) Terres agricoles

Le marché des terres agricole a encore évolué pour les grandes terres libres d'occupation (plus de 5ha). Nous sommes à environ 65.000 €/ha. Cependant, en raison des prix pratiqués pour les grandes terres, certains propriétaires pensent que les petites terres (- d'1 ha) ont des valeurs similaires, ce qui n'est pas le cas, puisque les prix pratiqués sont d'environ 40.000 €/ha.

19) Andenne

Les prix ont suivi l'inflation mais nous sentons un recul pour les maisons de plus de 30 ans.

a) Terrains à bâtir

Il y a peu d'offre pour les terrains à bâtir de sorte que les prix sont toujours à la hausse.

Il faut à présent compter environ 68 €/m² pour un terrain d'environ 10 ares. Les terrains plus petits sont prisés et rares. Les prix peuvent alors monter à environ 75 €/m². Par contre, les prix des grands terrains évoluent peu.

b) Les maisons

Les maisons de village ont une légère tendance à la baisse en raison des coûts de rénovations importants et de la volontés des nouveaux acquéreurs de disposer rapidement d'un bien fini.

Le prix moyen descend donc à 135.000 €. Toutefois en raison du caractère abordable de ce marché (moins de 200.000 €), les transactions sont assez rapides.

Pour les maison de 4 façades en bon état, la tendance est à la légère hausse, passant à 177.500 €, correspondant à l'inflation et toujours aussi attractives en rapport avec le coût du neuf. Les maison de plus de 30 ans ont une tendance à la baisse en raison des travaux de rénovation.

c) Appartement

Le marché des appartements neufs est toujours bien présent en raison du développement de la Ville avec un maintien des prix. Il faut compter environ 1.850 €/m².

Les appartement de plus de 20 ans souffrent de ces prix et ont une tendance à la baisse passant à 125.000 €.

d) Terres agricoles

Le prix des terres agricoles de Hesbaye font monter les terres de Condroz. Il faut à présent compter de l'ordre de 42.500 € à 50.000 €/ha pour des terres de Condroz libres d'occupation et d'une belle contenance.

Bien entendu, en fonction des qualités de terres ces prix peuvent chuter en présence de calcaire ou à fleur de roche.

Les prairies également se maintiennent dans les prix.

20) Eghezée

Les prix ont suivi l'inflation mais nous sentons un recul pour les maisons de plus de 30 ans.

a) Terrains à bâtir

Il y a plusieurs lotissement en cours mais les prix sont toujours à la hausse.

Il faut à présent compter environ 110 €/m² pour un terrain d'environ 10 ares. Les terrains plus petits sont prisés et rares. Les prix peuvent alors monter à environ 115 €/m². Par contre, les prix des grands terrains évoluent peu. Les terrains à front de grandes voiries susceptibles d'accueillir des constructions d'immeubles à appartement sont fort recherchés.

b) Les maisons

Les maisons de village ont une légère tendance à la baisse en raison des coûts de rénovations importants et de la volontés des nouveaux acquéreurs de disposer rapidement d'un bien fini.

Le prix moyen descend donc de 185.000 € à 180.000 €. Toutefois en raison du caractère abordable de ce marché (moins de 200.000 €), les transactions sont assez rapides.

Pour les maison de 4 façades en bon état, la tendance est à la légère hausse, passant à 235.000 €, correspondant à l'inflation et toujours aussi attractives en rapport avec le coût du neuf. Les maison de plus de 30 ans ont une tendance à la baisse en raison des travaux de rénovation.

c) Appartement

Le marché est se porte bien. Les appartement 2 chambres non neufs se vendent à environ 185.000 € et pour le neuf, il faut compter près de 2.350 €/m².

d) Terres agricoles

Le marché des terres agricole n'a plus évolué pour les grandes terres libres d'occupation (plus de 5ha). Nous sommes toujours à environ 65.000 €/ha. Cependant, en raison des prix pratiqués pour les grandes terres, certains propriétaires pensent que les petites terres (- d'1 ha) ont des valeurs similaires, ce qui n'est pas le cas puisque les prix pratiqués sont un peu moins que 40.000 €/ha.

21) La Bruyère

Les prix ont suivi l'inflation en 2016 mais nous sentons un recul pour les maisons de plus de 30 ans.

a) Terrains à bâtir

Il y a peu d'offre pour les terrains à bâtir de sorte que les prix sont toujours à la hausse.

Il faut à présent compter environ 110 €/m² pour un terrain d'environ 10 ares. Les terrains plus petits sont prisés et rares. Les prix peuvent alors monter à environ 120€/m². Par contre, les prix des grands terrains évoluent peu.

b) Les maisons

Les maisons de village ont une légère tendance à la baisse en raison des coûts de rénovations importants et de la volontés des nouveaux acquéreurs de disposer rapidement d'un bien fini.

Le prix moyen descend donc de 185.000 € à 180.000 €. Toutefois en raison du caractère abordable de ce marché (moins de 200.000 €), les transactions sont assez rapides.

Pour les maison de 4 façades en bon état, la tendance est à la légère hausse, passant à 265.000 €, correspondant à l'inflation et toujours aussi attractives en rapport avec le coût du neuf. Les maison de plus de 30 ans ont une tendance à la baisse en raison des travaux de rénovation.

c) Appartement

Le marché est trop peu significatif pour en faire une analyse mais il y a une demande pour des appartements neufs.

d) Terres agricoles

Le marché des terres agricole n'a plus évolué pour les grandes terres libres d'occupation (plus de 5ha). Nous sommes toujours à environ 65.000 €/ha. Cependant, en raison des prix pratiqués pour les grandes terres, certains propriétaires pensent que les petites terres (- d'1 ha) ont des valeurs similaires, ce qui n'est pas le cas puisque les prix pratiqués sont un peu moins que 40.000 €/ha.





MAISON DU NOTARIAT
NAMUR

ASSOCIATION DU NOTARIAT DE LA PROVINCE DE NAMUR A.S.B.L.

Liste alphabétique des Notaires (30/11/2017)

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 Associé avec Géraldine VAN BILSEN	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
BRACK Mélanie Associée avec Véronique DOLPIRE	Rue Grande, 28 5500 DINANT <i>Courriel: melanie.brack@belnot.be</i>	T. 082/22 21 15 F. 082/22 55 33
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 Maximilien	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: francois.debouche@belnot.be</i>	T. 082/22 20 46 F. 082/22 68 53
DEBOUCHE Henri	Rue de la Ridale, 5 5081 MEUX <i>Courriel: henri.debouche@belnot.be</i>	T. 081/56 62 56 F. 081/56 86 06

DEBOUCHE Pierre-Alexandre	Rue des Volontaires, 18 5030 GEMBOUX <i>Courriel: pierrealalexandre.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 Vlaine, 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 Associée à Mélanie BRACK	Rue Grande, 28 5500 DINANT <i>Courriel: veronique.dolpire@belnot.be</i>	T. 082/22 21 15 F. 082/22 55 33
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
GENIN Agathe Associée avec Patrick LAMBINET	Rue du Condroz, 36 5590 CINEY <i>Courriel: agathe.genin@belnot.be</i>	T. 083/21 10 50 F. 083/21 44 06

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 <i>Courriel: adelaide.lambin@belnot.be</i>	T. 071/79 90 09 F. 071/79 70 99
LAMBIN Jean Sébastien Associé avec Adélaïde LAMBIN	Grand Rue, 13 5640 SAINT-GERARD <i>Courriel: jean.lambin@belnot.be</i>	T. 071/79 90 09 F. 071/79 70 99
LAMBINET Patrick Associé avec Agathe GENIN	Rue du Condroz, 36 5590 CINEY <i>Courriel: patrick.lambinet@belnot.be</i>	T. 083/21 10 50 F. 083/21 44 06
LAMBINET Philippe	Rue de la Falaise, 79 5660 COUVIN <i>Courriel: philippe.lambinet@belnot.be</i>	T. 060/34 40 61 F. 060/34 67 58
LANGE Charles	Avenue de Criel, 41 5370 HAVELANGE <i>Courriel: charles.lange@belnot.be</i>	T. 083/63 30 58 F. 083/63 44 75
LAURENT Philippe	Rue de Bouillon, 98 5570 BEAURAING <i>Courriel: philippe.laurent@belnot.be</i>	T. 082/71 14 24 F. 082/71 37 24
LE CLERCQ Damien	Rue Pépin, 28 5000 NAMUR <i>Courriel: damien.leclercq@belnot.be</i>	T. 081/22 01 57 F. 081/23 14 85
LOMBART Etienne	Rue de la Balance, 37 5600 PHILIPPEVILLE <i>Courriel: etienne.lombart@belnot.be</i>	T. 071/66 60 30 F. 071/66 75 27
LOSSEAU Marie	Rue de l'Arsenal, 7, boîte 6 5600 PHILIPPEVILLE <i>Courriel: marie.losseau@belnot.be</i>	T. 071/66 64 17 F. 071/66 71 38

MAGNUS Frédéric	Rue Mazy, 64 5100 JAMBES <i>Courriel: frederic.magnus@belnot.be</i>	T. 081/33 05 05 F. 081/30 68 48
MASSINON Véronique Associée avec Barbara TONGLET	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
MICHAUX Benjamin	Rue Reine Elisabeth, 34 5640 METTET <i>Courriel: benjamin.michaux@belnot.be</i>	T. 071/72 70 02 F. 071/72 58 38
MICHAUX Christophe	Rue Godefroid, 17 5000 NAMUR <i>Courriel: christophe.michaux@belnot.be</i>	T. 081/22 03 84 F. 081/22 51 60
MICHAUX Etienne	Avenue Roi Albert, 29 5300 ANDENNE <i>Courriel: etienne.michaux@belnot.be</i>	T. 085/84 18 51 F. 085/84 16 74
MISSON Jean-Pierre	Rue Courtejoie, 57/6 5590 CINEY <i>Courriel: jeanpierre.misson@belnot.be</i>	T. 083/21 29 21 F. 083/21 65 27
PARMENTIER Cathy Associée avec Patrick HUGARD	Rue Cadastre, 47 5060 SAMBREVILLE (TAMINES) <i>Courriel: cathy.parmentier@belnot.be</i>	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 <i>Courriel: amelie.perleau@belnot.be</i>	T. 083/21 10 16 F. 083/21 56 51
PROESMANS Pierre	Avenue Faculté d'Agronomie, 10 5030 GEMBLOUX <i>Courriel: pierre.proesmans@belnot.be</i>	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
VAN BILSEN Géraldine Associée avec Philippe BALTHAZAR	Avenue Gouverneur Fr. Bovesse, 24 5100 JAMBES <i>Courriel: geraldine.vanbilsen@belnot.be</i>	T. 081/30 23 69 F. 081/30 16 32
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@skynet.be