



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

PROVINCE DE LIÈGE

LE 11 FÉVRIER 2015

Chambre des notaires de la Province de Liège



INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché immobilier en 2014 et du contexte économique dans lequel il a évolué.

Le dernier Baromètre des notaires vient d'annoncer un bond de 5% de l'activité immobilière durant l'année écoulée. Cette évolution, due notamment aux nouvelles mesures fiscales dans le nord du pays, sera nuancée ici au niveau régional et au niveau de notre province.

Pour ce qui concerne l'évolution des prix de vente, le baromètre parle de stabilité et met en avant une légère hausse du prix moyen des maisons et un léger repli du prix moyen des appartements. Nous verrons comment ont évolué ces prix dans notre province et pour les différents types de biens immobiliers.

Nous tenterons d'expliquer les écarts parfois plus importants au niveau des localités.

Les bases de données et les sources

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. Droits d'enregistrement

L'analyse de l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

3. Points de comparaison

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

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

Nous avons déjà pu citer comme exemple celui des communes rurales comme Clavier ou Stoumont, où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2014 est extrêmement faible et ne permettra pas toujours d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.

Pour les analyses de prix plus locales, nous nous basons davantage sur la qualité et le standing des biens.

4. 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.

5. 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).



Contexte notarial

Multiplication des formalités administratives effectuées par le notaire, multiplication des frais pour le citoyen

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la FRNB 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 reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants.

Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis jamais avoir été modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître. En contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

Réformes fiscales

L'année 2014 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Prenons à titre d'exemple les modifications des droits d'enregistrement en Wallonie : les deux seuils auxquels s'appliquent le taux réduit de 6% (prévu pour les habitations modestes, à savoir les biens immobiliers dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros) ont été rabaissés. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux de 6% s'applique sur la première tranche de 160.431, 53 € (contre 200.000 € auparavant) pour les biens situés en zone de pression immobilière (le taux ordinaire de 12,5% s'applique au-delà). Pour les biens situés hors zone de pression immobilière, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.404,55 € (contre 191.000 € auparavant), avant de passer à 12,5%.

Fin 2014, certains notaires ont vu le nombre de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire doubler par rapport à la même période en 2013. Deux raisons à cela : les taux d'intérêt extrêmement bas d'une part, l'annonce de la régionalisation du bonus-logement à partir du 1^{er} janvier 2015 d'autre part. Dans le doute des décisions qui seront prises en Wallonie et à Bruxelles quant à cet avantage fiscal, de nombreux citoyens se sont précipités chez leur notaire pour refinancer leur crédit, craignant un régime moins favorable à partir du 1^{er} janvier 2015. Cette hausse de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire n'a donc pas entraîné une augmentation significative du nombre d'acquisitions, mais bien du nombre de refinancements de crédit hypothécaires. Pourtant, l'ancien régime du bonus-logement restait d'application pour ces refinancements car c'est la date de signature de l'acte authentique de l'emprunt hypothécaire initial qui est déterminante, et non celle du refinancement.



Evolution des obligations du vendeur

A côté des réformes fiscales, nous sommes face à une évolution disparate des législations, et par conséquent des obligations qui s'imposent au vendeur. Selon la région et selon le type de bien, les obligations du vendeur diffèrent au moment du compromis de vente ou de l'acte authentique de vente.

A titre d'exemple, à Bruxelles, depuis le 1^{er} août 2014, les renseignements d'urbanisme sont exigés au moment de la signature du compromis, tandis qu'en Région wallonne, ils ne sont nécessaires qu'au moment de la signature de l'acte. Or, l'obtention des renseignements d'urbanisme auprès des administrations concernées nécessite un délai d'au moins un mois. Conséquence : à Bruxelles, les acquéreurs doivent faire preuve de patience entre la signature de l'offre et la signature du compromis.

Par ailleurs, la mise en vente du bien nécessite une série de démarches dans le chef du vendeur, dans le cadre de son obligation générale d'information à l'égard du candidat acquéreur. Enumérons brièvement les principaux documents exigés pour mettre un bien en vente : certificat d'urbanisme, certificat PEB, certificat électrique, attestation de sol, citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), dossier d'intervention ultérieure (« DIU », un dossier technique relatif à tous les travaux réalisés dans l'immeuble depuis 2001), etc.

Le vendeur doit communiquer certaines de ces informations au candidat acquéreur dès la publicité relative à la mise en vente, d'autres documents doivent être transmis au plus tard lors de la signature du compromis de vente ou encore au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Bref, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente. Une opération immobilière bien différente d'il y a 10 ou 20 ans : elle s'est complexifiée de façon considérable.

D'où l'importance pour le vendeur de contacter son notaire dès qu'il a l'intention de mettre un immeuble en vente, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées et complexifiées, 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 ».

Face à une multitude de professionnels concernés par le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

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.



Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (facebook, twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

www.notaire.be : 4 millions de visites en 2014

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés. Ses informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

En 2014, le site notaire.be a comptabilisé plus de 4 millions de visiteurs, soit une hausse de fréquentation de 13,5 % par rapport à 2013, qui totalisait déjà 3,5 millions de visiteurs. Si l'on tient compte du taux de fréquentation de notaris.be (notre pendant néerlandophone), nous atteignons plus de 9 millions de visites en 2014.

NotaireTV, la chaîne virtuelle au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 560.000 visions depuis sa création et a enregistré une hausse de 15% en 2014 par rapport à 2013.



Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires n'ont cessé de baisser tout au long de 2014 encourageant les propriétaires à renégocier leurs emprunts et soutenant la demande sur le marché immobilier. Un taux fixe sur 10 ans est de 2,91% en novembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2014, entre 2,7 (janvier) et 0,9% (décembre), il n'a cessé de diminuer au cours de l'année pour finir fin 2014 à près d'1/4 de sa valeur en début d'année.

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier.

2. Droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 0,6% par rapport aux onze premiers mois de 2013.

Ces chiffres confirment la stabilité des prix au niveau national et ne prennent pas encore en compte l'augmentation du nombre de transactions entre septembre et novembre, ce qui entraînera à la hausse les montants des droits d'enregistrement de décembre et des premiers mois de 2015.

3. Le précompte immobilier

Le précompte immobilier, à savoir la taxe qui grève chaque année la propriété d'un bien immobilier, a fortement augmenté au cours des dernières années.

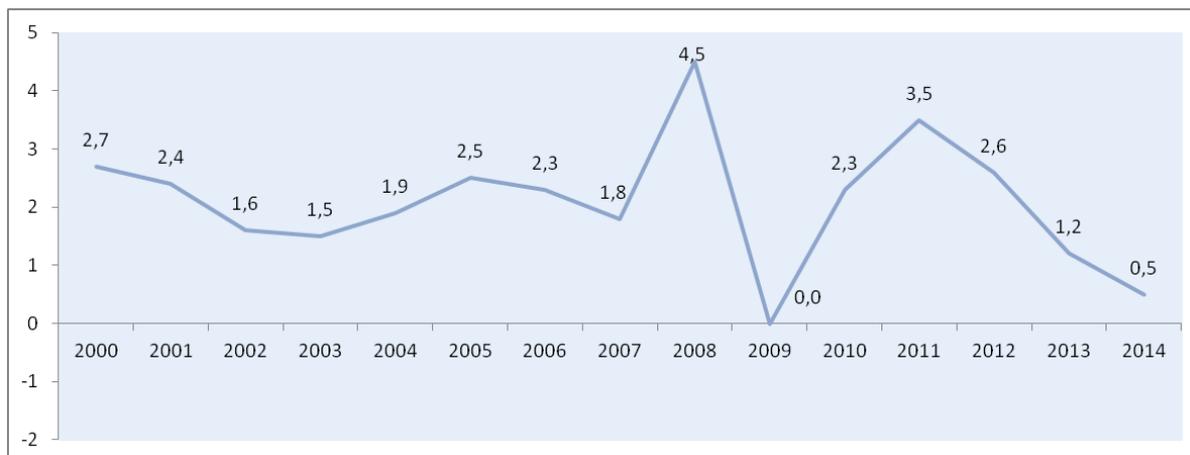
Dans certains cas, il dépasse le revenu cadastral de base, alors qu'il y a 15 ans, il atteignait environ 70 à 75 % du revenu cadastral de base.

Il faut savoir que cette taxe revient en grande partie aux communes, dont la situation financière s'est considérablement détériorée ces dernières années suite à certains choix politiques posés au niveau fédéral.

Les communes, qui disposent d'un pouvoir de taxation relativement limité, n'ont souvent d'autre choix que d'augmenter les décimes additionnels au précompte immobilier, pour tenter de renflouer leurs caisses.

4. L'inflation

L'inflation s'est à nouveau repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012 et de 1,2% en 2013 ; on enregistre une moyenne de 0,5% pour l'année 2014. L'inflation a donc peu influencé les prix du marché immobilier, les valeurs nominales étant proches des valeurs réelles.



5. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont conformes aux prévisions initiales avec une moyenne de 8,5% en 2014 (sur base des chiffres des 11 premiers mois) contre 8,4% en 2013.

En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 11,6% (12,1% en 2013) et à 10,2% pour l'ensemble de l'Union européenne (10,9% en 2013).

6. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2013 avec de légères progressions de 1,3%. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 136.876€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. Ce montant est resté stable au 1^{er} trimestre mais a progressé de 1,3% au cours du 2^e trimestre et de 2,7% au cours du 3^e trimestre. (Comparaison avec le même trimestre en 2013)

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat et rénovation	Autre but	Refinancement
2012- Q1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012- Q2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012- Q3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.655
2012- Q4	138.257	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013- Q1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013- Q2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013- Q3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013- Q4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014- Q1	134.957	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014- Q2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014- Q3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.954

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière recule de 2,6% pour les trois premiers trimestres de 2014, mais ce recul est imputable au 1^{er} trimestre de l'année (-8,5%), les deux suivants ayant été stables. Notons l'explosion des nouveaux crédits au cours des mois d'octobre et de novembre qui viendra booster les statistiques de 2014 dès

que les données du 4^e trimestre seront disponibles. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires, toutes catégories confondues, progresse de 17,3% en octobre et de 61,7% en novembre.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.006	4.939	10.832	1.435	2.269	3.225	45.706
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.985	53.527
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	6.179	57.085

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe restent le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas (2,91% en novembre). En effet, 70% des crédits hypothécaires pour acquisition sont des crédits à taux fixes.

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							
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,50%	0,00%	3,52%	6,69%	7,66%	10,13%	100,00%
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,07%	0,00%	7,47%	14,08%	6,45%	6,94%	100,00%
2014Q2	70,30%	0,00%	5,16%	11,32%	7,67%	5,55%	100,00%
2014Q3	75,09%	0,00%	2,51%	7,95%	9,79%	4,65%	100,00%

Source UPC



Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

Au 4^e trimestre, l'augmentation sur base annuelle est de 73% et c'est également en octobre et en novembre que la majorité des actes de crédits ont été enregistrés.

En 2013, les notaires avaient constaté un durcissement considérable des conditions fixées par les organismes de crédit pour octroyer un crédit hypothécaire.

En 2014, ces conditions strictes sont le plus souvent restées d'application.

Ainsi, englober les frais d'actes d'achat et de crédit dans le montant emprunté est devenu très difficile.

Le critère de la capacité de remboursement reste fondamental, bien plus que la valeur des immeubles affectés en hypothèque.

En ce qui concerne la durée des crédits, la formule en 20 ans reste la plus fréquente, même si les crédits en 25 ans, voire en 30 ans, sont de plus en plus courants.

A propos des refinancements de crédits hypothécaires, il est frappant de constater que certains ont refinancé fin 2014 un crédit contracté en 2013. C'est dire si la baisse des taux a été importante au cours de l'année 2014.

7. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2013 où les taux hypothécaires étaient déjà fort bas (entre 3,5% et 3,84% selon la BNB), mais les conditions d'octroi encore sévères n'ont pas empêché la hausse de 13,8% des prêts sociaux, comparativement à 2012.

	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%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%

Le montant moyen augmente de 6,7% avec 112.122€ et reste 16,6% en-deçà du montant moyen des prêts en institutions bancaires (134.975€ en 2013), l'investissement étant destiné à acquérir un logement plus modeste.

8. Obligations à charge des vendeurs

Depuis plusieurs années, diverses nouvelles réglementations sont apparues, mettant des obligations supplémentaires à charge du propriétaire désireux de vendre son immeuble : établissement d'un certificat de performance énergétique (PEB), contrôle de conformité de l'installation électrique, contrôle d'étanchéité de certaines citernes à mazout, transfert à



l'acquéreur d'un dossier technique relatif aux travaux effectués (DIU), autorisations urbanistiques préalables en cas de division d'un bien en plusieurs lots.

Toutes ces obligations supplémentaires entraînent des surcoûts importants dans le chef des vendeurs, qu'ils sont tentés de répercuter dans le prix de vente demandé.

9. Problème des infractions urbanistiques

La problématique des infractions urbanistiques est devenue un obstacle majeur en matière de vente immobilière.

Certaines communes sont devenues très strictes dans l'application des règles urbanistiques.

En outre, ces règles impliquent l'absence totale de prescription quel que soit le type d'infraction concerné.

A ce sujet, le notariat est demandeur depuis plusieurs années de l'instauration de règles de prescription claires pour les petites infractions urbanistiques. Dans le même ordre d'idée, une procédure de certification urbanistique lors de la vente d'un bien augmenterait considérablement la sécurité des transactions immobilières.

L'entrée en vigueur du nouveau Code de Développement Territorial (CODETE), qui a été reportée, est attendue avec impatience par le notariat. Elle est annoncée pour l'automne 2015.

10. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 18,6%.

C'est en Flandre que les permis explosent avec une progression de 25% pour les 9 premiers mois de l'année.

En Wallonie, ces chiffres augmentent plus modérément avec 6,2% de permis en plus au cours des trois premiers trimestres. A Bruxelles, la tendance est inverse avec un recul de 18,3%.

Evolution du marché immobilier en 2014

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

L'activité immobilière (volumes)

Pour l'ensemble de l'année, l'activité a progressé de 5% par rapport à 2013 avec un indice moyen de 107,6 contre 102,5 l'an dernier.

Cette progression est principalement imputable à l'immobilier du nord du pays mais c'est l'ensemble du pays qui s'est bien porté, soutenu par des taux hypothécaires toujours plus bas.

Les indices trimestriels de l'activité immobilière sont restés soutenus au cours de l'année 2014 avec 105 au 1^{er} trimestre, 105,3 au 2^e trimestre et 104,7 au 3^e trimestre.

Au 4^e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et en Wallonie.

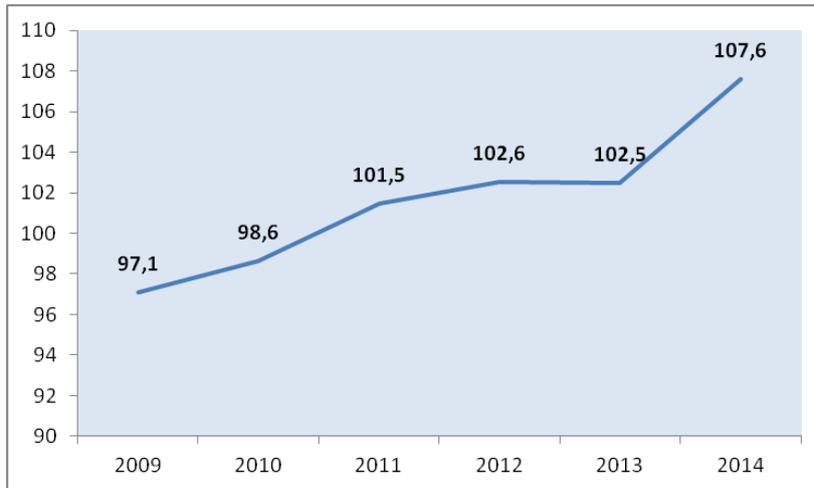
Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%.

Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvant plus donner lieu à un acte sur 2014. On enregistre même un recul de 13,4% par rapport à l'excellent mois de décembre 2013.

Pour le 4^e trimestre, l'indice d'activité immobilière clôture à 115,4 ce qui représente une hausse de 9% par rapport au 4^e trimestre 2013.

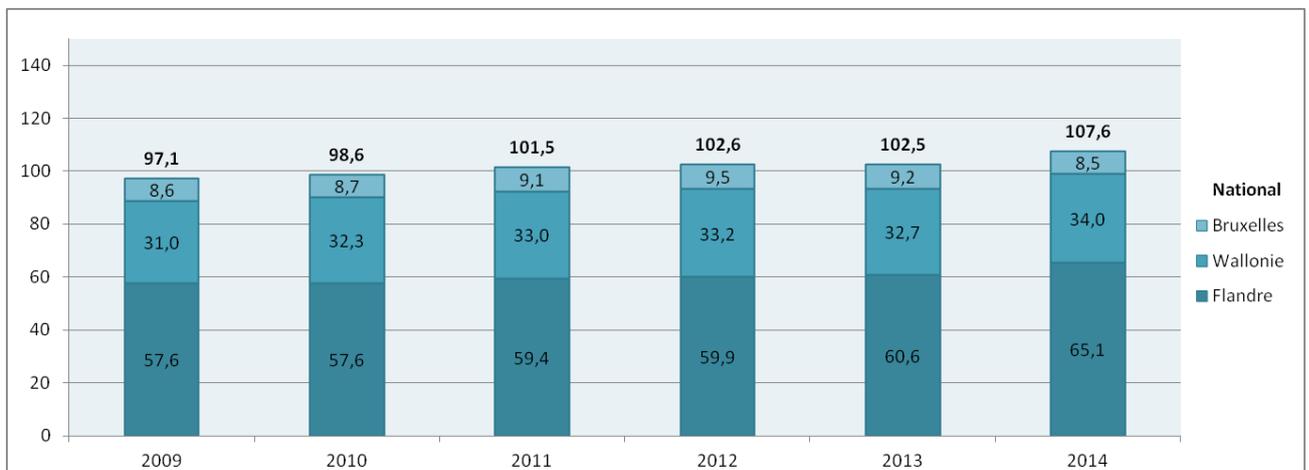
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

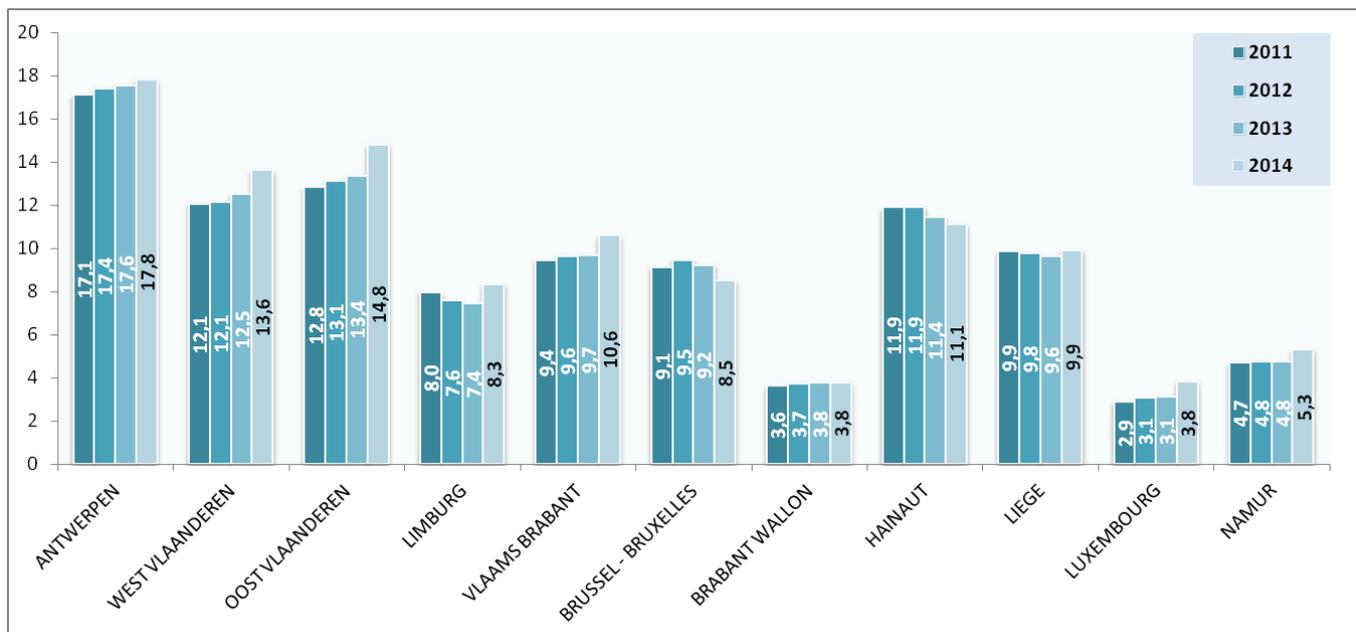
Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et diminuent de 7,8% dans la capitale.



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2014, comparativement à 2013, c'est une augmentation du nombre de transactions immobilières qui prime à travers le pays. Seuls Bruxelles et le Hainaut reculent par rapport à 2013 en termes de nombre de transactions, à raison de respectivement 7,8% et 2,6%.

Les autres provinces du pays connaissent une augmentation du nombre de transactions immobilières : 22,7% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, 1,4% à Anvers et 0,5% en Brabant wallon.



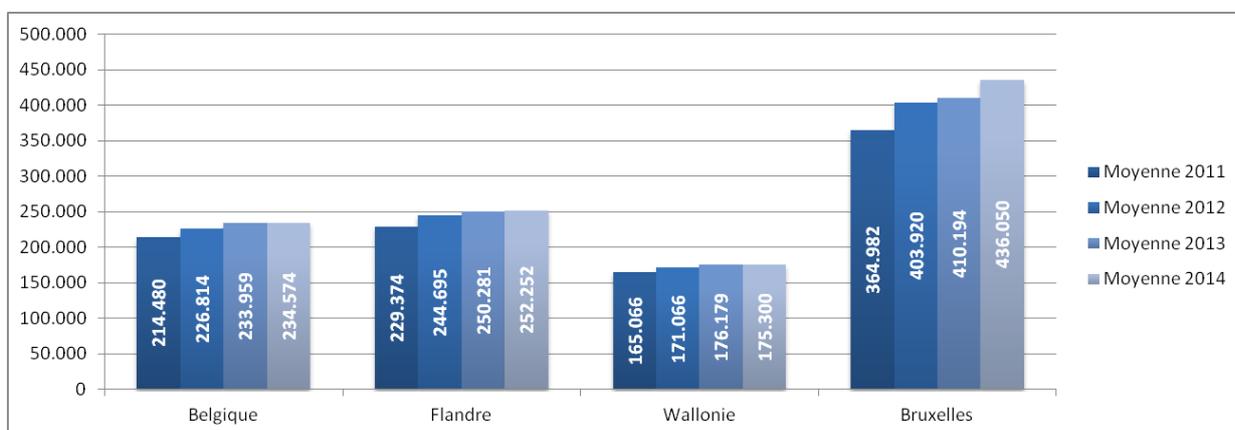
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

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

La moyenne du prix d'une maison en 2014, en Belgique, est de 234.574€ (+0,3%). En Wallonie, cette moyenne est de 175.300 € (-0,5%) et en Flandre, le prix moyen est de 252.252€ (+0,8%).

C'est en région bruxelloise qu'on note l'écart le plus significatif avec un prix moyen de 436.050€, soit une hausse de 6,3%.



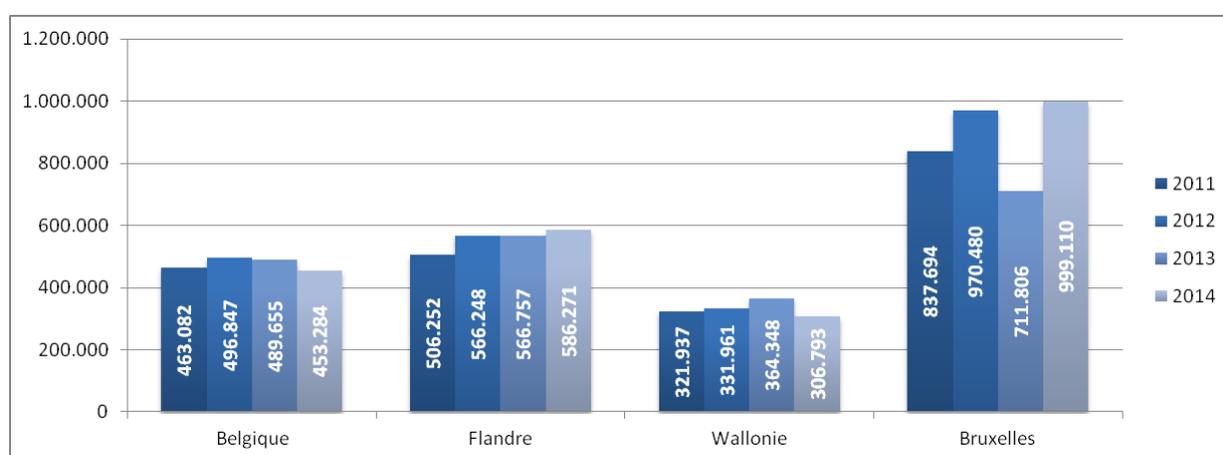
Si on met ces chiffres en corrélation avec ceux de l'inflation (très faible en 2014), on peut conclure à une stabilité générale pour le prix des maisons en Belgique au cours de l'année 2014.

2. Les villas

Le prix moyen des villas en 2014 recule de 7,4% pour l'ensemble de la Belgique. Cette tendance à la baisse provient de l'évolution des prix en Wallonie où on enregistre une chute de 15,8%.

En Flandre, les prix sont restés stables avec une évolution positive de 3,4%.

A Bruxelles, le prix moyen augmente fortement pour retrouver un niveau similaire à celui de 2012. Avec 40,4% de progression, le recul de 2013 se voit effacé.



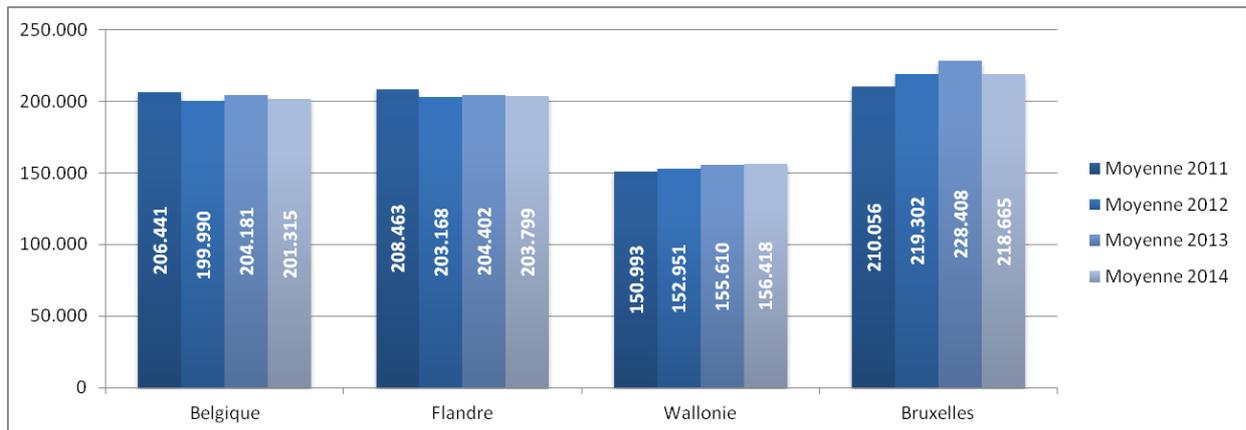
Pour Bruxelles, on peut raisonnablement parler de retour à la normale.

Pour la Wallonie, les notaires soulignent que l'habitat « villas » est souvent un habitat relativement ancien (années 70 ou 80), qui n'est plus conforme aux normes actuelles notamment en matière de performance énergétique. Cette donnée a mis un certain temps à influencer sur le choix d'un acquéreur, mais elle fait désormais partie des éléments importants que les candidats acquéreurs prennent en compte au moment de faire une offre.

Ces villas sont en outre souvent érigées sur des terrains isolés, offrant peu de facilités en matière de mobilité, et de grandes dimensions, à une époque où on préfère utiliser ses trop rares moments de loisir à d'autres activités que le jardinage.

3. Appartements

L'analyse de l'année 2014, par rapport à 2013, donne un prix moyen de 201.315€ pour la Belgique (-1,4%), 156.418€ en Wallonie (0,5%), 203.799€ en Flandre (-0,3%) et 218.665€ à Bruxelles (-4,3%).



Là encore, si on tient compte de la faible inflation connue en 2014, on peut parler de stabilité des prix.

A noter que l'achat d'un appartement reste un investissement intéressant aussi bien en termes de capital (valeur stable) qu'en termes de rendement (loyer) à une époque où les comptes bancaires ne rapportent quasi plus rien.

En province de Liège

Les notaires liégeois estiment que le marché immobilier est resté globalement stable en 2014, dans la lignée de l'année 2013.

Bien entendu, il s'agit d'une tendance générale qu'il convient de relativiser en fonction des communes et des types de biens.

Les délais de mise en vente restent assez longs (6 à 9 mois) en moyenne.

Malgré la baisse importante des taux des crédits hypothécaires au cours de l'année 2014, les candidats acquéreurs éprouvent souvent de grandes difficultés à obtenir un crédit. L'obtention de ce crédit prend beaucoup de temps. C'est une des raisons pour lesquelles les délais de mise en vente restent longs.

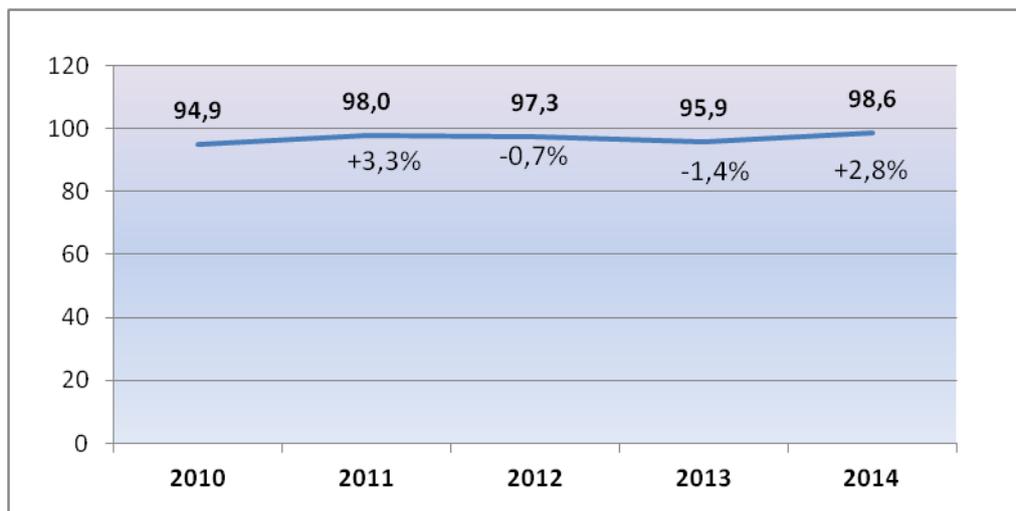
De nombreux immeubles sont en vente en province de Liège, ce qui induit que le marché est resté plutôt aux mains des acquéreurs. Ces derniers prennent le temps de comparer les immeubles en vente avant de faire leur choix. Si en plus, l'acheteur ne conditionne pas son achat à l'obtention d'un crédit, il devient très fort dans la négociation avec le vendeur.

Enfin, les notaires liégeois ont constaté que l'immobilier reste attractif pour les investisseurs, en raison de la sécurité qu'il offre tant en ce qui concerne le capital (valeur de bien) qu'en ce qui concerne le rendement (loyer), en regard de placements boursiers jugés risqués ou de placements bancaires au rendement quasi inexistant.

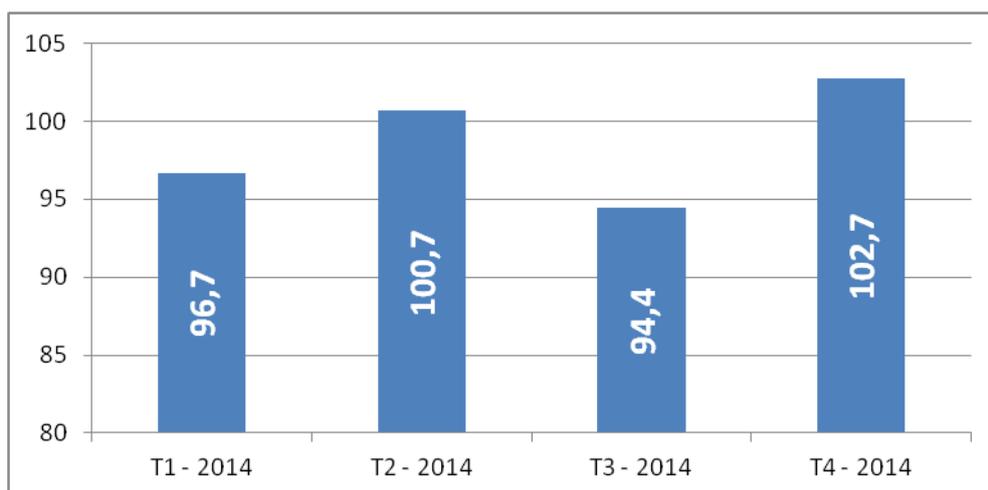
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2014

L'activité immobilière à Liège s'est redressée en 2014, on enregistre une amélioration de 2,8% entre 2013 et 2014. L'indice moyen annuel passe de 95,9 à 98,6 mais reste encore sous le niveau 100 (3^e trimestre 2007).



Evolution trimestrielle en 2014



Conformément à l'évolution positive de l'activité au niveau national, la province de Liège a connu un 4^e trimestre plus soutenu avec 8,8% de progression par rapport au 3^e trimestre et 2,4% d'augmentation par rapport au 4^e trimestre 2013.

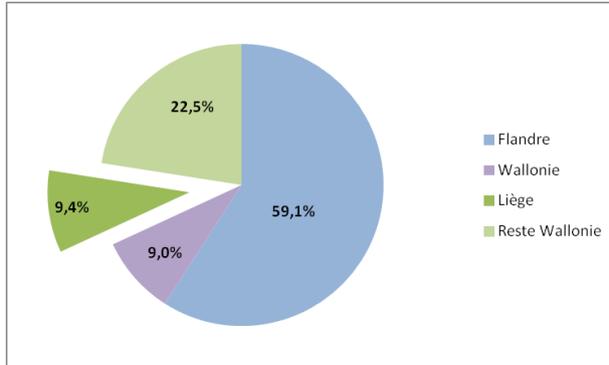
Les notaires liégeois confirment à l'unanimité le regain d'activité engendré par le 4^{ème} trimestre 2014.

Comme indiqué ci-avant au niveau national, de nombreux clients ont accéléré leur décision d'acheter ou de refinancer un crédit hypothécaire par crainte d'une éventuelle modification du bonus-logement, relevant désormais de la compétence du législateur régional.

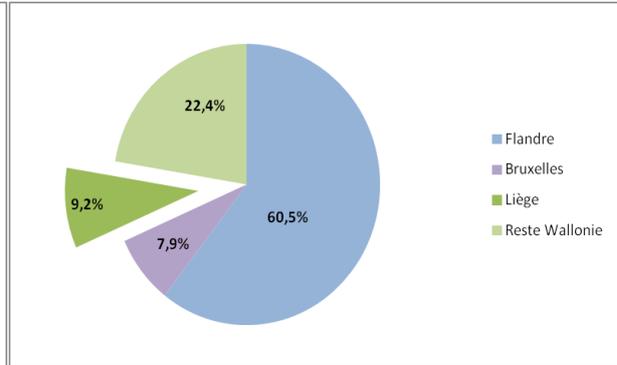
Cela augure assez logiquement un premier trimestre 2015 plus calme.

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

2013



2014

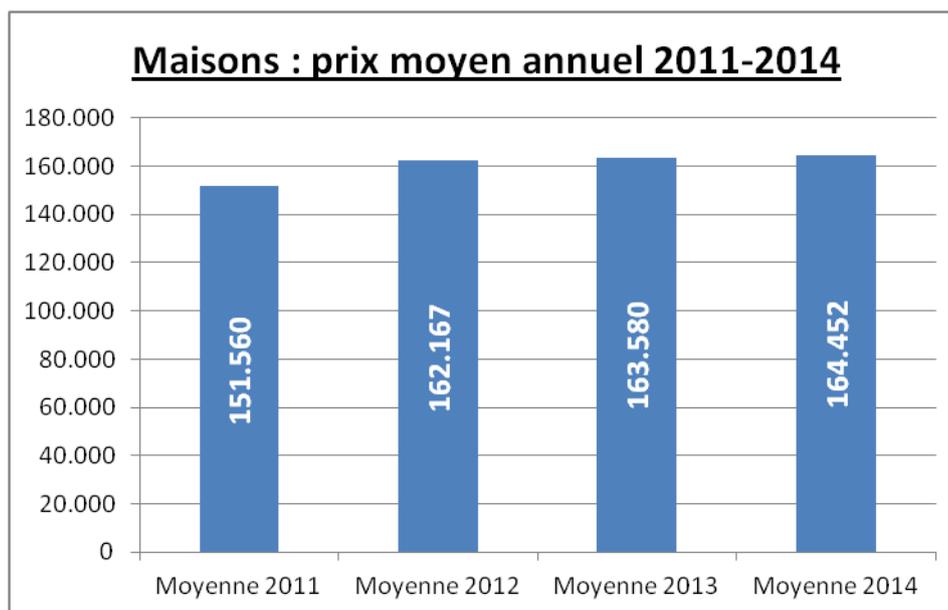


Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2014, on constate que Liège a réalisé 9,2% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger recul de 2,1% par rapport à 2013. Ceci s'explique par des augmentations plus soutenues du nombre de transactions immobilières dans d'autres provinces du pays.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison à Liège a augmenté de **0,5% en 2014** et il faut à présent déboursier un prix moyen de **164.452 €** pour acquérir une maison (maison standard hors villa).



Après la stabilisation connue en 2013, le marché immobilier liégeois des maisons jointives a connu une année 2014 globalement stable, et ce dans la très grande majorité des communes. Certes il s'agit souvent d'un habitat ancien, rarement conforme aux normes actuelles relatives à la consommation d'énergie (isolation, chauffage,...) ou à l'installation électrique, par exemple. Mais les prix demandés pour ce type de biens se situent dans des tranches de prix abordables, ce qui constitue un avantage indéniable pour trouver un acquéreur.

Plus localement, à titre exemplatif, le prix moyen d'une maison de ville située à Liège, rue des Wallons, au sein du quartier très prisé du Laveu, est de 196.000 EUR entre 2013 et 2014, alors qu'il s'élève, pour les mêmes années, à 106.000 EUR rue de Vivegnis, dans le quartier Nord.

Sur la même période, le prix moyen d'une maison s'élève à 122.785 EUR à Herstal, pour 181.044 EUR à Fléron, où les immeubles sont particulièrement recherchés.

Dans la périphérie liégeoise, les entités de Beaufays et Embourg, au sein de la Commune de Chaudfontaine, présentent toujours des prix élevés, avec une moyenne, entre 2013 et 2014, de 271.375 EUR.

Ailleurs dans la Province, il convient d'épingler les Communes situées à proximité de la route du Condroz et de l'Université du Sart-Tilman, où les biens sont recherchés. Ainsi, sur la période 2013-2014, le prix moyen d'une maison sur la Commune de Nandrin s'élève à 218.395 EUR, pour 250.960 EUR sur la Commune de Neupré.



En région verviétoise, la Ville de Spa reste attractive, avec un prix moyen de 205.420 EUR. Il en est de même pour le plateau de Herve, où les communes de Herve (prix moyen de 215.384 EUR), Aubel (prix moyen de 245.000 EUR) et Thimister-Clermont (prix moyen de 222.917 EUR) restent prisées.

Quant à la Ville de Verviers, proprement dite, les prix des immeubles situés rue Aux Laines ont sensiblement augmenté, ce que les notaires expliquent notamment par la proximité du centre Crescend'Eau.

Les notaires verviétois épinglent enfin la commune de Theux, très attractive pour les candidats acquéreurs (prix moyen de 185.990 €).

En ce qui concerne les maisons de commerce, la demande est faible et les prix décevants à Liège, Verviers (surtout rue Crapaurue) et Huy. Le développement des zonings commerciaux en périphérie urbaine est un facteur d'explication.

Signalons tout de même que le marché des maisons de commerce se porte plutôt bien à Spa, pour autant que l'immeuble soit libre de bail.

Prix moyen des maisons par commune pour 2014

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

Communes	Moyenne 2014	% var. 2013-2014
Amay	137.097,94	-14,8%
Amel	196.666,67	-10,6%
Ans	147.813,16	-0,7%
Anthisnes	157.138,89	6,3%
Aubel	195.454,55	-6,1%
Awans	169.338,28	18,0%
Aywaille	149.231,26	-1,6%
Baelen	164.227,27	-2,7%
Bassenge	167.953,19	13,1%
Berloz	160.545,45	-4,0%
Beyne-Heusay	141.043,55	12,7%
Blégny	172.750,00	-7,6%
Braives	181.208,26	-23,6%
Büllingen	123.538,46	-12,4%
Burdinne	168.925,00	2,0%
Burg-Reuland	122.666,67	-8,2%
Bütgenbach	260.000,00	93,6%
Chaufontaine	210.737,62	12,7%
Clavier	170.615,38	-7,0%
Comblain-au-Pont	131.764,71	3,9%
Crisnée	184.000,00	-16,8%
Dalhem	212.111,11	13,6%
Dison	129.552,61	0,8%
Donceel	167.400,00	1,2%
Engis	155.444,41	18,7%
Esneux	190.557,97	1,6%
Eupen	176.944,44	-32,9%
Faimes	220.897,83	17,5%
Ferrières	172.355,00	-15,5%
Fexhe-le-Haut-Clocher	131.818,18	-19,9%
Flémalle	127.408,70	-8,0%
Fléron	203.500,00	14,6%
Geer	182.349,61	-7,7%
Grâce-Hollogne	138.859,30	4,1%
Hamoir	130.684,21	-51,4%
Hannut	191.920,37	-2,3%
Héron	209.352,94	22,1%
Herstal	128.679,50	0,8%
Herve	256.722,06	43,8%
Huy	156.817,32	-0,5%
Jalhay	209.295,45	-8,3%
Juprelle	212.464,95	22,0%
La Calamine	161.062,50	-2,6%
Liège	145.926,83	-1,1%
Lierneux	205.200,00	17,3%
Limbourg	141.700,00	10,6%
Lincet	184.875,00	14,6%

LES NOTAIRES DE

VOTRE PROVINCE

Lontzen	187.642,86	8,2%
Malmedy	165.763,51	-6,8%
Marchin	177.897,73	8,3%
Modave	209.923,75	13,2%
Nandrin	216.796,30	2,5%
Neupré	249.797,87	8,8%
Olné	187.218,41	4,9%
Oreye	170.237,50	6,7%
Ouffet	150.333,33	-21,7%
Oupeye	160.845,15	12,3%
Pepinster	151.877,65	-0,6%
Plombières	150.965,70	-4,4%
Raeren	164.200,00	10,0%
Remicourt	188.386,07	-4,4%
Saint-Georges-sur-Meuse	173.553,57	-17,2%
Saint-Nicolas	115.469,41	-0,8%
Saint Vith	171.444,44	40,9%
Seraing	116.390,20	-2,4%
Soumagne	180.184,92	7,8%
Spa	203.377,36	32,8%
Sprimont	204.156,25	-4,4%
Stavelot	143.270,25	-11,2%
Stoumont	181.923,08	-25,7%
Theux	197.405,55	11,7%
Thimister-Clermont	300.000,00	50,9%
Tinlot	195.575,00	37,5%
Trois-Ponts	152.250,00	-2,1%
Trooz	167.416,92	1,8%
Verlaine	210.193,62	22,3%
Verviers	162.456,74	8,5%
Villers-le-Bouillet	193.187,50	2,9%
Visé	199.569,44	15,9%
Waimes	150.421,05	-2,9%
Wanze	158.984,33	-9,6%
Waremme	175.585,11	0,1%
Wasseiges	233.396,43	4,5%
Welkenraedt	204.142,86	15,0%

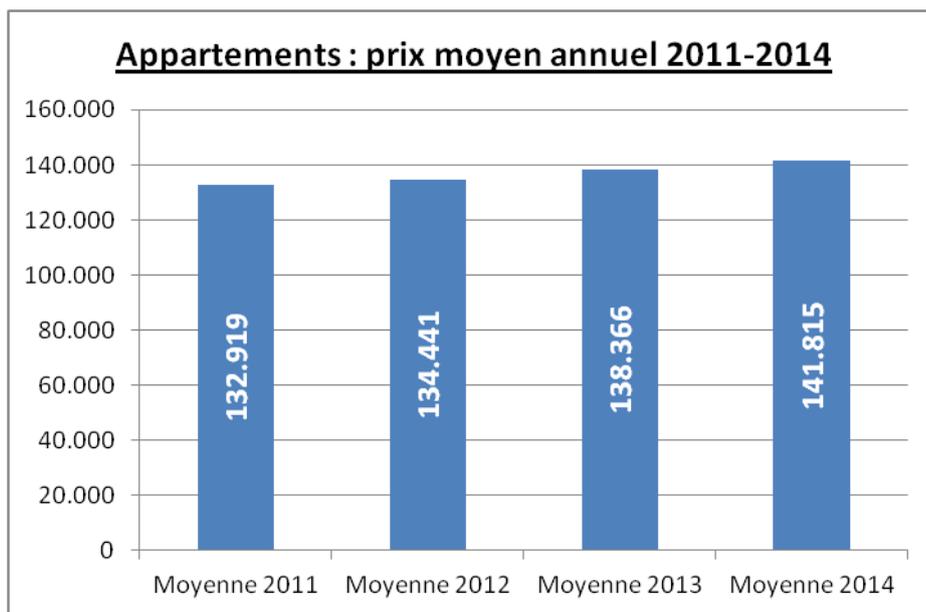
Ces chiffres ont été, pour la plupart, confirmés par l'analyse empirique des notaires liégeois. Cependant, lesdits notaires ont trouvé trop élevés les prix ci-dessus communiqués pour les communes suivantes : Bütgenbach (malgré l'échantillon trop étroit), Engis, Héron, Herve, Lierneux, Lincet, Thimister-Clermont (malgré l'échantillon trop étroit), Verlaine et Welkenraedt.

A l'inverse, les notaires liégeois ont trouvé que les prix des communes ci-après étaient plutôt sous-évalués : Aubel et Seraing.

Le pourcentage de variation entre 2013 et 2014 doit être analysé avec une grande prudence quand il s'agit de chiffres donnés à l'échelon de la commune. Ce pourcentage nous paraît plus pertinent à l'échelle d'une province entière.

2. Les appartements

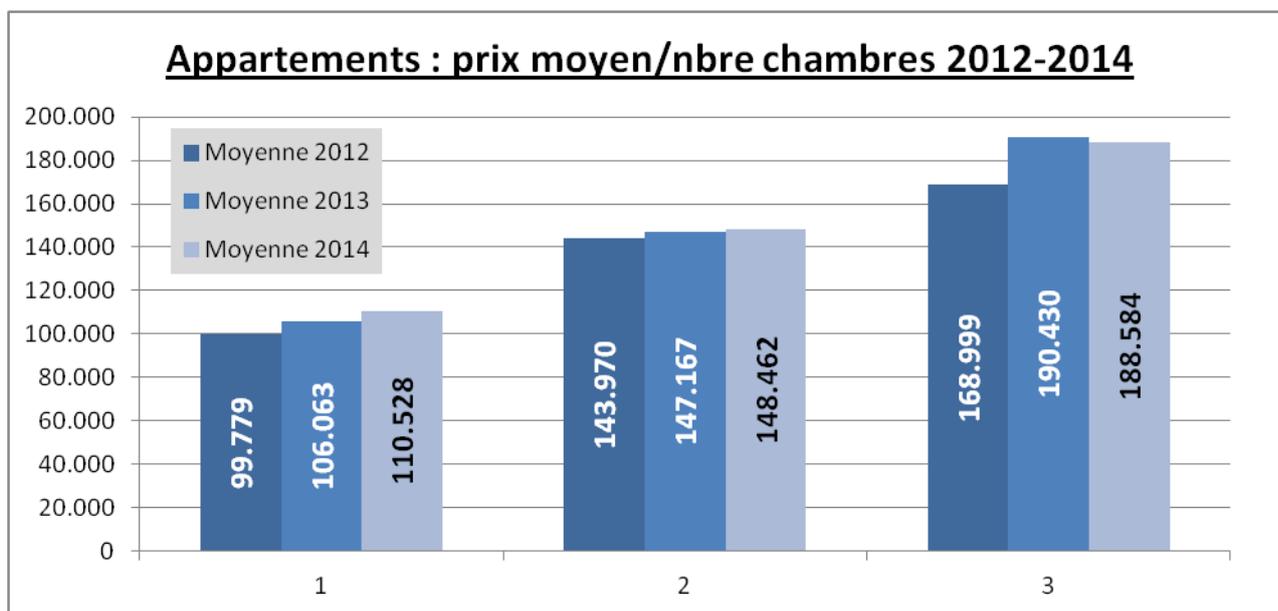
Le prix moyen d'un appartement en province de Liège était de 138.366€ en 2013, ce prix moyen est passé 141.815€, ce qui constitue **une progression de 2,5%**.



Les prix moyens des appartements « 1 chambre » et « 2 chambres » augmentent de respectivement 4,2% et 0,9% comparativement à 2013.

Les appartements 3 chambres connaissent un repli du prix moyen de 1%.

Un appartement 2 chambres coûte 34,3% de plus qu'un « 1 chambre » et un appartement 3 chambres est 27% plus cher qu'un « 2 chambres ».



Globalement, si l'on tient compte d'une inflation quasi nulle, le prix des appartements a donc continué à progresser en Province de Liège en 2014.

Si les appartements « 3 chambres » étaient plus recherchés en 2013, on constate que les prix de ces appartements ont légèrement diminué en 2014.

Ce sont plutôt les appartements « 1 chambre » qui ont eu la cote en 2014.

Un des facteurs qui permet d'expliquer la bonne santé du marché des appartements est sans doute l'attrait du marché immobilier pour les investisseurs, échaudés par les expériences douloureuses connues ces dernières années au sein des marchés financiers.

Celui qui souhaite diversifier son patrimoine en investissant dans l'immobilier sera très souvent orienté vers l'achat d'un appartement, dont la mise en location est généralement plus aisée.

L'appartement neuf reste attractif, même s'il est plus cher. En effet, il présente moins d'incertitude quant à des travaux futurs à charge de la copropriété, tout en étant plus économique en termes de consommation énergétique.

Au niveau local, le marché des appartements se porte particulièrement bien à Liège ville, où certains quartiers, tels le Laveu ou le Boulevard d'Avroy, restent très prisés.

En région liégeoise, les communes de Chaudfontaine, Dalhem, Jalhay (Balmoral) et Welkenraedt ont connu une augmentation significative du prix moyen des appartements. Cela s'explique par la situation favorable de ces Communes mais également par le fait que les immeubles à appartements y sont souvent récents.

A Spa et Jalhay (Balmoral), des projets de construction d'appartements continuent à se développer, dont certains offrent sur le marché des biens de haut standing à des prix dépassant les 300.000 EUR.

Prix moyens des appartements par commune

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

Communes	Moyenne 2014	% var. 2013-2014
Amay	145.500,00	-13,6%
Ans	134.142,86	5,6%
Anthisnes	130.000,00	97,7%
Aubel	167.500,00	24,1%
Awans	140.625,00	-2,7%
Aywaille	189.011,54	16,1%
Baelen	182.302,20	
Bassenge	160.333,33	28,8%
Berloz	99.000,00	
Beyne-Heusay	130.500,00	8,8%
Blégny		
Braives		
Büllingen	57.500,00	
Burdinne	196.000,00	
Bütgenbach	120.000,00	-11,3%
Chaufontaine	243.412,43	16,2%
Crisnée		
Dalhem	226.591,71	32,9%
Dison	100.000,00	-10,2%
Donceel	124.333,33	
Engis	84.460,67	-17,6%
Esneux	176.250,00	-9,6%
Eupen	129.571,43	19,2%
Fexhe-le-Haut-Clocher		
Fémalle	131.910,83	-16,4%
Fléron	131.027,78	6,2%
Geer		
Grâce-Hollogne	160.601,56	27,0%
Hamoir	99.000,00	-16,4%
Hannut	139.333,33	-11,0%
Héron		
Herstal	131.916,67	11,9%
Herve	292.166,67	93,9%
Huy	150.720,31	6,4%
Jalhay	240.000,00	-4,0%
Juprelle		
La Calamine	144.666,67	73,3%
Liège	136.875,64	0,5%
Lierneux		
Limbourg		
Lincet		



Lontzen	135.000,00	-10,5%
Malmedy	178.437,43	-2,9%
Nandrin		
Neupré	459.161,14	129,2%
Oreye	120.000,00	-4,2%
Oupeye	164.500,00	5,1%
Pepinster	142.714,29	-6,4%
Plombières	130.000,00	
Raeren	131.098,00	31,0%
Remicourt	132.500,00	-17,3%
Saint-Georges-sur-Meuse	36.000,00	
Saint-Nicolas	118.518,60	-21,3%
Saint Vith	187.500,00	-28,8%
Seraing	115.440,00	-6,7%
Soumagne	146.966,67	0,0%
Spa	163.688,00	-24,3%
Sprimont	184.400,00	10,6%
Stavelot	173.750,00	-11,4%
Theux	180.000,00	-6,9%
Thimister-Clermont	142.000,00	5,2%
Trooz	165.333,33	18,3%
Verlaine	253.500,00	-0,6%
Verviers	124.697,50	-4,4%
Villers-le-Bouillet	133.500,00	11,3%
Visé	164.471,43	-30,4%
Waimés	201.521,33	-5,0%
Wanze	146.250,00	-6,1%
Waremme	156.002,08	-1,4%
Welkenraedt	273.406,67	13,9%

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

Appartement 1 chambre

Huy	102.737,58
Liège	94.650,77

Appartement 2 chambres

Fléron	139.500,00
Herstal	147.066,67
Huy	171.029,59
Liège	135.020,38
Seraing	114.933,33
Spa	159.681,82
Verviers	127.672,15
Waremme	157.270,00

Appartement 3 chambres

Liège	185.335,71
-------	------------

Ces chiffres ont été, pour la plupart, confirmés par l'analyse empirique des notaires liégeois. Cependant, lesdits notaires recommandent de prendre avec précaution les chiffres communiqués pour les communes d'Anthisnes, Büllingen et Burdinne, où le marché des appartements est extrêmement restreint.

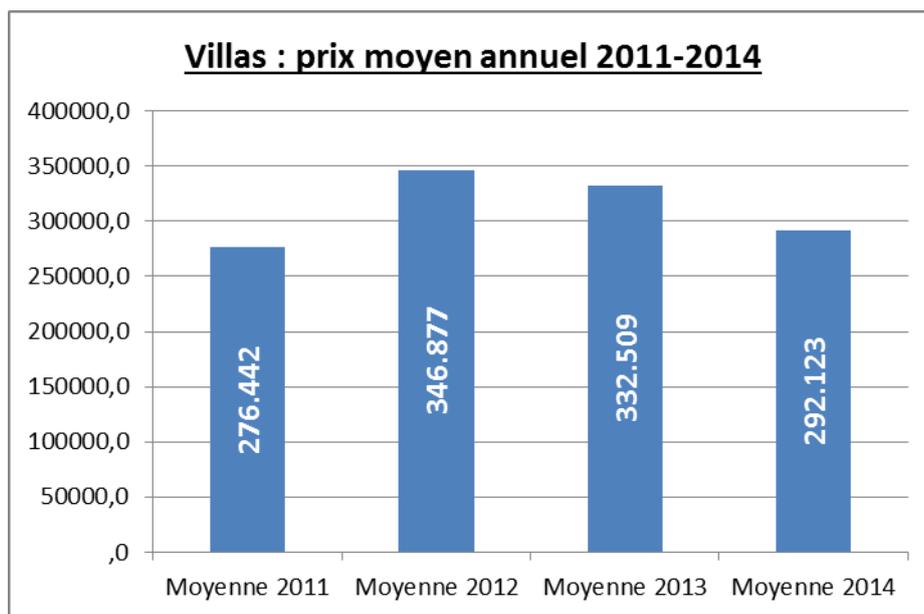
Par ailleurs, les notaires liégeois ont trouvé trop élevés les prix ci-dessus communiqués pour les Communes suivantes : Herve et Grâce-Hollogne.

A l'inverse, les notaires liégeois ont trouvé que les prix des Communes ci-après étaient plutôt sous-évalués : Saint-Georges-sur-Meuse (nettement !), Spa et Visé.

Ici aussi, le pourcentage de variation entre 2013 et 2014 doit être analysé avec une grande prudence quand il s'agit de chiffres donnés à l'échelon de la Commune. Ce pourcentage nous paraît plus pertinent à l'échelle d'une Province entière.

3. Les villas

Le prix moyen des villas passe en 2014 de 332.509 € à 292.123€, il s'agit d'une diminution de 12,1% par rapport à la moyenne en 2013.



Le marché des maisons « 4 façades » a continué à se dégrader en 2014.

Tout d'abord, ces biens se situent dans des tranches de prix élevées. Cela signifie que l'acquéreur devra disposer de fonds propres importants pour finaliser une telle acquisition.

Ensuite, l'offre est importante dans ce segment. L'acquéreur compare donc les biens sur le marché et négocie féroce le prix offert.

Enfin il s'agit souvent d'un habitat relativement ancien, qui n'est plus conforme aux normes actuelles en matière de performance énergétique, d'installation électrique,...

En pratique, les notaires sont régulièrement confrontés à des clients âgés de la soixantaine, qui souhaitent vendre leur villa construite dans les années 70 ou 80, sur un terrain de 15 ares, dans un endroit calme mais reculé, en vue d'acquérir un bel appartement neuf, plus proche d'un centre urbain, pour leurs vieux jours.

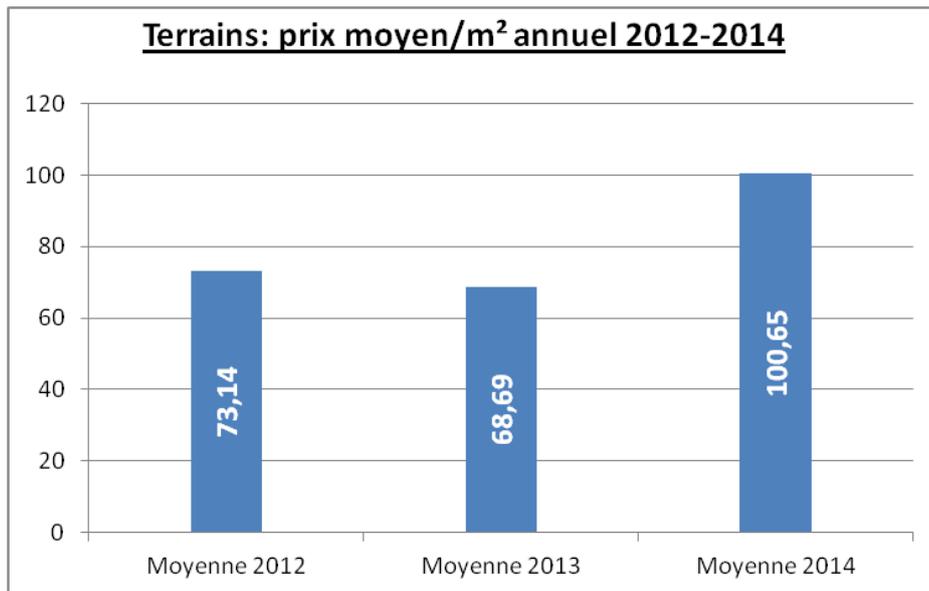
Ces personnes espèrent que le prix de vente de leur villa permettra de financer l'achat de leur appartement, mais elles doivent souvent déchanter.

Il faut faire accepter l'idée que ce type de maisons n'est plus un must à l'heure actuelle. Les acquéreurs recherchent une maison proche des accès autoroutiers, ou d'une gare, sur un terrain de taille raisonnable permettant un entretien plus aisé.

Le raisonnement peut être transposé aux fermettes. Il y a 10 ans, la vente d'un bâtiment de ferme à rénover se réalisait rapidement à un prix intéressant. Aujourd'hui, la donne a changé et les frais de rénovation et de remise aux normes incitent les candidats acquéreurs à la prudence.

Certaines communes, où les biens présentent un caractère authentique (maisons en pierres), restent cependant attractives pour la vente de maison 4 façades. On peut citer ici les communes de Marchin, Jalhay et Theux.

4. Les terrains



En matière de terrain à bâtir, les notaires liégeois ont constaté une diminution importante de la demande, même si le terrain à bâtir reste un placement pour certains investisseurs.

Ce fléchissement de la demande est la conséquence de ce que les coûts de la construction ont considérablement augmenté ces dernières années, tant au niveau des matériaux que de la main d'œuvre. Le budget global de l'achat du terrain à bâtir et de la construction de la maison est très souvent plus élevé que l'achat d'une maison « d'occasion ».

De plus, construire une maison nécessite un délai de plusieurs mois, voire une à deux années, pendant lesquelles il faut payer à la fois un loyer et un crédit, ce qui est presque impossible pour la plupart des ménages.



Enfin, il faut garder à l'esprit que le taux de TVA (21 %) reste nettement plus élevé que le taux des droits d'enregistrement (12,5 %, voire 6 % ou 5 % en cas d'achat d'une habitation modeste).

La diminution de la demande ne s'est pas traduite en une baisse de prix car l'offre a également fléchi. A ce sujet, il convient de constater que nombre de promoteurs reculent devant la complexité et le coût relatifs à un projet d'urbanisation. En effet, les Communes – souvent exsangues financièrement – profitent des demandes de permis d'urbanisation pour imposer des charges d'urbanisme coûteuses (construction de voiries, aménagement de ronds-points,...).

Il ne faut pas oublier que, lorsqu'un promoteur initie un projet d'urbanisation, il doit supporter les frais d'infrastructure alors qu'il ne revendra les terrains que 2 à 5 ans plus tard, à un moment où la demande aura peut-être sensiblement évolué.

Le délai de mise en vente d'un terrain à bâtir est souvent plus long. En effet, la logique des terrains à bâtir est un peu différente de celle des maisons, dans la mesure où lorsque l'on vend une maison, surtout s'il s'agit de celle qu'on occupe, on souhaite que celle-ci soit vendue dans un délai relativement court, tandis que la vente d'un terrain à bâtir, qui peut constituer un bien d'investissement, est bien souvent moins urgente.

Globalement, le prix des terrains à bâtir reste élevé le long des axes autoroutiers et le long de la frontière linguistique et de la frontière allemande. Dans les zones plus reculées, les prix stagnent. En matière de terrain à bâtir, le critère de la mobilité est devenu majeur dans le chef des candidats constructeurs.

Un peu partout, et notamment à Hannut, on constate que les lots qui se vendent le mieux sont dorénavant d'une taille plus modeste (5 à 6 ares). En effet, les acquéreurs font leur choix non sur base d'une superficie mais sur base d'un budget global comprenant l'achat du terrain et la construction.

Comme en 2013, les notaires liégeois ont constaté des prix élevés pour les terrains agricoles. Certaines ventes se sont concrétisées à des prix deux fois plus élevés qu'il y a 4 ou 5 ans, alors que ces prix n'avaient plus évolué depuis plus de 20 ans !

Une tendance semblable a été constatée pour la vente de fonds de bois.

Il s'agit là sans doute d'une volonté de placer son argent ailleurs qu'en banque ou en bourse. Il faut cependant également tenir compte de certaines réglementations applicables aux agriculteurs en matière d'épandage et de déclaration de superficies.

Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province de Liège connaît un bond de 46,5% et passe de 68,69€ à 100,65€. Cette flambée des prix au m² est principalement constatée au cours du 4^e trimestre. Il est ici intéressant de signaler que le prix moyen d'acquisition d'un terrain est de 81.078€ et ce prix n'a progressé que de 5,8% au cours de l'année 2014.

C'est bien la preuve que la superficie du terrain importe moins que le budget affecté à l'achat du terrain (et à la construction).

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

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

Communes	Moyenne 2014
Amay	40.000,00
Amel	24.000,00
Ans	
Anthisnes	248.313,60
Aubel	100.000,00
Awans	84.000,00
Aywaille	52.300,23
Baelen	64.345,00
Bassenge	
Berloz	
Beyne-Heusay	80.000,00
Blégny	68.100,00
Braives	
Büllingen	40.000,00
Burdinne	61.000,00
Bütgenbach	
Chaufontaine	172.250,00
Clavier	61.500,00
Comblain-au-Pont	47.944,64
Crisnée	52.833,33
Dalhem	118.875,00
Dison	118.333,33
Donceel	
Engis	78.633,00
Esneux	
Faimes	
Ferrières	69.000,00
Fexhe-le-Haut-Clocher	

Flémalle	50.000,00
Fléron	100.000,00
Geer	75.000,00
Grâce-Hollogne	71.980,00
Hamoir	
Hannut	93.513,33
Héron	65.300,00
Herstal	58.000,00
Herve	70.262,92
Huy	59.100,00
Jalhay	87.300,00
Juprelle	70.000,00
La Calamine	
Liège	105.666,67
Lierneux	86.250,00
Lincet	42.500,00
Malmedy	67.482,00
Marchin	59.388,75
Modave	43.833,33
Nandrin	70.000,00
Neupré	157.000,00
Olne	170.000,00
Oreye	76.333,33
Ouffet	92.850,00
Oupeye	230.000,00
Pepinster	49.900,00
Plombières	75.000,00
Raeren	125.500,00
Remicourt	80.000,00
Saint-Georges-sur-Meuse	
Saint-Nicolas	30.000,00
Sankt Vith	110.820,00
Seraing	42.166,67
Soumagne	129.928,00
Spa	
Sprimont	77.980,00
Stavelot	60.004,50
Stoumont	47.099,00
Theux	121.788,67
Thimister-Clermont	110.000,00
Tinlot	133.443,50
Trois-Ponts	
Trooz	85.629,50
Verlaine	44.000,00
Verviers	83.468,33
Villers-le-Bouillet	72.214,29
Visé	
Waimés	48.000,00
Wanze	54.000,00
Waremme	25.000,00
Wasseiges	70.000,00
Welkenraedt	14.000,00



Ces chiffres ont été, pour la plupart, confirmés par l'analyse empirique des notaires liégeois. Cependant, les notaires liégeois ont trouvé trop élevés les prix ci-dessus communiqués pour les Communes suivantes : Anthisnes (nettement !), Chaudfontaine, Dison, Saint-Vith, Soumagne, et Tinlot.

A l'inverse, les notaires liégeois ont trouvé que les prix des Communes ci-après étaient plutôt sous-évalués : Amay, Awans, Aywaille, Herstal, Jalhay, Nandrin, Pepinster, Saint-Nicolas, Waimes, Wanze, Waremme (nettement !) et Welkenraedt (nettement !).

Ici aussi, le pourcentage de variation entre 2013 et 2014 doit être analysé avec une grande prudence quand il s'agit de chiffres donnés à l'échelon de la Commune. Ce pourcentage nous paraît plus pertinent à l'échelle d'une Province entière.

5. Les garages

De nombreux notaires de la Province signalent une demande importante pour les garages ou emplacements de parking, singulièrement au centre des grandes agglomérations (Liège et Verviers par exemple).

Cela s'explique sans doute par des raisons de mobilité et de coût de parking, mais cela nous semble également traduire l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier. En effet, il s'agit là d'un bien dont la location est facile à gérer (délais de prévis courts) et occasionnant peu de frais.

6. Les ventes publiques

La plupart des ventes publiques en Province de Liège résultent, comme en 2013, de procédures forcées (liquidation judiciaire ou saisies).

Les dossiers de saisie restent nombreux en 2014. La dégradation du marché de l'emploi joue sans aucun doute un rôle important à cet égard.

Les résultats obtenus en vente publique sont la plupart du temps décevants. C'est compréhensible en vente forcée lorsque le propriétaire ou l'occupant ne collabore pas à la procédure. Rappelons en outre que la vente publique présente le désavantage de ne pas permettre un achat sous condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire. De plus, les frais sont plus importants qu'en vente de gré à gré (notamment les frais de publicité).

Cependant, il reste des cas où la vente publique donne des résultats inespérés, soit parce que le bien est de qualité ou jouit d'une situation prisée, ou même lorsque le bien est en très mauvais état et que tout est à refaire (certains acheteurs se sont spécialisés dans la remise en état et la revente de ce type d'immeubles).

Conclusion - 2014

La stabilisation du marché immobilier en Province de Liège constatée en 2013 s'est confirmée en 2014.

1./ Activité

Le volume des transactions a été stable durant les 3 premiers trimestres de l'année 2014.

La 4^{ème} trimestre a connu une très nette augmentation de l'activité.

2./ Prix

Les prix sont restés globalement stable en Province de Liège.

C'est surtout le cas pour les maisons jointives.

On retiendra une légère hausse pour les appartements et pour les terrains à bâtir et une baisse sensible pour les villas « 4 façades ».

Les notaires liégeois sont d'avis que les prix sont désormais stabilisés à un niveau raisonnable.

3./ Au niveau bancaire

Il faut ici retenir que les conditions d'octroi des crédits restent strictes mais que les taux pratiqués ont encore baissé pour atteindre un niveau jamais vu.

Cela soutient sans aucun doute le marché immobilier.

Le maintien annoncé du bonus logement (même modifié) depuis la régionalisation est également un élément important pour le secteur de l'immobilier.

Pour conclure, les notaires liégeois conseillent aux jeunes acheteurs, de privilégier l'achat temporaire, c'est-à-dire d'acheter d'abord « petit », avant d'envisager quelques années plus tard, l'achat ou la construction de la maison rêvée.

Plus généralement, il convient de bien réfléchir avant de se lancer dans une acquisition, c'est-à-dire avant de signer un compromis de vente ou une offre d'achat, afin de bien appréhender toutes les implications juridiques et financières de l'opération.

Le notaire, qui vous donnera gratuitement les premiers conseils, reste votre partenaire privilégié en la matière.

Perspectives - 2015

La reprise de l'activité marquée au 4^{ème} trimestre 2014 ayant résulté principalement des incertitudes législatives fiscales, les notaires de la Province de Liège s'attendent à un premier trimestre 2015 plus calme, ce qui constituerait une sorte de retour à la normale.

Pour le reste de l'année 2015, les notaires liégeois s'attendent à une année globalement stable en termes de volume d'activité et de prix.

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

- des taux hypothécaires incroyablement bas ;
- une inflation quasi nulle ;
- une épargne très importante en Belgique, qui n'offre qu'un rendement proche de zéro ;
- l'attrait persistant du belge pour le marché immobilier.

Au nombre des éléments défavorables, relevons :

- la dégradation du marché de l'emploi ;
- une reprise économique qui tarde à se concrétiser ;
- la paupérisation d'une frange de plus en plus importante de la population.

Vu le nombre important de biens en vente, il y aura encore en 2015 des opportunités à saisir pour les candidats acquéreurs.

Février 2015
Chambre des notaires de la Province de Liège
Cellule de Communication

Annexe :

Liste des notaires de la province.

Liste des Notaires de la Province de Liège

<i>NOM</i>	<i>PRENOM</i>	<i>ADRESSE</i>	<i>COMMUNE</i>	<i>TEL.</i>	<i>FAX</i>
ALBERT	Marjorie	Boulevard des Combattants 33	4470 Saint-Georges-Sur-Meuse	04/275.10.75 04/273.70.73	04/275.02.10
AMORY	Hugues	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
ANDRIS	France	Boulevard d'Avroy 87	4000 Liège	04/223.26.50	04/223.18.71
				04/223.4174	
ANGENOT	François	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82
ANGENOT	Jean-Luc	Rue Xhonneux 32	4840 Welkenraedt	087/88.06.77	087/88.35.82
BEAUDUIN	Olivier	Rue des Fabriques 17	4300 Waremme	019/32.23.08 019/32.38.73 019/32.32.18	019/33.01.20
BEGASSE de DHAEM	Daniel	Rue Adrien de Witte 12	4020 Liège	04/342.82.88	04/342.80.22
BERGS	Dorothee	Chaussée Charlemagne 2 C	4890 Thimister	087/44.60.01	087/44.59.85
BINOT	Frédéric	Rue César de Paepé 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67
BODSON	Murielle	Rue Belvaux 192	4030 Grivegnée-Liège	04/349.37.67	04/349.37.77
BODSON	Vincent	Rue Solvay 1	4100 Bonnelles	04/337.15.44	04/336.88.35
BONNENFANT	Olivier	Place du Centenaire 32	4608 Warsage	04/376.62.15	04/376.75.93
BOVEROUX	Philippe	Place de l'Union 5	4690 Roclenge-sur-Geer	04/286.20.85	04/286.31.11
BOVY	Christian	Quai de l'Ourthe 30	4170 Comblain-Au-Pont	04/369.15.00	04/369.47.80
BOZET	Nathalie	Rue César de Paepé 19	4683 Vivegnis	04/264.02.42	04/248.02.67
BROUN	Audrey	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50
BRULL	Adeline	Rue du Jardin Botanique 28	4000 Liège	04/222.06.35	04/223.54.98
BURETTE	Caroline	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38 04/338.83.82	04/338.01.59
CAEYMAEX	Alexandre	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.55	04/254.42.75
CANAVESI	Julie	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55
CAPRASSE	Alain	Rue de Bierset 1	4460 Grâce-Hollogne	04/233.80.51	04/233.04.12
CARTUYVELS	Benoît	Rue du Centre 2	4260 Braives	019/69.92.16	019/69.85.41
CASTERS	Olivier	Rue Saint-Nicolas 47	4000 Liège	04/252.46.18	04/252.80.78
CHAUVIN	Renaud	Avenue Peltzer 72	4800 Verviers	087/33.04.60	087/33.98.66
COÈME	Michel	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30
COÈME	Paul-Arthur	Rue HauteWez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74 04/343.16.80	04/343.11.07
COLLARD	Candice	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60
CORDIER	Alain	Boulevard de la Sauvenière 140/002	4000 Liège	04/223.25.52	04/222.41.33
CORNE	Alain	Rue du Palais 122	4800 Verviers	087/29.22.41	087/22.85.31
CRESPIN	Charles	Rue Neuve 113	4970 Stavelot	080/86.20.23	080/86.21.22
CRISMER	Philippe	Rue de Roloux 14	4347 Fexhe-Le-Haut-Clocher	04/250.10.56	04/250.49.03
DAPSENS	Vincent	Chemin de Sandron 2	4570 Marchin	085/21.10.60	085/21.18.43
DAUBIT	Bernard	Mont Saint-Martin 67	4000 Liège	04/232.70.32	04/232.70.33
de LAMINNE de BEX	Olivier	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
de ROCHELEE	Thierry-Didier	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
de SENY	Marie-Emmanuelle	Rue du Perréon 19	4141 Louveigné	04/360.01.40	04/360.03.59
de TERWANGNE	Patrick	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59

de VILLE de GOYET	Anne-Cécile	Avenue Joseph Lejeune 127	4980 Trois-Ponts	080/68.40.26	080/68.49.23
DECLERCK	Christophe	Rue Large Voie 228	4040 Herstal	04/264.06.80	04/264.77.75
DEGIVE	Bernard	Route du Condroz 26	4122 Neupré	04/371.40.11	04/372.02.70
DELANGE	Jacques	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53
DELANGE	Stéphane	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.42.78	04/254.42.53
DELMOTTE	Pierre	Chaussée de Tongres 411	4000 Rocourt	04/263.57.55	04/246.09.25
DELREE	Michel	Boulevard de la Sauvenière 60	4000 Liège	04/223.24.37	04/223.25.08
DENIS	Ariane	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
DENIS	François	Rue des 600 Franchimontois 10	4821 Andrimont-Dison	087/33.00.63	087/31.22.34
				087/33.80.20	
				087/33.82.66	
DENOTTE	Thibault	Rue Surlemont 12	4801 Stembert	087/33.65.95	087/31.52.54
				087/31.07.00	
DENYS	Jean	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	04/233.11.98
DETERMÉ	Francis	Rue de la Tour 10	4458 Fexhe-Slins	04/278.50.18	04/278.70.29
				04/278.56.71	
DÔME	Christine	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
DUMONT	Pierre	Avenue Edmond Leburton 7	4300 Waremme	019/32.21.22	019/32.21.05
DUSART	Philippe	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39
FASSIN	Amélie	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42
FASSIN	Armand	Avenue Reine Astrid 238	4900 Spa	087/77.25.09	087/77.06.42
FOURNIER	Sophie	Rue Albert 1er 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47
FRAIKIN	Shalini	Haute-Saive 35	4671 Saive	04/362.62.42	04/362.06.73
FRANSOLET	Françoise	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont	04/365.10.16	04/367.90.42
				04/365.61.29	
FYON	Fernand	Rue Jean d'Outremeuse 81	4020 Liège	04/223.76.23	04/221.26.53
GARSOU	Christian	Rue du Château d'Eau 13	4530 Villers-le-Bouillet	085/21.43.15	085/23.56.73
				085/21.43.43	
GAUTHY	Jean-Michel	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12
GERARD	Catherine	Rue de la Station 21	4051 Vaux-sous-Chèvremont	04/365.10.16	04/367.90.42
				04/365.61.29	
GERARD	Simon	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81	085/23.51.12
				085/21.24.69	
GERMAY	Pierre	Place de Bronckart 2	4000 Liège	04/252.41.01	04/252.75.06
GILLAIN	Jean-Philippe	Avenue de l'Abbaye 16	4160 Anthisnes	04/383.60.27	04/383.68.46
GILLET	Emilie	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GILMANT	Frantz	Rue l'Apleit 8	4500 Huy	085/21.21.81	085/23.51.12
				085/21.24.69	
GOBLET	Anne-Catherine	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00
GODIN	Florence	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/33.06.20	080/79.15.81
GODIN	Yves	Rue Bassenge 47	4000 Liège	04/223.69.44	04/223.37.20
GOVERS	Pierre	Rue Neuve 6	4032 Chenée	04/367.54.33	04/367.56.90
GREGOIRE	Denis	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GREGOIRE	Renaud	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.22.23	085/21.58.66
GRIMAR	Georges	Rue Chapuis 3	4140 Sprimont	04/382.10.05	04/382.28.76
GUYOT	Amélie	Rue G. Maisier 33-35	4830 Limbourg	087/76.20.05	087/76.30.39
GUYOT	Gaëtan	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72	087/77.44.38
				087/77.25.72	
GUYOT	Louis-Philippe	Rue Xhrouet 47	4900 Spa	087/77.10.72	087/77.44.38
				087/77.25.72	

HANSEN	Eric	Rue de Herve 123D	4651 Herve	087/69.20.90	087/69.20.92
HEPTIA	Marie-Eve	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82
HERMANN	François	Rue Albert 1er 91	4280 Hannut	019/51.14.30	019/51.18.47
HONHON	Anne-Françoise	Avenue de Fontainebleau 2	4000 Liège	04/223.25.27	04/222.04.65
HOUMARD	Fabienne	Place Sainte Ode 8	4540 Amay	085/31.33.44	085/31.57.07
HUBIN	Michel	Place de Bronckart 15	4000 Liège	04/223.66.36	04/222.42.13
HUGE	Aline	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
HUPPERTZ	Edgar	Bahnhofstrasse 3	4780 Sankt-Vith	080/22.80.42	080/22.92.88
JACQUES	Bénédicte	Rue Félix Defays 13	4860 Pepinster	087/46.02.51	087/46.16.51
				087/46.12.41	
JACQUES	Olivier	Rue Hoyoux 87	4040 Herstal	04/240.55.60	04/248.05.12
JADIN	Catherine	Avenue Edmond Leburton 6	4300 Waremme	019/32.29.10	019/33.01.53
JAKUBOWSKI	Jean-Marie	Lascheter Weg 10	4700 Eupen	087/74.20.63	087/55.29.58
JEANDRAIN	Fabienne	Chaussée d'Ivoz 275	4400 Ivoz-Ramet	04/337.02.77	04/337.74.79
JOISTEN	Pierre	Chienrue 3	4990 Lierneux	080/31.98.61	080/31.92.20
KASCHTEN	Marc	Rue de Campine 42	4000 Liège	04/226.09.10	04/226.83.84
KREMERS	Paul	Boulevard Piercot 23	4000 Liège	04/230.31.00	04/230.31.09
LABE	Philippe	Rue Hemricourt 25	4000 Liège	04/252.30.60	04/252.58.89
				04/252.41.22	
LABEYE	Charlotte	Grand'Route 364	4400 Flémalle	04/233.81.15	04/233.11.98
LAGUESSE	Catherine	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44	087/34.06.45
				087/33.08.34	
LAHAYE	Josette	Rue Albert 1er 4	4610 Beyne-Heusay	04/367.60.01	04/367.31.90
LARET	Sophie	Avenue de Navagne 10	4600 Visé	04/374.92.20	04/379.78.35
le MAIRE	Louis	Rue Haute Voie 59	4537 Verlaine	04/259.50.75	04/259.57.88
LECOMTE	Bénédicte	Rue de Hamoir 3	4590 Ouffet	086/36.62.06	086/36.61.94
LEDENT	Robert	Avenue Monbijou 14/bis	4960 Malmedy	080/79.15.80	080/79.15.81
				080/33.06.20	
LEJEUNE	Michael	Rue de la Gendarmerie 41	4550 Nandrin	085/51.11.34	085/51.12.25
LEMOINE	Pierre	Rue de Pavillonchamps 14	4920 Harzé	04/384.48.41	04/384.63.58
				04/384.48.42	
LEONARD	Aurélié	Rue Louvrex 71-73/002	4000 Liège	04/222.14.74	04/223.73.39
LILIE	David	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92	087/34.06.37
				087/33.26.76	
LILIE	Renaud	Aachener Strasse 35	4700 Eupen	087/74.21.30	087/74.39.61
LILIE	Stéfan	Avenue de Spa 85	4802 Heusy	087/33.13.92	087/34.06.37
				087/33.26.76	
MAERTENS de NOORDHOUT	Sébastien	boulevard Piercot 17	4000 Liège	04/223.53.95	04/223.52.92
MAGHE	Benoît	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55
MAHY	Olivier	Rue de la Westrée 5	4360 Oreye	019/67.70.37	019/67.82.20
				019/67.71.10	
MALHERBE	Philippe	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
MANIQUET	Martine	Rue de Bas-Oha 252/A	4520 Wanze	085/21.12.68	085/21.62.69
MARAITE honoraire	Erwin	Rue Abbé Peters 32	4960 Malmedy	080/33.08.86	080/33.98.76
MATHONET	François	Rue Forgeur 21	4000 Liège	04/221.15.49	04/221.15.59
MELON	Sophie	Rue Sous le Bois 23	4031 Angleur	04/343.21.00	04/371.37.10
MERTENS	Philippe	Place de la Victoire 2	4880 Aubel	087/68.02.88	087/68.02.80
MEUNIER	Alain	Rue H. Francotte 59	4607 Dalhem	04/379.23.00	04/379.74.12
MEUNIER	José	Rue Falise 1	4877 Olne	087/26.60.80	087/26.60.79
MEUNIER	Robert	Rue de la Province 15	4100 Seraing	04/337.07.38	04/338.01.59

				04/338.83.82	
MICHEL	Anne	Rue Ferdinand Nicolay 700	4420 Saint-Nicolas	04/234.73.11	04/234.00.30
MISONNE	Anne-Marie	Rue Vankeerberghen 19	4500 Huy	085/21.12.47	085/21.12.47
MOTTARD	Bruno	Boulevard d'Avroy 7C/033	4000 Liège	04/232.19.27	04/232.17.57
MOTTARD	Philippe	Rue de l' Araine 40	4020 Jupille-Sur-Meuse	04/362.85.77	04/362.70.52
MOTTARD	Roger	Rue A. Materne 99	4460 Grâce-Hollogne	04/239.75.15	04/239.75.10
NELLESSEN	Didier	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89
NOLLET	Paul-Xavier	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99	04/234.99.90
PETIT	Caroline	Rue Walthère Jamar 2	4430 Ans	04/224.50.50	04/224.50.59
PHILIPPART	Etienne	Route de Trois Ponts 19A	4970 Stavelot	080/86.20.16	080/88.00.43
PIRET-GERARD	Christophe	Rue de Tirlemont 1	4280 Hannut	019/51.15.14	019/51.42.38
PIRMOLIN	Renaud	Boulevard d'Avroy 87	4000 Liège	04/223.26.50 04/223.4174	04/223.18.71
PIRONNET	Chantal	Rue de la Résistance 9	4000 Liège	04/227.77.27	04/227.78.28
PLATEUS	Ronald	Rue de la Province 77	4100 Seraing	04/337.00.05	04/336.80.06
PONCELET	Benjamin	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.61.58	04/223.75.89
PONENTE	Anna	Rue La Bel 51	4880 Aubel	087/68.76.35	087/68.65.49
PÖNSGEN	Louis-Marie	Avenue du Centenaire 226	4102 Ougrée	04/336.90.93 04/337.07.53	04/337.69.86
PREVINAIRE	Gérard	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32 04/227.32.33	04/227.99.45
RANDAXHE	Hervé	Rue de Romsée 2	4620 Fléron	04/358.30.20 04/358.30.00	04/358.19.80
RASSON	Gabriel	Rue E. Solvay 259	4000 Liège	04/252.18.72	04/252.95.34
RAXHON	Bernard	Rue du Palais 108	4800 Verviers	087/22.06.09	087/22.64.00
RIJCKAERT	Antoine	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
RIJCKAERT	Jacques	Rue de Verviers 10	4700 Eupen	087/59.53.70	087/74.38.27
ROSOUX	Hélène	Rue du Plope 184	4041 Vottem	04/227.32.32 04/227.32.33	04/227.99.45
ROSU	Lévi	Rue Général Leman 68	4430 Ans	04/239.89.89	04/239.89.90
RYELANDT	Sonia	Place de Bronckart 17	4000 Liège	04/254.51.71	04/254.42.79
SCAVEE	Paul	Route de Hamoir 12	4190 Xhoris	04/369.15.19	04/369.18.55
SCHÜR	Gido	Wiesenbachstrasse 1	4780 Sankt-Vith	080/22.86.69	080/22.77.38
SCIORTINO	Salvino	Rue du Pont de Wandre 98	4020 Liège	04/362.65.46	04/362.65.16
SMETS	Véronique	Rue Gustave Taillard 25	4650 Herve	087/69.26.10	087/69.26.13
SMETZ	Patrick	Quai du Roi Albert 33/001	4020 Bressoux	04/343.19.55	04/343.26.16
STIERS	Roland	Quai Roi Albert 53	4020 Bressoux	04/343.03.30	04/343.08.81
STOCKART	Geneviève	Rue J-M Maréchal 32	4800 Ensival-Verviers	087/33.88.44 087/33.08.34	087/34.06.45
STRIVAY	Chantal	Rue des 4 Grands 11	4101 Jemeppe-Sur-Meuse	04/234.99.99 04/234.99.98	04/234.99.90
TATON	Gaëlle	Quai Godefroid Kurt 10	4020 Liège	04/340.41.60	04/341.19.34
THIRY	Paul-Henry	Rue Hocheporte 31	4910 Theux	087/54.13.45	087/54.28.49
TIMMERMANS	Didier	Rue Saint-Nicolas 67	4000 Liège	04/252.62.13	04/254.15.46
ULRICI	Mathieu	Chaussée d'Argenteau 92	4601 Argenteau	04/379.12.20 04/379.79.51	04/379.09.05
URBIN-CHOFFRAY	Louis	Rue Lavaux 1	4130 Esneux	04/380.10.98	04/380.46.82
VACCARI	Letizia	Av. Ch. et L.Godin 6-1	4500 Huy	085/21.10.09	085/23.54.89
van den BERG	Alain	Rue du Commerce 1	4100 Seraing	04/337.05.82 04/337.32.78	04/337.05.55
VAN den BROECK	Christophe	Rue du Marché 31	4500 Huy	085/27.43.50	085/27.43.55



VAN DER WIELEN	Jean	Rue Curé Ramoux 11	4690 Glons	04/286.32.30	04/286.34.14
				04/286.34.14	
VOISIN	Dominique	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16
VOISIN	Emmanuel	Rue Pisseroule 275-277	4820 Dison	087/33.12.56	087/31.24.50
				087/31.66.44	
VOISIN	Laurent	Avenue de la Résistance 93	4630 Soumagne	04/377.11.31	04/377.15.16
WAUTERS	Charles	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13
WAUTERS	Réginald	Chemin des Dames 24	4280 Hannut	019/51.13.06	019/51.35.13
WAUTHIER	Marc	Rue Lambert le Bègue 32	4000 Liège	04/223.09.32	04/223.20.04
WERA	Christine	Rue Haute Wez 170	4030 Liège (Grivegnée)	04/343.16.74	04/343.11.07
				04/343.16.80	
WERA	Françoise	Chaussée Roosevelt 274	4420 Montegnée	04/247.53.39 04/247.53.45	04/263.56.60