

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2013

Province de Liège

LE 12 FÉVRIER 2014 Chambre des notaires de Liège

Annexe : la liste des notaires de la province de Liège



INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants survenus en 2013, ayant eu un impact sur le marché immobilier.

Si les derniers chiffres publiés par la Fédération Royale des Notaires pour l'année 2013 laissent apparaître un marché stable, une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions s'est révélé très stable, avec un léger recul de 0,1% en Belgique.

Nous verrons aussi que les prix se sont également globalement stabilisés malgré de plus forts écarts lorsqu'on procède à une analyse locale par communes.

Contexte notarial

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la Fédération des Notaires 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 barèmes fixant les honoraires du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de vingt ans (sans depuis être jamais 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 2012, la TVA est encore venue grever l'ensemble de ces frais (honoraires et frais divers), ce qui a encore augmenté la facture du passage chez le notaire.

L'année 2013 n'a pas été épargnée non plus en termes de réformes fiscales. Pensons ici aux modifications des droits d'enregistrement en Wallonie. Les droits d'enregistrement, pour les biens immobiliers situés en Wallonie, dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros, et qui se trouvent dans les zones à forte pression immobilière, ont été modifiés. Il faut désormais payer 6% sur la première tranche de 160.000 euros (contre 200.000 auparavant). Un taux de 12,5% s'appliquera au-delà. Dans les autres zones, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.000 euros (contre 191.000 auparavant), avant de passer à 12,5%.

Cette loi est entrée en vigueur ce 1er janvier 2014. Mais comme, ce fut annoncé fort tard dans l'année (fin novembre), l'impact sur les dossiers au sein des études fut très faible et peu de dossiers ont été avancés.

La préparation d'un acte authentique de vente ou de crédit est de plus en plus fastidieuse et les formalités qui s'imposent au notaire à cette occasion sont de plus en plus nombreuses et



onéreuses pour le citoyen. Cela présente pourtant l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

Si les professionnels concernés par le marché immobilier sont nombreux (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 de plus en plus lourdes. 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 dans un devoir d'informer tant le citoyen que le législateur.

Concrètement cela se traduit notamment par ce rapport détaillé que l'on retrouvera sur le site internet « notaire.be. », autre outil qui répond à cette responsabilité sociétale.

www.notaire.be : 8 millions de visites en 2013

Depuis sa tout nouvelle mouture, il y a 4 ans, le site « notaire.be » enregistre des taux de fréquentation de plus en plus en élevés. Ces 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 une première réponse à leurs questions.

En 2013, le site « notaire.be » et son pendant néerlandophone « notaris.be », ont connu 8 millions de visites. Avec plus de 3,5 millions de visites, « notaire.be » a connu une hausse de fréquentation de 22%. Même constat pour « notaris.be » avec ses plus de 4,5 millions de visites, soit 14% de plus par rapport à 2012.

Avec 4,5 millions de visiteurs, le site occupe la 1.213ème place parmi les sites internet en Belgique selon le classement Alexa, basé sur la fréquentation (http://www.alexa.com/siteinfo/notaire.be).

« NotaireTV », la web télé au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 360.000 visions fin 2013 et a enregistré 23% de visions supplémentaires.

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 à cet égard 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'autres opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant pour les volumes que pour 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, ainsi que nous pourrons le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent <u>une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large</u>, 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 sur base 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 2013 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 ce niveau de détail géographique, nous préfèrerons le plus souvent <u>la valeur médiane</u> à la valeur moyenne.

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

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigu. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province sera parfois plus significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

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 l'évolution du 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).



Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts relatifs aux crédits hypothécaires sont restés bas tout au long de 2013 malgré une légère remontée au cours du second semestre.

A 10 ans, le taux s'élevait à 3,83% en décembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2013, entre 1,9 et 2,9% ce qui est encore plus bas qu'en 2012 (environ 3%).

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier malgré une politique d'obtention des crédits plus sévère (voir ci-après).

2. Les droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement ont augmenté de 3,2% par rapport aux onze premiers mois de 2012.

3. Le précompte immobilier

Le précompte immobilier, à savoir la taxe qui grève chaque année la propriété d'un bien immobilier, a globalement continué à augmenter en 2013, comme les années précédentes.

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.

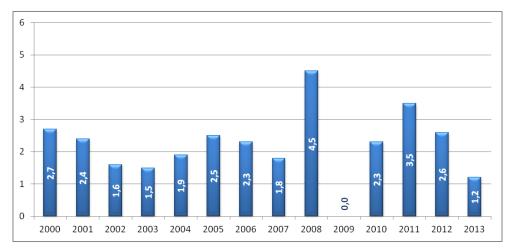
Certaines communes ont même engagé des employés chargés de parcourir les annonces de vente d'immeubles sur internet, afin de vérifier si la composition du bien annoncée correspond à la documentation cadastrale, dans le but de diligenter des procédures de révision du revenu cadastral à la hausse (ce qui engendrera à terme une augmentation du précompte immobilier).

Ceci peut s'avérer extrêmement problématique lorsque la révision du revenu cadastral intervient après la signature d'un compromis de vente mais avant la signature de l'acte notarié, si le revenu cadastral de départ permettait l'octroi de la réduction pour acquisition d'une habitation modeste, alors que le nouveau revenu cadastral notifié ne le permet plus.

4. L'inflation

L'inflation s'est repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012, on enregistre un taux de 1,2% pour 2013.





5. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont plus encourageants que les prévisions initiales et donnent une moyenne de 8,4% en 2013 (sur base des chiffres des 11 premiers mois).

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

Cependant, certains drames sociaux ont particulièrement affecté certaines régions, dont la région liégeoise, ce qui a pu avoir un impact sur le marché immobilier local, ainsi que nous le verrons ci-après.

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 2012 avec de légères progressions aux 1^{er} et au 2^e trimestre et un léger recul de 3,2% au 3^e trimestre, comparativement à 2012.
- Le nombre de crédits contractés pour une acquisition immobilière a chuté de près de 9% en 2013.
- Les crédits hypothécaires à taux fixe gardent la cote mais les crédits à taux variables avec une période de fixité initiale d'au moins dix ans gagnent du terrain.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83,450	124,583

Source : UPC



achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
	en	nombre d	le contrats			
26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509
21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4 494	50.874
	26.442 27.713 27.027 31.680 24.906 26.007 25.578 25.457 21.684 23.594	en 26.442 8.100 27.713 9.112 27.027 7.188 31.680 10.308 24.906 5.492 26.007 5.940 25.578 5.587 25.457 5.189 21.684 4.395 23.594 5.788	en nombre d 26.442 8.100 23.191 27.713 9.112 33.457 27.027 7.188 29.596 21.680 10.308 46.386 24.906 5.492 12.572 26.007 5.940 15.693 25.578 5.587 14.219 25.457 5.189 12.423 21.684 4.395 11.770 23.594 5.788 14.434	en nombre de contrats 26.442 8.100 23.191 2.694 27.713 9.112 33.457 2.772 27.027 7.188 29.596 2.656 31.680 10.308 46.386 3.190 24.906 5.492 12.572 2.375 26.007 5.940 15.693 2.536 25.578 5.587 14.219 2.341 25.457 5.189 12.423 2.132 21.684 4.395 11.770 1.639 23.594 5.788 14.434 1.711	en nombre de contrats 26.442 8.100 23.191 2.694 3.348 27.713 9.112 33.457 2.772 3.428 27.027 7.188 29.596 2.656 3.062 31.680 10.308 46.386 3.190 4.348 24.906 5.492 12.572 2.375 3.062 26.007 5.940 15.693 2.536 3.264 25.578 5.587 14.219 2.341 3.269 25.457 5.189 12.423 2.132 2.844 21.684 4.395 11.770 1.639 2.374 23.594 5.788 14.434 1.711 2.636	en nombre de contrats 26.442 8.100 23.191 2.694 3.348 7.303 277.713 9.112 33.457 2.772 3.428 4.452 27.027 7.188 29.596 2.656 3.062 3.176 31.680 10.308 46.386 3.190 4.348 4.825 24.906 5.492 12.572 2.375 3.062 4.726 26.007 5.940 15.693 2.536 3.264 4.358 25.578 5.587 14.219 2.341 3.269 4.690 25.457 5.189 12.423 2.132 2.844 5.464 21.684 4.395 11.770 1.639 2.374 4.077 23.594 5.788 14.434 1.711 2.636 4.709

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 nombr				
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4.07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
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	72,00%	0,00%	3,52%	6,68%	7,65%	10,14%	100,00%
2013Q1	63,68%	0,00%	4.84%	7,50%	7,70%	16,28%	100,00%
2013Q2	69,82%	0,00%	4.21%	7,31%	5,39%	13,27%	100,00%
2013Q3	77,75%	0.00%	3,54%	7,21%	4,88%	6,63%	100.00%

Source : UPC

Nos chiffres nous indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de 9,6% pour les trois premiers trimestres 2013 comparativement à la même période de 2012.

En 2013, les notaires ont constaté que les organismes de crédit ont considérablement alourdi les conditions d'octroi des crédits hypothécaires :

- Sauf exception, il est dorénavant presqu'impossible d'emprunter plus de 100 % du prix d'achat. Dans de nombreux cas, les banques exigent même un apport de fonds propres de l'ordre de 20 %.
- Pour obtenir un crédit hypothécaire, il faut non seulement que la ou les immeubles affectés en hypothèque soient d'une valeur suffisante, mais il faut également pouvoir justifier de revenus suffisants pour pouvoir faire face aux mensualités à payer pour rembourser le crédit. A cet égard, les revenus locatifs sont pris en compte avec beaucoup plus de méfiance que par le passé, ce qui a eu un impact sur les prix de vente obtenus pour les maisons de rapport.
- La durée de remboursement des crédits continue à avoir tendance s'allonger : si la norme reste une durée de 20, les crédits en 25 ans, voire en 30 ans, sont de plus en plus fréquents.



7. Prêts sociaux

Le resserrement des conditions de crédits a un effet direct sur l'augmentation du nombre de crédits sociaux sollicités.

En 2012, les chiffres de la SWCS étaient les suivants :

• 2.725 prêts

• 286.422.920 € prêtés

• Montant moyen: 105.109 €

• Taux moyen : 3,69 %

Le montant moyen est donc bien moindre que la moyenne des prêts en institutions bancaires ce qui reflète un lien avec des habitations plus modestes. Mais les conditions financières sont similaires à celles pratiquées par les banques tant en 2012 qu'en 2013.

Par ailleurs, les taux pratiqués par les banques étant très bas, il y a peu de différence avec les taux offerts par les organismes de prêts sociaux. En outre, étant donné que les conditions d'octroi des prêts sociaux sont souvent lourdes (travaux imposés, primes d'assurance solde restant dû obligatoirement englobées dans le montant emprunté,...), les candidats emprunteurs préfèrent se tourner vers les banques classiques.

8. Obligations à charge des vendeurs

Depuis plusieurs années, diverses nouvelles règlementations 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 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 ces frais 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.



10. Permis d'urbanisme

Sur les trois premiers trimestres de 2013, le nombre de permis d'urbanisme pour nouveaux logements en province de Liège a chuté de 18,9%, soit 2.187 permis contre 2.696 en 2012 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un cadre national pourtant stable avec 1% d'augmentation pour l'ensemble de la Belgique durant la même période. En Wallonie, ces chiffres sont aussi restés stables avec 0,4% de permis en moins tout comme en Flandres où la diminution n'est que de 0,9%.

On peut s'interroger sur les raisons de cette baisse importante qui a l'air de frapper spécialement notre province.

Certes, les coûts de construction ont considérablement augmenté en quelques années : les matériaux coûtent cher et les normes imposées par les autorités pour les nouvelles constructions (isolation, traitement des eaux usées, charges d'urbanismes,...) entraînent des surcoûts importants. Mais ce motif est valable pour l'ensemble du Royaume...



Evolution du marché immobilier en 2013

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

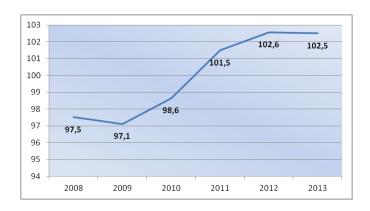
L'activité immobilière (volumes)

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours de l'année 2013, accusant même un recul moins important que les autres années durant les congés annuels de juillet et août.

Après un léger ralentissement en octobre et en novembre, comparativement à 2012, le mois de décembre a affiché une progression de 18,2% par rapport à décembre 2012.

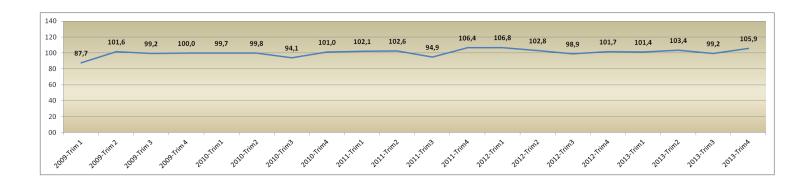
Cette nette augmentation doit être relativisée puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme. Cependant, si nous comparons avec décembre 2011, l'évolution reste remarquable avec 7% de transactions en plus. Ce qui donne un signal fort pour l'évolution du marché immobilier en 2014.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, nous enregistrons un indice d'activité moyen de 102,5 contre 102,6 en 2012 soit un recul de 0,1% qui est synonyme de stabilité dans un climat économique qui fut pourtant peu favorable.



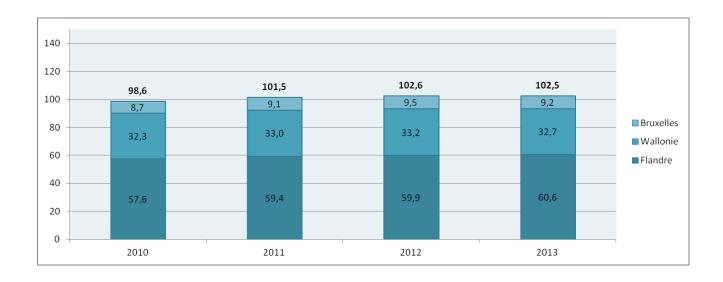


1. Indice trimestriel de l'activité au niveau national



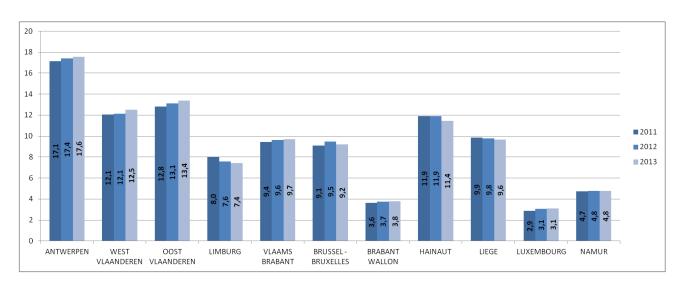
2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2013 et comparativement à 2012, l'indice moyen de 102,5 se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%).





3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière



Pour l'année 2013 et comparativement à 2012, la stabilité constatée au niveau national et régional est aussi présente au niveau des provinces.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse en Flandre : +0.5% pour le Brabant flamand, +0.8% à Anvers, +1.9% en Flandre orientale et +3.2% en Flandre occidentale. Le Limbourg fait exception et recule de -1.8%.

Dans le sud du pays, le léger repli provient surtout du Hainaut (-3,9%), légèrement **de Liège** (-1,4%) et de Namur (-0,2%) alors que la Brabant wallon s'améliore de 1% et le Luxembourg de 1,9%.



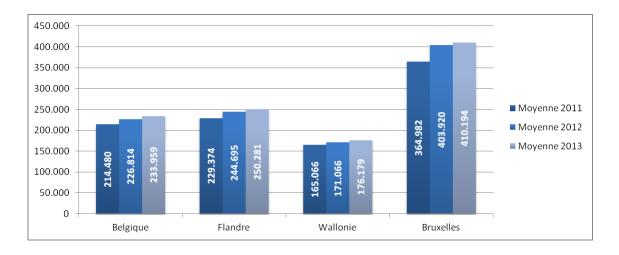
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Pour l'ensemble de l'année 2013, le prix moyen d'une maison est de 233.959€ pour la Belgique, soit une progression de 3,2% par rapport à 2012.

En Flandre, le prix moyen de 250.281€ représente une augmentation de 2,3% alors qu'en Wallonie, le prix moyen augmente de 3% et passe à 176.179€.

C'est à Bruxelles que les prix sont restés les plus stables avec un prix moyen de 410.194€ qui représente une évolution de 1,6%.

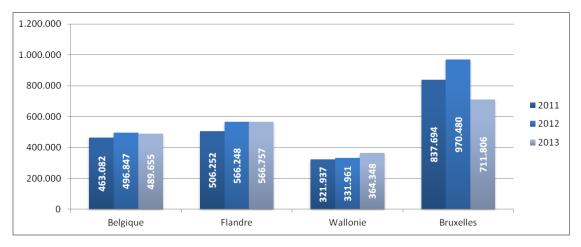


Si on met ces chiffres en corrélation avec ceux de l'inflation, on peut conclure à une stabilité générale pour le prix des maisons en Belgique au cours de l'année 2013.

2. Villas

Avec un nombre relativement faible de villas échangées sur Bruxelles en 2013, nous devons rester prudents à propos des chiffres relatifs à notre capitale. Ceux du nord et du sud du pays sont par contre plus significatifs avec une progression de 9,8% en Wallonie et de 0,1% en Flandre. Au niveau national, la diminution du prix moyen n'est que de 1,4%, ce qui montre bien le peu d'impact du marché bruxellois sur la moyenne nationale.



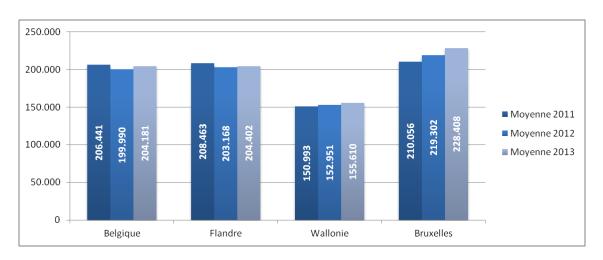


Ici encore, au niveau national, on peut parler de stabilité, même s'il conviendra d'être plus précis au niveau de chaque région, voire de chaque commune.

3. Appartements

En 2013, un appartement en Belgique s'est vendu en moyenne à 204.181€, soit une progression de 2,1% par rapport à 2012.

Le prix moyen annuel augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).



Là encore, si on corrige l'augmentation moyenne au niveau national par le montant de l'inflation, on arrive à la conclusion d'une stabilité des prix en 2013.



En province de Liège

Comme nous le verrons en détail ci-après, l'année 2013 a été marquée par une stabilisation globale du marché immobilier en province de Liège, après la correction survenue en 2012. Bien entendu, il s'agit d'une tendance générale qu'il convient de relativiser en fonction des communes et des types de biens.

Les notaires liégeois ont constaté des délais de mise en vente toujours plus longs. Ceci a notamment pour conséquence que le marché immobilier ne peut plus être qualifié de « liquide », en ce compris pour les terrains à bâtir.

Les candidats acquéreurs ont de plus en plus de difficultés à obtenir un crédit et il leur faut plus de temps qu'auparavant pour obtenir l'accord de leur organisme financier. C'est une des raisons pour lesquelles les délais de mise en vente s'allongent.

A propos de la politique bancaire, les notaires liégeois constatent, comme partout dans le pays, que les conditions d'octroi des crédits sont plus strictes que par le passé (il est aujourd'hui quasi impossible d'obtenir un crédit à 125 % du prix d'achat). De plus, les politiques bancaires changent au cours de l'année, parfois même au sein d'un même organisme : pendant plusieurs mois, telle banque offre des conditions de crédit hypothécaire très favorables, puis elle restreint drastiquement ses conditions d'octroi de crédit, quand ses objectifs sont atteints.

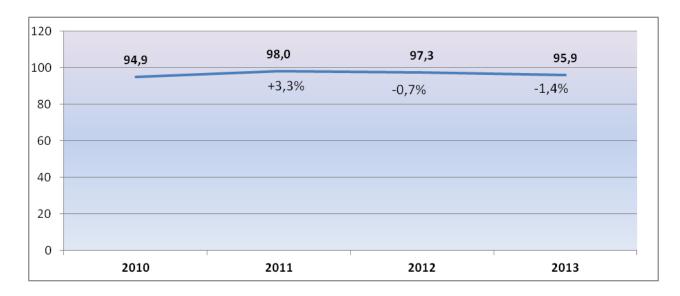
Enfin, le marché liégeois présente encore de nombreux immeubles en vente, ce qui induit que le marché est aujourd'hui plutôt aux mains des acquéreurs. Ces derniers prennent le temps de comparer les immeubles en vente avant de faire leur choix.

Evolution de l'activité

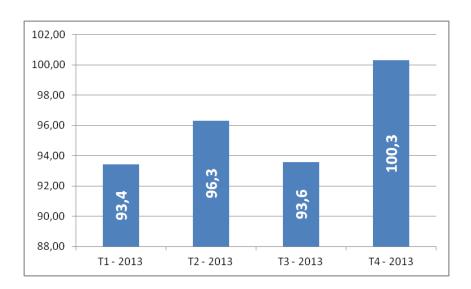
L'activité immobilière à Liège s'est légèrement détériorée en 2013 : on enregistre un léger recul de 1,4% entre 2012 et 2013. L'indice moyen annuel passe de 97,3 à 95,9 et reste en-dessous du niveau 100 (3^e trimestre 2007).



Evolution annuelle 2009-2013



Evolution trimestrielle en 2013



L'évolution positive de l'activité au 4^e trimestre laisse entrevoir une nette amélioration pour 2014.

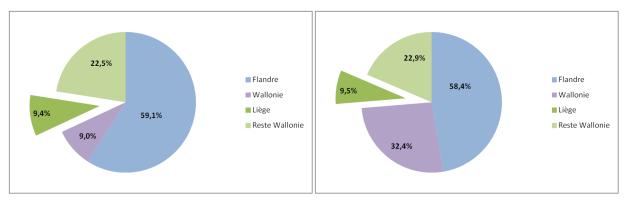
Les notaires liégeois confirment dans l'ensemble le regain d'activité engendré par le 4^{ème} trimestre 2013.

De plus, le nombre de dossiers entrés (compromis de vente signés ou dossiers de crédit) dans les études au cours de ce trimestre est important, ce qui annonce un début d'année 2014 favorable.



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

<u>2013</u>



Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013. On constate que Liège a réalisé de 9,4% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger recul de 1,3% par rapport à 2012.



Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en Province de Liège a augmenté entre 2012 et 2013 de **0,9%** et il faut à présent débourser un prix moyen de **163.580** € pour acquérir <u>une maison</u> (maison standard hors villa).



Après l'augmentation importante connue en 2012, le marché immobilier liégeois des maisons jointives a connu une année 2013 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 163.000 EUR en moyenne entre 2009 et 2013, alors qu'il s'élève, pour les mêmes années, à 92.000 EUR rue de Vivegnis, dans le quartier Nord.

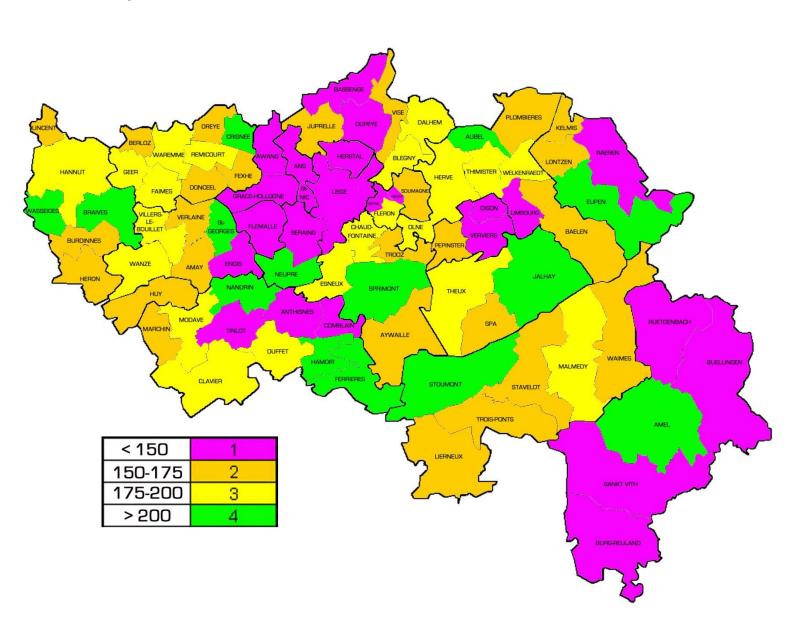
En ce qui concerne les <u>maisons de commerce</u>, le développement de centres commerciaux en périphérie à Hannut et à Huy (centre commercial de Ben-Ahin) a un impact négatif sur les commerces situés au centre ville.

Par ailleurs, les notaires constatent que ceux qui ont acquis des maisons de commerce en ville se voient souvent un permis d'urbanisme en vue de changer l'affectation du rez-de-chaussée



commercial en logement. Cet élément contribue à faire baisser les prix de vente de ce type d'immeubles, d'autant qu'un loyer commercial est taxé de façon beaucoup plus défavorable dans le chef du bailleur.

A Verviers, les aménagements publics réalisés rue du Brou (devenue rue piétonne) et le développement du centre Crescend'Eau (sur le site de l'ancien outlet), encouragé par l'arrivée de l'enseigne Décathlon, ont eu un effet bénéfique sur les prix pratiqués pour les maisons de commerce situées au centre ville. Il faut toutefois constater que la rue Crapaurue reste en marge de cette évolution favorable. Peut-être que la réalisation du complexe immobilier de la rue de Heusy inversera cette tendance à l'avenir.





Prix moyen des maisons par commune pour 2013

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.

vant etre degagee pour ces coi		
Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Amay	160.878,79	150.000,00
Amel	220.000,00	220.000,00
Ans	148.784,34	135.000,00
Anthisnes	147.760,87	132.500,00
Aubel	208.052,63	185.000,00
Awans	143.463,54	150.000,00
Aywaille	151.730,91	145.000,00
Baelen	168.847,50	177.500,00
Bassenge	148.491,62	147.000,00
Berloz	167.312,50	166.750,00
Beyne-Heusay	125.197,92	120.000,00
Blégny	186.867,65	153.500,00
Braives	237.053,90	215.000,00
Büllingen	141.100,00	107.000,00
Burdinne	165.550,00	164.500,00
Burg-Reuland	133.600,00	133.000,00
Bütgenbach	134.285,71	118.000,00
Chaudfontaine	186.975,52	160.000,00
Clavier	183.521,74	170.000,00
Comblain-au-Pont	126.769,36	120.000,00
Crisnée	221.166,67	169.000,00
Dalhem	186.648,81	187.500,00
Dison	128.486,74	119.500,00
Donceel	165.443,44	155.000,00
Engis	130.970,74	125.000,00
Esneux	187.491,38	175.000,00
Eupen	263.573,49	150.000,00
Faimes	187.918,42	175.000,00
Ferrières	203.880,00	155.000,00
Fexhe-le-Haut-Clocher	164.636,36	160.000,00
Flémalle	138.546,80	138.000,00
Fléron	177.623,08	160.000,00
Geer	197.561,33	181.500,00
Grâce-Hollogne	133.335,00	134.500,00
Hamoir	268.736,84	175.000,00
Hannut	196.421,97	188.200,00
Héron	171.400,00	160.000,00
Herstal	127.698,14	120.000,00
Herve	178.536,55	162.500,00
Huy	157.595,08	149.500,00
Jalhay	228.115,95	207.500,00
Juprelle	174.134,18	172.478,14
La Calamine	165.295,45	147.500,00
Liège	147.562,47	134.500,00
Lierneux	174.904,76	160.000,00
Limbourg	128.109,96	130.000,00
Lincent	161.285,24	155.000,00
Lontzen	173.500,00	163.000,00
Lonizen	173.300,00	103.000,00

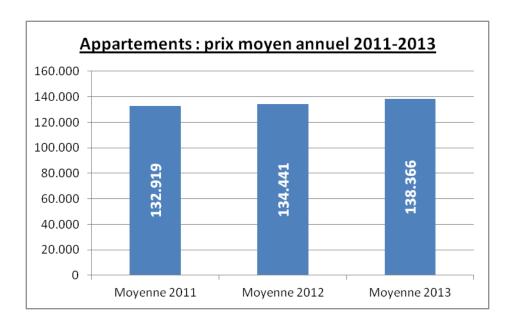


Malmedy	177.787,50	167.500,00
Marchin	164.309,69	168.500,00
Modave	185.473,68	167.000,00
Nandrin	211.514,71	212.500,00
Neupré	229.503,97	210.000,00
Olne	178.437,50	165.000,00
Oreye	159.574,67	160.000,00
Ouffet	192.083,33	195.000,00
Oupeye	143.164,44	148.000,00
Pepinster	152.865,85	145.000,00
Plombières	157.955,32	150.400,00
Raeren	149.333,33	143.000,00
Remicourt	197.125,81	194.564,50
Saint-Georges-sur-Meuse	209.661,29	150.000,00
Saint-Nicolas	116.397,53	112.000,00
Sankt Vith	121.690,00	123.950,00
Seraing	119.287,60	107.719,00
Soumagne	167.187,66	155.000,00
Spa	153.189,71	150.000,00
Sprimont	213.451,00	190.000,00
Stavelot	161.352,64	140.000,00
Stoumont	244.750,00	190.000,00
Theux	176.731,48	150.000,00
Thimister-Clermont	198.865,16	190.000,00
Tinlot	142.200,00	147.500,00
Trois-Ponts	155.478,26	140.000,00
Trooz	164.442,39	165.000,00
Verlaine	171.854,69	167.500,00
Verviers	149.692,14	140.000,00
Villers-le-Bouillet	187.822,58	175.000,00
Visé	172.227,59	160.000,00
Waimes	154.922,22	158.300,00
Wanze	175.932,88	167.500,00
Waremme	175.427,78	175.000,00
Wasseiges	223.444,44	195.000,00
Welkenraedt	177.444,03	173.750,00



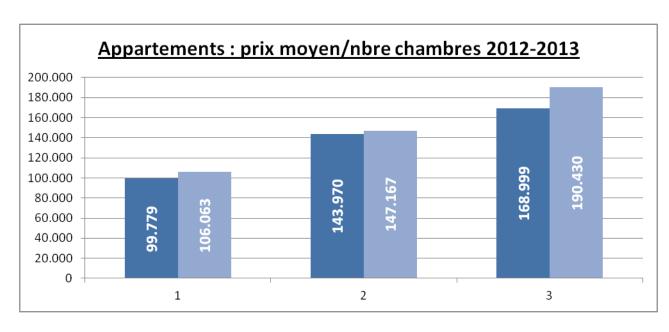
2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en province de Liège était de 134.441 € pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen est passé à 138.366 € ce qui constitue **une progression de 2,9%.**



Les prix moyens des appartements « 1 chambre » et « 3 chambres » augmentent plus fortement que les appartements deux chambres (+2,2%).

Un appartement 2 chambres coûte 38,8% de plus qu'un « 1 chambre » et un appartement « 3 chambres » est 29,4% plus cher qu'un « 2 chambres ».





Globalement, le prix des appartements a donc continué à progresser en Province de Liège en 2013.

Si les appartements « 2 chambres » étaient plus recherchés en 2012, on constate que les « 3 chambres » ont connu plus de succès en 2013.

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.

Pour celui qui souhaite diversifier son patrimoine, l'investissement 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 et Esneux 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 Verviers, les notaires ont également constaté une demande soutenue pour les appartements « 3 chambres », principalement à Heusy. A noter cependant que les appartements situés dans des immeubles anciens se vendent plus difficilement que les appartements neufs. Ainsi, à titre d'exemple, un appartement « 2 chambre » situé dans une ancienne résidence rue Crapaurue se vendra généralement à un prix très bas (environ 90.000 EUR hors frais), alors qu'un appartement neuf en construction dans le nouveau complexe situé entre le palais de justice et la rue de Heusy se vendra à un prix très élevé (environ 160.000 EUR hors frais).

A Spa, 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.

Les prix pratiqués pour les ventes d'appartements situés sur le territoire de la ville de Huy affichent également une belle santé.

A Hannut, où la construction d'immeubles à appartements s'est considérablement développée, les prix restent élevés malgré une offre abondante.



Prix des appartements par commune

Seuls les prix surlignées 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.

Amay 168.428,57 170.000,00 Ans 127.076,92 140.000,00 Anthisnes 65.755,00 65.755,00 Aubel 135.000,00 140.000,00 Awans 144.500,00 144.500,00 Aywaille 162.814,14 150.000,00 Baselen 124.500,00 124.500,00 Berloz 120.000,00 125.000,00 Berloz 120.000,00 125.000,00 Berloz 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209,391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Enjes 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 16feron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 121.750,00 Herstal 117.928,59	Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Ans			
Anthisnes 65.755,00 65.755,00 Aubel 135.000,00 140.000,00 Awans 144.500,00 144.500,00 Aywaille 162.814,14 150.000,00 Baelen 124.500,00 124.500,00 Berloz Berloz 120.000,00 125.000,00 Blégny 142.000,00 142.000,00 Braives 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Eneux 195.062,50 185.000,00 Enhert-le-Haut-Clocher 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 <t< th=""><th>-</th><th></th><th></th></t<>	-		
Aubel 135.000,00 140.000,00 Awans 144.500,00 144.500,00 Aywaille 162.814,14 150.000,00 Baelen 124.500,00 124.500,00 Berloz 120.000,00 125.000,00 Beyne-Heusay 120.000,00 142.000,00 Braives 135.216,25 136.520,50 Bütgenbach 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Herve			
Awans 144.500,00 144.500,00 Aywaille 162.814,14 150.000,00 Baelen			
Aywaille			
Basenge 124.500,00 124.500,00 Berloz Beyne-Heusay 120.000,00 125.000,00 Blégny 142.000,00 142.000,00 Braives Bütgenbach 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Juprelle 154.333,33			
Bassenge 124.500,00 124.500,00 Berloz 120.000,00 125.000,00 Beigny 142.000,00 142.000,00 Braives 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Fémalle 157.727,27 145.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Hand 250.024,00 256.323,00 Juprelle		102.011,11	100.000,00
Berloz Beyne-Heusay 120.000,00 125.000,00 Blégny 142.000,00 142.000,00 Braives Bütgenbach 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 150.716,67 150.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 July relle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 <th></th> <th>124 500 00</th> <th>124 500 00</th>		124 500 00	124 500 00
Beyne-Heusay 120.000,00 125.000,00 Blégny 142.000,00 142.000,00 Braives 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 76 145.000,00 Fernalle 157.727,27 145.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hanut 156.523,08 136.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle <		1211000,00	121.000,00
Blégny 142.000,00 142.000,00 Braives 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Heron 121.750,00 121.750,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Liège 1		120 000 00	125 000 00
Braives Bütgenbach 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 150.000,00 141.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Li			
Bütgenbach 135.216,25 136.520,50 Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 123.411,76 110.000,00 Féron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 150.716,67 150.000,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux		. 12.000,00	. 12.000,00
Chaudfontaine 209.391,04 193.488,25 Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Féron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux		135.216.25	136.520.50
Crisnée 205.000,00 205.000,00 Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Féron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent			
Dalhem 170.461,54 173.030,00 Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Féron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Dison 111.333,33 119.000,00 Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Féron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Engis 102.500,00 102.500,00 Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Heron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 1mbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Esneux 195.062,50 185.000,00 Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher 157.727,27 145.000,00 Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Eupen 108.666,67 95.000,00 Fexhe-le-Haut-Clocher Hémalle 157.727,27 145.000,00 Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Fexhe-le-Haut-Clocher Hémalle 157.727,27 145.000,00 Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 138.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Heron 156.523,08 136.000,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Flémalle 157.727,27 145.000,00 Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Fléron 123.411,76 110.000,00 Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Limbourg 176.962,50 79.000,00		157,727,27	145.000.00
Geer 130.000,00 130.000,00 Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Grâce-Hollogne 126.500,00 138.000,00 Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00		-	
Hamoir 118.375,00 121.750,00 Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Grâce-Hollogne		
Hannut 156.523,08 136.000,00 Héron 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Héron Herstal 117.928,59 112.500,00 Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Hannut		
Herve 150.716,67 150.000,00 Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Héron		
Huy 141.627,79 145.000,00 Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Herstal	117.928,59	112.500,00
Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Herve	150.716,67	150.000,00
Jalhay 250.024,00 256.323,00 Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	Huy	141.627,79	145.000,00
Juprelle 154.333,33 145.000,00 La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux Limbourg 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00		250.024,00	256.323,00
La Calamine 83.500,00 83.500,00 Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00	-		145.000,00
Liège 136.234,52 120.000,00 Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			83.500,00
Lierneux 176.962,50 176.962,50 Lincent 79.000,00 79.000,00			
Lincent 79.000,00 79.000,00			
Lincent 79.000,00 79.000,00		176.962,50	176.962,50
1 10.000,00	Lontzen	150.916,67	170.000,00



Malmedy	183.816,67	195.427,00
Nandrin	60.000,00	60.000,00
Neupré	200.295,25	192.186,50
Oreye	125.300,00	130.000,00
Oupeye	156.579,23	145.000,00
Pepinster	152.500,00	155.000,00
Plombières		
Raeren	100.100,00	100.100,00
Remicourt	160.250,00	151.250,00
Saint-Nicolas	150.500,00	181.500,00
Saint Vith	263.349,00	263.349,00
Seraing	123.721,05	117.500,00
Soumagne	146.946,38	142.500,00
Spa	216.102,94	186.050,00
Sprimont	166.750,00	183.500,00
Stavelot	196.005,00	205.000,00
Theux	193.240,17	186.000,00
Thimister-Clermont	135.000,00	135.000,00
Trooz	139.767,67	137.500,00
Verlaine	255.000,00	255.000,00
Verviers	130.384,53	128.900,00
Villers-le-Bouillet	120.000,00	122.500,00
Visé	236.152,50	219.397,00
Waimes	212.143,00	193.967,00
Wanze	155.727,46	146.002,10
Waremme	158.233,82	159.473,00
Welkenraedt	240.008,86	248.473,50



3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2013 est de 332.509 €, il s'agit d'une diminution de 4,1% par rapport à la moyenne en 2012.



Le marché des maisons « 4 façades » a continué à se dégrader en 2013.

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 férocement 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 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 suffira à financier l'achat de leur appartement, mais elles doivent souvent déchanter.

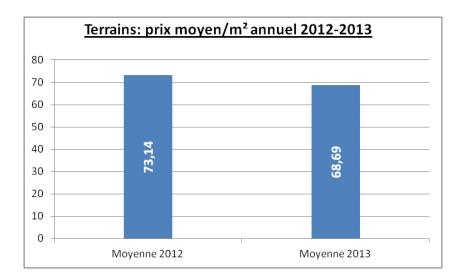
Il faut faire accepter l'idée que ce type de maisons n'est plus un must à l'heure actuelle. Les acquéreurs recherchent une maison proche des accès autoroutiers, ou d'une gare, sur un terrain de taille raisonnable permettant un entretien plus aisé.

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 restent cependant attractive pour la vente de maison 4 façades. On peut citer ici les communes de Marchin et Jalhay.



4. Les terrains



Le prix moyen au m^2 d'un terrain à bâtir en Province de Liège est à présent de $68,69 \in$ soit un recul de 6,1% par rapport à 2012 où le prix moyen se situait encore à $73,14 \notin /m^2$.

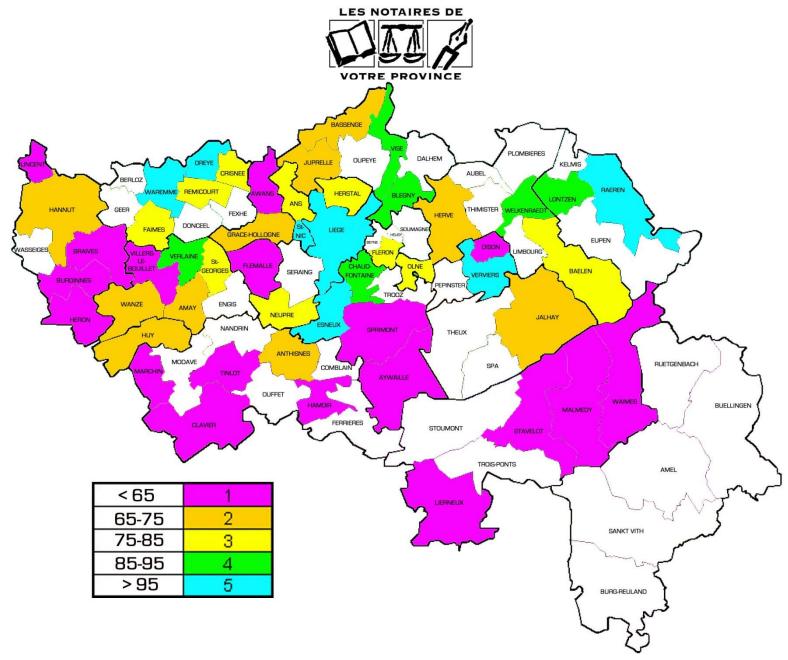


Prix moyens des terrains à bâtir par commune

Pour les communes où le nombre de transactions est trop peu élevé pour être représentatif, aucune valeur n'a été indiquée. En effet, aucune conclusion ne peut être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Valeur 2013
Amay	66,82
Amel	
Ans	75,43
Anthisnes	67,17
Aubel	,
Awans	63,12
Aywaille	55,28
Baelen	79,61
Bassenge	67,67
Berloz	- 7-
Beyne-Heusay	
Blégny	85,85
Braives	55,20
Büllingen	55,=5
Burdinne	48,10
Bütgenbach	,
Chaudfontaine	85,00
Clavier	40,06
Comblain-au-	- 7
Pont	
Crisnée	77,85
Dalhem	
Dison	47,49
Donceel	88,71
Engis	
Esneux	121,60
Faimes	78,37
Ferrières	
Fexhe-le-Haut-	
Clocher Flémalle	52.42
Fléron	53,42
Geer	83,91
	74.00
Grâce-Hollogne	74,89
Hamoir	48,08
Hannut	73,39
Héron	36,17
Herstal	77,91
Herve	71,79
Huy	68,47
Jalhay	74,94
Juprelle	71,03
La Calamine	

Liège	195,29
g	100,20
Lierneux	33,56
Lincent	57,00
Malmedy	40,22
Marchin	43,97
Modave	
Nandrin	
Neupré	80,67
Olne	78,20
Oreye	97,20
Ouffet	
Oupeye	
Plombières	
Raeren	101,76
Remicourt	78,25
Saint-Georges-	76,96
sur-Meuse	·
Saint-Nicolas	105,59
Sankt Vith	
Seraing	
Soumagne	
Spa	
Sprimont	46,34
Stavelot	34,96
Stoumont	
Theux	
Thimister-	
Clermont	
Tinlot	43,20
Trois-Ponts	
Trooz	
Verlaine	91,91
Verviers	122,02
Villers-le-	49,64
Bouillet Visé	00.60
Waimes	89,68
Wanze	40,99
	74,11
Warenme	101,36
Wasseiges	24.22
Welkenraedt	91,80



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 connaissent un tassement manifeste.

En matière de terrain à bâtir, le critère de la mobilité est devenu majeur dans le chef des candidats constructeurs.

Là où les terrains à bâtir sont les plus chers, on constate que les lots vendus 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. Or, les coûts de la construction ont considérablement augmenté ces dernières années, tant au niveau des matériaux que de la main d'œuvre.

Par ailleurs, les contraintes urbanistiques sont de plus en plus lourdes, ce qui implique également une augmentation des coûts de constructions. Cela se vérifie tant au niveau collectif (frais d'infrastructures dans le cadre d'un permis d'urbanisation) qu'individuel (performance énergétique, épuration des eaux usées,...).



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).

On remarque que pour de nombreuses communes le nombre de transactions enregistrées est trop faible pour pouvoir dégager une moyenne pertinente.

Une des explications à ce phénomène réside sans doute dans le fait que les règles applicables en matière de lotissement ont changé récemment. Le permis de lotir a été remplacé par le permis d'urbanisation et les dispositions légales régissant désormais cette matière sont techniques et complexes. En conséquence, les bureaux de géomètre et les autorités urbanistiques ont eu besoin d'un délai pour les digérer. L'offre de terrain à bâtir a ainsi été relativement faible dans nombre de communes.

Au cours de l'année 2013, de plus en plus de permis d'urbanisation ont été octroyés. Il sera donc intéressant de voir l'évolution du prix des terrains à bâtir dans le courant de l'année 2014.

5. Les ventes publiques

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

Les notaires ont constaté une augmentation nette des dossiers de saisie en 2013. La dégradation du marché de l'emploi – pensons au drame social chez Arcelor-Mittal – a sans conteste joué un rôle 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 permette un achat sous conditions 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 - 2013

1./ Activité

Le volume des transactions a été stable au 1^{er} trimestre de l'année 2013, avant de connaître un ralentissement les 2 trimestres suivants.

Au 4^{ème} trimestre, l'activité immobilière a connu une nette reprise.

2./ Prix

Globalement, les prix sont restés stables en Province de Liège.

C'est surtout le cas pour les maisons jointives.

Les prix des appartements ont connu une légère augmentation, alors que les prix des villas et des terrains à bâtir se sont quelque peu tassés.

L'écart qui s'était marqué les années précédentes entre l'habitat neuf et ancien semble s'être amenuisé, même s'il est toujours existant.

Contrairement à ce qu'en disent certains, les notaires liégeois ont le sentiment qu'après avoir connu une forte hausse dans les années qui ont précédé la crise bancaire et financière, les prix de l'immobilier se sont désormais stabilisés à un niveau raisonnable.

3./ Au niveau bancaire

Comme on l'a vu, le secteur bancaire accorde désormais des crédits hypothécaires à des conditions très strictes, lesquelles varient parfois d'un trimestre à l'autre au sein d'un même organisme.

Cependant, les taux pratiqués restent bas, ce qui soutient le marché immobilier.

La déduction fiscale du crédit hypothécaire reste aussi un facteur important pour le marché. La règlementation de cette matière deviendra prochainement une compétence régionale. Il est capital pour tout le secteur de conserver un système de déduction fiscale du crédit contracté en vue d'un achat immobilier.

En conclusion, l'année 2013 aura été marquée par une **stabilisation** du marché immobilier en Province de Liège.



Perspectives - 2014

La reprise de l'activité marquée au 4^{ème} trimestre 2013 et le nombre important de compromis de vente signés au cours de cette période incitent les notaires liégeois à un <u>optimisme mesuré</u> en ce début d'année 2014.

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

- des taux hypothécaires extrêmement bas ;
- une inflation maîtrisée;
- une épargne très importante en Belgique, qui n'offre qu'un rendement limité;
- 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 la correction des prix ayant affecté certains types de biens en 2013, l'année 2014 sera peutêtre celle des opportunités pour les candidats acquéreurs.

> Février 2014 Chambre des notaires de la Province de Liège Cellule de Communication

Annexe:

Liste des notaires de la province.



	D. /	NI	D .	NI.	0.1.	L Pr/
	Prénom	Nom		No		Localité
Maître		DENIS		47		Liège
Maître		HUGÉ	Boulevard d´Avroy	7C	4000	Liège
	France	ANDRIS		87	4000	Liège
	Christine	DÔME	avenue de Fontainebleau	2	4000	Liège
	Stéphane	DELANGE	Place de Bronckart	17	4000	Liège
Maître		CORDIER	Boulevard de la Sauvenière	140	4000	Liège
	Bernard	DAUBIT		67	4000	Liège
Maître		GODIN	ŭ	47	4000	Liège
	Jacques	DELANGE		17	4000	Liège
Maître		DELREE		60	4000	Liège
Maître		TIMMERMANS		67	4000	Liège
Maître		KREMERS		23	4000	Liège
Maître		KASCHTEN		42	4000	Liège
Maître		WAUTHIER	Rue Lambert Le Bègue	32	4000	Liège
Maître	Philippe	LABÉ	Rue Hemricourt	25	4000	Liège
Maître		MOTTARD	Boulevard d´Avroy	7C	4000	Liège
	Gabriel	RASSON	Rue Ernest Solvay	259		Liège
Maître	Olivier	CASTERS	rue Saint-Nicolas	47	4000	Liège
Maître	Pierre	GERMAY	Place de Bronckart	2	4000	Liège
Maître	Michel	HUBIN	Place de Bronckart	15	4000	Liège
	Benjamin	PONCELET		87	4000	Liège
Maître	Benjamin	PONCELET	Rue Lambert Le Bègue	32	4000	Liège
Maître	Sébastien	MAERTENS	Boulevard Piercot	17	4000	Liège
Maître	Chantal	PIRONNET		9	4000	Liège
Maître	François	MATHONET		35	4000	Liège
Maître	Philippe	DUSART	rue Louvrex	71	4000	Liège
Maître	Anne Françoise	HONHON	avenue de Fontainebleau	2	4000	Liège
Maître	Alexandre	CAEYMAEX	Place de Bronckart	17	4000	Liège
Maître	Adeline	BRULL	Mont Saint-Martin	17	4000	Liège
Maître	Sonia	RYELANDT	Place de Bronckart	17	4000	Liège
Maître	Aurélie	LEONARD	rue Louvrex	71	4000	Liège
Maître	Pierre	DELMOTTE	Chaussée de Tongres	411	4000	Rocourt
Maître	Daniel	BEGASSE de DHAEM	rue Adrien de Witte	12	4020	Liège
Maître	Fernand	FYON	rue Jean d'Outremeuse	81	4020	Liège
Maître	Salvino	SCIORTINO	Rue du Pont de Wandre	98	4020	Liège
Maître	Gaëlle	TATON	Quai Godefroid Kurth	10	4020	Liège
Maître	Roland	STIERS	Quai Roi Albert	53	4020	Bressoux
Maître	Patrick	SMETZ	Quai du Roi Albert	33	4020	Bressoux
Maître	Philippe	MOTTARD	Rue de l'Araine	40	4020	Jupille-sur-Meuse
Maître	Christine	WÉRA	Rue Haute Wez	170	4030	Grivegnée
Maître	Paul-Arthur	COËME	Rue Haute Wez	170	4030	Grivegnée
Maître	Murielle	BODSON	Avenue Francisco Ferrer	5	4030	Grivegnée
Maître	Sophie	MELON	Rue Sous-le-Bois	23		Angleur
Maître		GOVERS	Rue Neuve	6	4032	Chênée
Maître	Pierre	GOVERS	Rue Neuve	6	4032	Chênée
Maître	Emilie	GILLET	Rue Neuve	6	4032	Chênée
Maître	Jean-Michel	GAUTHY	Rue Hoyoux	87	4040	Herstal
Maître	Christophe	DECLERCK	Rue Large Voie	228	4040	Herstal
Maître	Olivier	JACQUES	Rue Hoyoux	87	4040	Herstal
Maître	Gérard	PRÉVINAIRE	Rue du Plope	184	4041	Vottem
Maître	Catherine	GERARD	Rue de la Station	21	4051	Vaux-sous-Chèvremont
Maître	Françoise	FRANSOLET	Rue de la Station	21	4051	Vaux-sous-Chèvremont
Maître	Julie	CANAVESI	Rue du Commerce	1	4100	Seraing
Maître	Robert	MEUNIER	Rue de la Province	15	4100	Seraing
Maître	Alain	van den BERG	Rue du Commerce	1	4100	Seraing
Maître	Ronald	PLATÉUS	Rue de la Province	77	4100	Seraing
Maître	Vincent	BODSON	rue Solvay	1A	4100	Boncelles
Maître	Paul-Xavier	NOLLET	Rue des 4 Grands	11	4101	Jemeppe-sur-Meuse
Maître	Chantal	STRIVAY	Rue des 4 Grands	11	4101	Jemeppe-sur-Meuse
Maître	Louis-Marie	PONSGEN	Avenue du Centenaire	226	4102	Ougrée
Maître	Bernard	DEGIVE	Route du Condroz	26	4122	Neupré
Maître	Marie-Eve	HEPTIA	Rue Lavaux	1	4130	Esneux
Maître	Louis	URBIN-CHOFFRAY	Rue Lavaux	1	4130	Esneux
Maître	Georges	GRIMAR	Rue Chapuis	3	4140	Sprimont
Maître	Marie-Emmanuelle	de SENY	Rue du Perréon	19	4141	Louveigné
	Hugues	AMORY	Rue du Perréon	19	4141	Louveigné
Maître	Jean-Philippe	GILLAIN	Avenue de ¾ bbaye	16	4160	Anthisnes
. —						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·



	Christian	BOVY	Quai de l'Ourthe	30	4170	Comblain-au-Pont
	Benoit	MAGHE	Route de Hamoir	12	4190	Xhoris
Maître		SCAVÉE	Route de Hamoir	12	4190	Xhoris
	Benoît	CARTUYVELS	Rue du Centre	2	4260	Braives
	Sophie	FOURNIER	Rue Albert ler	91	4280	Hannut
	Réginald	WAUTERS	Chemin des Dames	24	4280	Hannut
	Charles	WAUTERS	Chemin des Dames	24	4280	Hannut
	Christophe	PIRET-GERARD	rue de Tirlemont	1	4280	Hannut
	François	HERMANN	Rue Albert ler	91	4280	Hannut
	Catherine	JADIN	Avenue Edmond Leburton	6	4300	Waremme
Maître		de LAMINNE de BEX	Avenue Edmond Leburton	6	4300	Waremme
Maître		DUMONT	Avenue Edmond Leburton	7	4300	Waremme
Maître		BEAUDUIN	rue des Fabriques (Res.Trianon 2)	17	4300	Waremme
	Philippe	CRISMER	Rue de Roloux	14	4347	Fexhe-le-Haut-Clock
Maître		MAHY	rue de la Westrée	5	4360	Oreye
	Charlotte	LABEYE	Grand Route	364	4400	Flémalle-Haute
Maître		DENYS	Grand Route	364	4400	Flémalle-Haute
	Fabienne	JEANDRAIN	Chaussée d'Ivoz	275	4400	Ivoz-Ramet
	Candice	COLLARD	Chaussée Roosevelt	274	4420	Montegnée
	Françoise	WERA	Chaussée Roosevelt	274	4420	Montegnée
Maître		MICHEL	rue Ferdinand Nicolay	700	4420	Tilleur
Maître		COËME	rue Ferdinand Nicolay	700	4420	Tilleur
	Caroline Patrick	PETIT de TERWANGNE	Rue Walthère Jamar Rue Walthère Jamar	2	4430 4430	Ans
Maître		ROSU	Rue Waitnere Jamar Rue Général Leman	68	4430	Ans Ans
	Francis	DETERME	Rue de la Tour	10	4458	Fexhe-Slins
Maître		CAPRASSE	rue de Bierset	1	4460	Grâce-Hollogne
	Etienne	CAPRASSE	rue de Bierset	1	4460	Grâce-Hollogne
	Roger	MOTTARD	Rue Adrien Materne	99	4460	Grâce-Hollogne
	Marjorie	ALBERT	Boulevard des Combattants	33	4470	Saint-Georges-sur-N
Maître	•	POISMANS	Boulevard des Combattants	33	4470	Saint-Georges-sur-N
Maître		VACCARI	Avenue Charles et Léopold Godin	6/1	4500	Huy
Maître		GERARD	Rue l'Apleit	8	4500	Huy
Maître		GILMANT	Rue l'Apleit	8	4500	Huy
	Anne-Marie	MISONNE	Rue Vankeerberghen	19	4500	Huy
	Christophe	VAN den BROECK	rue du Marché	31	4500	Huy
Maître		NELLESSEN	Avenue Charles et Léopold Godin	6/1	4500	Huy
	Martine	MANIQUET	rue de Bas Oha	252A	4520	Wanze
	Thierry-Didier	de ROCHELEE	rue de Bas Oha	252A	4520	Wanze
	Renaud	GRÉGOIRE	Rue de Bas-Oha	252/A	4520	Moha
Maître		GREGOIRE	Rue de Bas-Oha	252/A	4520	Moha
	Christian	GARSOU	Rue du Château d'Eau	13		Villers-le-Bouillet
Maître		le MAIRE	Rue Haute Voie	59	4537	Verlaine
	Fabienne	HOUMARD	Place Sainte Ode	8	4540	Amay
	Michael	LEJEUNE	rue de la Gendarmerie	41	4550	Nandrin
Maître	Vincent	DAPSENS	Chemin de Sandron	2	4570	Marchin
	Bénédicte	LECOMTE	Rue de Hamoir	3	4590	Ouffet
Maître	Sophie	LARET	Avenue de Navagne	10	4600	Visé
Maître	Mathieu	ULRICI	Chaussée d'Argenteau	92	4601	Argenteau
Maître	Alain	MEUNIER	rue Henri Francotte	59	4607	Dalhem
Maître	Olivier	BONNENFANT	Place du Centenaire	32	4608	Warsage
Maître	Josette	LAHAYE	Rue Albert 1er	4	4610	Beyne-Heusay
Maître		RANDAXHE	rue de Romsée	2	4620	Fléron
Maître	Laurent	VOISIN	Avenue de la Résistance	93B	4630	Soumagne
Maître	Dominique	VOISIN	Avenue de la Résistance	93B	4630	Soumagne
Maître	Véronique	SMETS	Rue Gustave Taillard	25	4650	Herve
Maître	Eric	HANSEN	rue de Herve	123D	4651	Herve (Battice)
	Charles-Henry	LE ROUX	Haute-Saive	35	4671	Saive
Maître	Nathalie	BOZET	Rue César de Paepe	19	4683	Vivegnis
Maître	Frédéric	BINOT	Rue César de Paepe	19	4683	Vivegnis
Maître	Jean	VAN DER WIELEN	Rue Curé Ramoux	11	4690	Glons
	Philippe	BOVEROUX	Place de l'Union	5	4690	Roclenge-sur-Geer
	Antoine	RIJCKAERT	Rue de Verviers	10	4700	Eupen
	Renaud	LILIEN	Aachener Strasse	35	4700	Eupen
Maitre			In 1.1/ ·	_	_	Eupen
	Jacques	RIJCKAERT	Rue de Verviers	10	4700	⊏upen
Maître	Jacques Jean-Marie	RIJCKAERT JAKUBOWSKI	Lascheterweg	10	4700	Eupen



		-				
Maître	Gido	SCHÜR	Rue de Wiesenbach	1	4780	Sankt Vith
Maître	Anne-Catherine	GOBLET	Rue du Palais	108	4800	Verviers
Maître	Bernard	RAXHON	Rue du Palais	108	4800	Verviers
Maître	Alain	CORNE	rue du Palais	122	4800	Verviers
Maître	Renaud	CHAUVIN	Avenue Peltzer	72	4800	Verviers
Maître	Geneviève	STOCKART	rue Jean-Martin Maréchal	32	4800	Ensival
Maître	Catherine	LAGUESSE	rue Jean-Martin Maréchal	32	4800	Ensival
Maître	Thibault	DENOTTE	Rue de Surlemont	12	4801	Stembert
Maître	David	LILIEN	avenue de Spa	85	4802	Heusy
Maître	Stéfan	LILIEN	avenue de Spa	85	4802	Heusy
Maître	Audrey	BROUN	Rue Pisseroule	275-277	4820	Dison
Maître	Emmanuel	VOISIN	Rue Pisseroule	275-277	4820	Dison
Maître	François	DENIS	Rue 600 Franchimontois	10	4820	Dison
Maître	Eric	HANSEN	rue Guillaume Maisier	33-35	4830	Limbourg
Maître	Jean-Luc	ANGENOT	Rue Xhonneux	32	4840	Welkenraedt
Maître	Marie-Noëlle	XHAFLAIRE	Place Communale	36	4850	Montzen
Maître	Bénédicte	JACQUES	rue Félix Defays	13	4860	Pepinster
Maître	José	MEUNIER	Rue Falise	1	4877	Olne
Maître	Philippe	MERTENS	Place de la Victoire	2	4880	Aubel
Maître	Anna	PONENTE	Rue la Bel	51	4880	Aubel
Maître	Dorothée	BERGS	Chaussée Charlemagne	2C	4890	Thimister-Clermont
Maître	Gaëtan	GUYOT	Rue Xhrouet	47	4900	Spa
Maître	Louis-Philippe	GUYOT	Rue Xhrouet	47	4900	Spa
Maître	Armand-Marc	FASSIN	avenue Reine Astrid	238	4900	Spa
Maître	Paul-Henry	THIRY	rue Hocheporte	31	4910	Theux
Maître	Pierre	LEMOINE	Rue de Pavillonchamps	14	4920	Harzé
Maître	Erwin	MARAITE	Rue Abbé Peters	32	4960	Malmédy
Maître	Robert	LEDENT	avenue Monbijou	14bis	4960	Malmédy
Maître	Florence	GODIN	avenue Monbijou	14bis	4960	Malmédy
Maître	Charles	CRESPIN	Rue Neuve	113	4970	Stavelot
Maître	Etienne	PHILIPPART	Route de Trois-Ponts	19 A	4970	Stavelot
Maître	Anne-Cécile	de VILLE de GOYET	Avenue Joseph Lejeune	127	4980	Trois-Ponts
Maître	Pierre	JOISTEN	Chienrue	3	4990	Lierneux