



**LE MARCHE IMMOBILIER**  
**DANS LA PROVINCE DU LUXEMBOURG**

**EN 2012**



## **LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DU LUXEMBOURG EN 2012**

### **A/ INTRODUCTION**

Avant de véritablement commencer l'analyse du marché immobilier dans notre province pour l'année 2012, permettez-moi de faire certaines mises au point importantes.

Dans un monde où la communication règne sans partage, chacun, institutions publiques ou institutions privés, y va de ses statistiques, baromètre, indices et autres...

Les chiffres que l'on nous communique sont sans aucun doute réels, mais le public est-il armé pour les déchiffrer ? Car tout est dans l'interprétation de ces chiffres.

Explications et quelques exemples.

Le SFP finances nous informe chaque année des moyennes des prix de terrains à bâtir et des maisons dans chaque commune. Selon ces statistiques je suis étonné de voir que dans ma commune le prix moyen du terrain à bâtir est de 25€/m<sup>2</sup>, alors qu'il est quasi le double et que je vous défie d'en trouver un à ce prix. Alors comment cela est-il possible ? Tout simplement parce que dans la base de données s'est sans doute vendu un ou plusieurs terrains de très grandes surfaces, pour lesquels le terrain de fond qui est n'est pas à bâtir et donc n'a pas le même prix a été assimilé à du terrain à bâtir. Il aurait peut-être fallu faire une ventilation. Or ce travail n'est pas facile à faire, je le reconnais.

Idem pour le prix moyen d'une maison. En effet, la vente d'une maison en ruine ou la vente d'une propriété exceptionnelle peut tout de suite faire varier à la baisse ou à la hausse la moyenne surtout si le nombre de vente est peu important.

Prudence donc.

Pour déterminer l'activité immobilière, l'on a souvent recours aux critères du nombre d'actes et du montant des droits d'enregistrement. A ce sujet, attention aussi.

Comme vous le savez, les notaires ont une compétence d'arrondissement, ils doivent donc signer leurs actes dans leur arrondissement, mais ces actes peuvent concerner tout immeuble situé en Belgique. Par conséquent, les actes signés par les notaires luxembourgeois peuvent concerner des ventes de biens situés à Bruxelles, à Oostende, Mons ou Liège.

Inversement de nombreux actes de vente de biens situés en province de Luxembourg, ne sont pas signés par les notaires de la belle province. Pensons ici particulièrement aux régions touristiques comme Durbuy, La Roche, Vielsalm, Bouillon, où de nombreuses secondes résidences sont vendues à des clients néerlandophones qui ont recours à des notaires néerlandophones.

Attention également au niveau des droits d'enregistrement.



- D'abord ils varient de région à région (10% en Flandre, 12,5% dans les autres régions)
- Les réductions à ces droits varient également fortement de région à région. A ce sujet, ils seraient temps que la Région Wallonne revoit rapidement ses conditions d'octroi de la réduction pour premier achat. Lire plus loin.
- Comme expliqué ci-dessus, les droits d'enregistrement perçus par un notaire luxembourgeois peuvent très bien concerner un immeubles situés en dehors de sa province et inversement.
- Depuis le 1 janvier de cette année, lorsque la vente concerne une nouvelle habitation soumise à la TVA, le terrain sur lequel est érigé cette nouvelle habitation n'est plus soumis aux droits d'enregistrement mais également à la TVA.

## B/ L'ACTIVITE IMMOBILIERE.

### L'activité immobilière vu au travers des chiffres

#### I/ Au vu du nombre d'actes et du montant des droits d'enregistrement perçus par les notaires de la Province de Luxembourg.

Avec les réserves ci-avant exprimées, vous trouverez l'évolution du nombre d'actes et du montant des droits d'enregistrement perçus par les notaires de la Province au cours des 5 dernières années :

Année	Arrondissement d'Arlon	droits d'enregistrement	Arrondissement de Marche	droits d'enregistrement	Arrondissement de Neufchâteau	droits d'enregistrement	Total actes	totaux droits
2007	7933 actes	€ 30.634.273,00	6228 actes	€ 20.891.627,00	7550 actes	€ 25.638.236,00	21711	€ 77.164.136,00
2008	7773 actes	€ 28.664.119,00	6222 actes	€ 19.778.197,00	7409 actes	€ 20.835.811,00	21404	€ 69.278.127,00
2009	7051 actes	€ 24.553.437,00	5332 actes	€ 17.997.400,00	6872 actes	€ 19.412.397,00	19255	€ 61.963.234,00
2010	7135 actes	€ 28.163.255,00	5650 actes	€ 19.201.925,00	7255 actes	€ 22.836.604,00	20040	€ 70.201.784,00
2011	7957 actes	€ 29.779.689,00	6212 actes	€ 20.082.831,00	7737 actes	€ 23.138.944,00	21906	€ 73.001.464,00
2012	7393 actes	€ 27.175.759,80	5494 actes	€ 19.269.233,00	6886 actes	€ 23.249.756,00	19773	€ 69.694.748,80
≠2011-2012	<b>-564 actes</b>	<b>-€2.603.929,20</b>	<b>-718 actes</b>	<b>-€ 813.598,00</b>	<b>-851 actes</b>	<b>€ 110.812,00</b>	<b>-2133</b>	<b>-€3.306.715,20</b>

Que constater ?

#### A/ Au niveau du nombre d'actes :

1/ une diminution du nombre d'actes : - 2.133 en 2012 par rapport à 2011, soit une baisse de **9,75%**.

A ce propos, il faut néanmoins tempérer cette baisse par le fait que le dernier trimestre de 2011 a été dopé par un nombre d'actes qui aurait dû être signés en 2012, mais qui l'ont été en 2011 pour des raisons fiscales (éviter la TVA et éviter la taxe sur les titres au porteur).

2/ Au niveau du nombre d'actes : 2012 correspond plus ou moins à 2010, soit 19.773 actes en 2012, pour 20.040 actes en 2010.

3/ Attention que les actes notariaux ne concernent pas que l'immobilier, mais ces premières analyses font ressortir une morosité générale au cours de l'année 2012, qui correspond au sentiment des notaires de la province

#### A/ Au niveau du montant des droits d'enregistrement perçus :

1/ Une diminution des droits d'enregistrement de 3.306.715 euros par rapport à 2011, soit **une baisse d'environ 4,5%** par rapport à 2011. Les mêmes remarques faites pour le nombre d'actes sont également d'application pour cette donnée.

2/ Tout comme pour le nombre d'actes 20.040 en 2010 et 19.773 en 2012, la perception des droits d'enregistrement est sensiblement la même en 2012 qu'en 2010. En effet, on



constate seulement **une légère diminution des droits de 0,75% (507.036,00€)** entre 2010 et 2012, aucune raison fiscale n'ayant pollué le marché ces 2 années.

#### C/ Analyse nombre d'actes/droits d'enregistrement perçus :

Une analyse plus fine par arrondissement indique que les arrondissements de Marche-en-Famenne et de Neufchâteau ont connu la plus grosse baisse du nombre d'actes sur l'année 2012, soit - 718 pour Marche et -851 pour Neufchâteau, alors qu'Arlon n'a connu qu'une baisse de -564 actes.

Par contre, Arlon connaît la plus grosse baisse du montant de droits d'enregistrement perçus entre 2012 et 2011, soit -2.603.929€ pour Arlon, -813.598€ pour Marche et + 110.812€ pour Neufchâteau.

Par rapport à 2010 :

Arlon : - 987.496€

Marche : + 67.308€

Neuchâteau :+ 413.152€

#### D/ Conclusion :

-Sur base du critère du nombre d'actes, on peut constater **une baisse significative de l'activité des notaires de la province de Luxembourg** (immobilier et non immobilier) au cours de l'année 2012 : **-9,75%** par rapport à 2011, mais pas par rapport à 2010, **-1,3%**.

-L'arrondissement **d'Arlon** connaît une baisse plus importante que les autres arrondissements au niveau de la perception des droits d'enregistrement : environ - 2.603.929€ par rapport à 2011 et - 987.496€ par rapport à 2010.

#### Correctif :

1/ De nombreux actes d'acquisition par la clientèle néerlandophone de biens situés dans les zones touristiques sont signés par des notaires néerlandophones, de même que de nombreux actes concernant des biens situés aux limites des provinces de Namur et de Liège sont aussi signés par des notaires Namurois et Liégeois

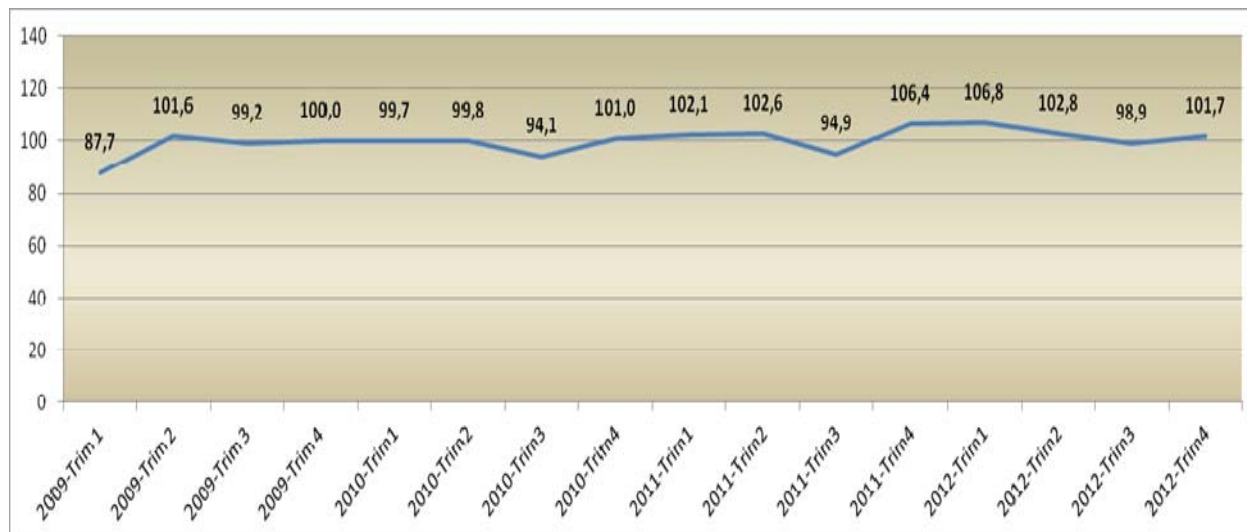
2/ la baisse d'acte ne concerne pas que l'immobilier, comme l'indique le dernier baromètre des notaires, le nombre d'actes de sociétés et de conventions de divorces sont en forte baisse.

Au vu de ce qui précède, nous serions tenté de dire que si la TVA n'était pas venue brouiller les cartes au dernier trimestre 2011, les années 2010, 2011 et 2012 auraient affiché une activité immobilière stable et linéaire, sauf peut-être pour l'arrondissement d'Arlon.

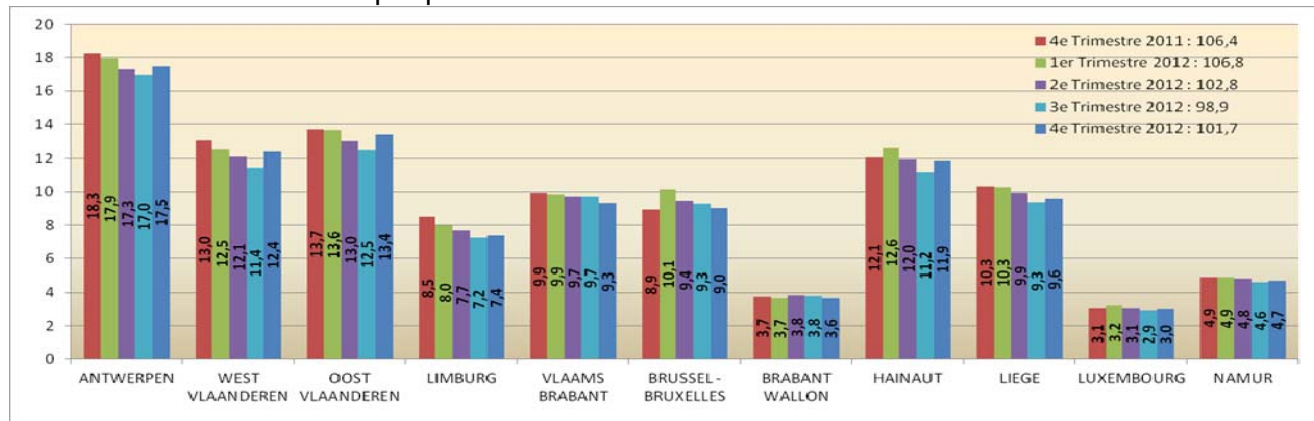
il faut donc rester très prudent dans nos conclusions sur ces bases et essayer de les corroborer par d'autres données.

**II/ Au vu des chiffres fournis par la Fédération du Notariat belge**

Indice d'activité immobilière nationale



Indice d'activité immobilière par province



Indice d'activité immobilière Luxembourg





Que retirer de ces chiffres ?

Comme déjà dit ci-avant, l'année 2011 a véritablement explosé par son 4<sup>ième</sup> trimestre (+16,35%) pour les raisons fiscales énoncées ci-avant.

Si le premier trimestre 2012 a encore été très bon (+5,52%), l'activité immobilière s'est ensuite fortement ralentie au 2<sup>ième</sup> (-5,44%) et 3<sup>ième</sup> trimestre (-4%) pour se stabiliser au 4<sup>ième</sup> trimestre (+1,63%).

Ces chiffres par rapport à l'analyse précédente, conclut à un retour à une certaine stabilité de l'activité immobilière au niveau national et en province de Luxembourg, après les hauts du 4<sup>ième</sup> trimestre 2011 et le premier trimestre 2012.

### III/ Au vu d'autres chiffres.

#### Evolution des crédits hypothécaires octroyés

Source : UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

Les chiffres de l'octroi des crédits et des montants octroyés au cours des 3 premiers trimestres de l'année 2012, alors que les taux sont extrêmement bas, sont également un signal de ralentissement économique marquant.



## **C/ LE PRIX DE L'IMMOBILIER EN PROVINCE DE LUXEMBOURG EN 2012.**

Analyse des prix de l'immobilier par arrondissement :

### **1/ Arlon**

#### **I. Les terrains à bâtir:**

Le prix moyen d'un terrain à bâtir quatre façades se situe en général entre 75 et 125 € le m<sup>2</sup>.

C'est sur les communes d'Arlon et d'Attert que les prix sont les plus élevés (en moyenne 100 à 125 € le m<sup>2</sup>).

La tendance générale est à la stabilité ou à une légère baisse des prix, sauf pour les biens d'exception.

Il est à remarquer que de plus en plus de terrains sont de petites tailles (3-4 ares) ce qui a pour effet d'augmenter le prix au m<sup>2</sup>, le budget global restant alors "acceptable" pour l'acquéreur.

Comme dans les autres arrondissements, les lourdeurs urbanistiques sont un frein puissant au développement de nouveaux projets. Ainsi, des terrains à lotir restent sans acquéreurs.

#### **II. Les maisons:**

Le prix moyen d'une maison quatre façades dans l'arrondissement d'Arlon se situe aux alentours de 250 000 €.

C'est à nouveau sur les communes d'Arlon et d'Attert que les prix sont les plus élevés.

Dans certaines communes, le prix moyen sera plutôt de l'ordre de 200.000 € (commune d'Aubange et de Virton notamment).

Dans l'ensemble, les prix restent également stables mais il faut être conscient du fait que la qualité moyenne des immeubles mis en vente est en constante évolution positive.

Ainsi, de plus en plus de propriétaires comprennent la nécessité de présenter à la vente un bien qui est en ordre au niveau électrique, au niveau urbanistique, idéalement bien isolé et bien équipé. Aussi, même si les prix ont continué à augmenter ces dernières années (bien que de manière moindre ces deux dernières années), la qualité, elle, s'est accrue sensiblement. Il faut donc être prudent avec les chiffres bruts.

Comme cela a déjà été précisé, les bâtiments qui sont trop énergivores deviennent plus difficiles à vendre que par le passé. L'amateur privilégiera souvent une maison plus petite mais mieux conçue et mieux isolée plutôt qu'un grand bâtiment impossible à chauffer.

Nous constatons également que depuis 2007, il y a nettement moins de ventes d'immeubles à très haut prix (+ de 500.000 €).

De manière générale, la tendance est à la baisse du nombre de transactions et de la rapidité de celles-ci. L'amateur hésite, compare, il met plus de temps qu'auparavant avant de prendre sa décision et les banques le suivent beaucoup moins facilement qu'auparavant.





Personnellement, en dix années de notariat, je n'ai jamais connu autant de refus de crédit.

Enfin, même si les taux sont bas, certains amateurs adoptent une attitude attentiste, espérant que les prix vont encore baisser.

### III. Les appartements:

Pour l'arrondissement d'Arlon toujours, le prix moyen d'un appartement deux chambres tournait en 2012 aux alentours de 150 000 €, avec un prix moyen légèrement supérieur sur la commune d'Arlon.

Selon les communes, les prix restent stables ou tendent à baisser légèrement. Ce sont surtout les anciens appartements, dans lesquels les charges futures de copropriété seront élevées (mise aux normes des ascenseurs, remplacement des châssis, remplacement des chaudières,...) qui trouvent le moins rapidement amateur sauf à revoir le prix à la baisse.

### IV. Les ventes publiques:

C'est surtout pour les terres agricoles et les fonds de bois que les ventes publiques donnent les meilleurs résultats avec, dans certains cas, des hausses de prix exceptionnelles. J'en reparlerai plus loin.

Les propriétaires sont parfois frileux à l'idée de proposer leur bien en vente publique. Toutefois, celle-ci leur réserve parfois de bonnes surprises. Il est très difficile de généraliser en ce domaine: dans certains cas, deux seuls amateurs pourront faire grimper le prix de manière étonnante alors que dans d'autres cas, le bien sera retiré de la vente faute de prix suffisant.

### V. Terres agricoles, fonds de bois et bois:

Le prix moyen d'un hectare de terres de culture libres dans l'arrondissement d'Arlon tourne aux alentours de 10 000 € avec des minimas de l'ordre de 5 000 € l'hectare dans certaines communes et allant jusqu'à 15 000 € dans d'autres. Certaines ventes publiques ont donné des résultats de l'ordre de 25 000 € l'hectare pour des terres libres de bail.

Lorsque les terres sont occupées le prix moyen est sensiblement revu à la baisse et diminue parfois de moitié.

En ce qui concerne les fonds de bois, ils ont connu une hausse générale, leur prix moyen à l'hectare tourne aux alentours de 2 000 à 3 000 €. Certaines communes affichant une moyenne de 4 400 € l'hectare.

### Conclusion pour l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement d'Arlon:

S'il est vrai que les droits d'enregistrement ont baissé considérablement en 2012 par rapport en 2011 dans l'arrondissement d'Arlon, il ne faut pas perdre de vue que les prix dans cet arrondissement sont généralement les plus élevés. Par conséquent, si le nombre de



transactions diminue, la diminution des droits d'enregistrement se fait ressentir plus rapidement.

Dans les arrondissements où les prix sont moins élevés, la baisse du nombre de transactions se fait donc moins ressentir au niveau des droits d'enregistrement.

Il faut encore remarquer que de plus en plus de personnes s'éloignent du Grand-Duché de Luxembourg afin de pouvoir trouver des biens à des prix moins élevés. Ce qui expliquerait également une tendance plus stable des droits d'enregistrement dans les autres arrondissements.

De manière générale, on constate une nette diminution de la rapidité des transactions. Comme dit plus haut, l'amateur prend son temps et compare. Le propriétaire doit donc se montrer raisonnable lors de l'annonce de son prix s'il ne veut pas "casser" sa vente. L'époque où l'acheteur visitait une maison 20 minutes et s'empressait de signer le compromis de vente parce qu'il avait déjà raté deux occasions précédemment est bien révolue.

Les événements qui ont influencé le marché en 2012 sont notamment:

- les exigences de plus en plus importantes des banques;
- la morosité générale liée au climat financier et politique;
- les contraintes urbanistiques de plus en plus lourdes et les difficultés d'obtenir des régularisations lorsque certains travaux n'ont pas été réalisés en conformité avec le CWATUPE.



## 2/ Neufchâteau

### I. Les terrains à bâtir.

Le prix moyen d'un **terrain à bâtir quatre façades** se situe en général entre 50 et 100 € le m<sup>2</sup> ; la différence est fonction soit du fait que les biens se situent en ville ou à la campagne, soit du fait que les biens se situent à proximité du GDL ou des axes routiers E411 et E25.

C'est sur les communes proches du GDL que les prix sont les plus élevés. Ainsi à Bastogne, et dans son immédiate périphérie, les prix sont de l'ordre de 100 € le m<sup>2</sup>, dans les villages de la Commune de Bastogne et des communes du centre de l'arrondissement, les prix varient de 40 € à 60 € le m<sup>2</sup>. Dans les communes proches de la France, les prix sont de l'ordre de 40 € à 50 € le m<sup>2</sup>.

Les terrains à vendre et recherchés sont de plus petites tailles (7-8 ares au lieu 10-12 ares).

Les **terrains à bâtir deux façades** se situent par essence en ville : à Bastogne le prix au m<sup>2</sup> est de 80 €, à Libramont et à Bertrix de 40 €. Le prix reste stable eu égard à la rareté de l'offre.

**Le prix des terrains à bâtir reste stable** et ce, pour plusieurs raisons :

- la première est que les propriétaires, sauf s'ils ont d'autres moyens de valoriser leur patrimoine (investissement ou rachat d'autres biens immobiliers), ne souhaitent vendre que si le prix demandé est atteint,
- la deuxième est que depuis le remplacement du permis de lotir par le permis d'urbanisation, modification du CWATUPE portée par le ministre André ANTOINE en septembre 2010 plus aucun nouveau projet immobilier d'urbanisation par lots n'a abouti, sauf par le biais de permis groupés, permis que seul sont capables de faire aboutir des entrepreneurs ou des promoteurs.
- La troisième est que les amateurs préfèrent acquérir un terrain et construire une maison correctement isolée et moins onéreuse à chauffer, plutôt que de rénover une ancienne maison

D'une manière générale, le **nombre de transactions** relatives aux terrains à bâtir est moins élevé qu'en 2011.

### II. Les maisons.

Le prix moyen d'une **maison deux façades** (il s'agit donc presque exclusivement d'une maison de ville), est à Bastogne de 160.000 €, à Libramont et à Neufchâteau de 150.000 € et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 100.000 € à 120.000 €.

Le prix moyen d'une **maison quatre façades** (il s'agit donc d'une maison dans la périphérie d'une ville ou dans un village), est dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre de 200.000 € à 220.000 €, dans la région de Libramont et de Neufchâteau de 180.000 € à 200.000 € et dans région de Bertrix, Paliseul et Bouillon de 160.000 € à 180.000 €.



**Le prix des maisons d'habitation est en diminution** : l'offre augmente et la demande baisse ; les biens restent donc plus longtemps à vendre. Ces deux éléments ne contribuent pas à soutenir les prix.

Néanmoins, il faut nuancer : les maisons d'habitation construites avec des techniques d'isolation et de chauffage anciennes, se vendent clairement moins bien; les maisons récentes et bien isolées, bien que le recul dans le temps ne soit pas encore suffisant, semblent se vendre beaucoup mieux.

Les banques prêtent moins facilement qu'avant et les refus de crédit ne sont plus rares. L'augmentation des refus est de plus de trente pour cent.

### III. Les appartements.

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres**, est à Bastogne de 150.000 € à 160.000€, à Libramont et à Neufchâteau de 110.000 € à 130.000 € et dans région de Bertrix de 80.000 € à 90.000 €

Le prix moyen d'un **appartement deux chambres neuf**, est à Bastogne de 200.000 € à 220.000 € HTVA, à Libramont et à Neufchâteau de 130.000 € à 150.000 € HTVA et dans région de Bertrix de 130.000 €

Il existe une volonté de la population vieillissante, notamment villageoise, de vouloir habiter en ville; la demande est donc là. Les prix restent en conséquence stables malgré une offre relativement importante. Le nombre et la rapidité des transactions sont stables.

A Bastogne, le prix d'un **studio** reste stable. Il est de l'ordre de 80.000 €

### IV. Les ventes publiques.

Les **ventes publiques volontaires** sont moins nombreuses qu'auparavant. Il s'agit d'une tendance continue depuis plusieurs années. Pourtant, pour certains types de biens, cette méthode de vente donne d'excellents résultats.

Les ventes publiques de terres agricoles, de fonds de bois et de petites maisons d'habitation donnent les meilleurs résultats.

Les **ventes publiques judiciaires** (saisies, faillite, sortie d'indivision ...) sont, malheureusement, réapparues nombreuses en 2012. Ce sont souvent ces ventes qui donnent les moins bons résultats.

### V. Terres agricoles et fonds de bois.

Le prix moyen d'un hectare de **pâtures libres** dans la région de Bastogne, de Bertogne et de Vaux-sur-Sûre est de l'ordre de 15.000 €; l'influence des agriculteurs grand-ducaux est toujours aussi forte qu'auparavant et pousse, jusqu'à une distance de plus de 15 km de la frontière, les prix à 20.000 € l'hectare, voire plus (certaines ventes se sont réalisées à 25.000 € l'hectare).



Lorsque les **terres sont occupées** le prix moyen est dans ces mêmes régions de l'ordre de 8.000 €

Le prix moyen d'un hectare de **pâtures libres** dans les autres régions de l'arrondissement de Neufchâteau varie de 7.500€ à 10.000 €

Pour les **terres occupées**, le prix moyen est dans ces mêmes régions de l'ordre de 6.000€.

D'une manière générale, les prix restent donc stables.

Le prix moyen des **fonds de bois**, à l'hectare, est de l'ordre de 2.000 € à 3.000 €. La hausse continue, et ce pour les mêmes raisons que précédemment, à savoir l'absence de droit de succession sur les bois sur pied et la volonté des chasseurs de constituer des ensembles. Le prix varie principalement en fonction de la superficie offerte en vente, les petites parcelles se vendant moins bien, sauf dispute entre les voisins.

#### Conclusion pour l'évolution du marché immobilier dans l'arrondissement de Neufchâteau

En début d'année 2012, la baisse des prix du marché immobilier était sensible ; mais sur toute l'année la baisse est légère. Pour certains biens comme les terrains à bâtir, les terres agricoles et les fonds de bois, on peut même parler de stabilité.

La légère baisse s'explique, vu la quantité de biens proposés en vente et vu la capacité d'emprunt en baisse des acheteurs, par le temps nécessaire pour l'offre de s'aligner sur la demande.

En janvier 2013, le niveau d'activité et le nombre de transaction semblent plus forts, mais les prix ne semblent pas augmenter.

Les éléments à prendre en considération pour comprendre l'évolution sont notamment :

- Influence du Grand Duché du Luxembourg pour les biens situés le long de la frontière ; cette influence est toujours bien présente pour ce qui concerne les terres agricoles, mais moins présente pour les autres biens comme les maisons d'habitation et les terrains à bâtir.
- Influence de la crise qui amène les acheteurs à la prudence (peur de la perte d'un emploi)
- Influence de la frilosité des banques qui prêtent moins facilement ou refusent des crédits.
- Influence du coût à long terme de l'habitation acquise : isolation et système de chauffage
- Influence des contraintes urbanistiques sur la vente de lots à bâtir.



### **3/ Marche-en-Famenne**

#### LES TERRAINS-A-BATIR

1/ Le prix moyen du terrain à bâtir 4 façades se situe en général entre 40 et 50€/m<sup>2</sup>. Certaines communes (Gouvy, Vielsalm, Rendeux), peuvent afficher des prix légèrement inférieur à cette moyenne.

Seule la ville de Marche-en-Famenne affiche des prix supérieurs qui peuvent atteindre 65€/m<sup>2</sup> plus on se rapproche du centre de la ville

2/ Le prix moyen du terrain à bâtir 3 façades ses situe en général entre 30€ et 40€/m<sup>2</sup>. On constate ici une stabilité des prix par rapport à 2011. (50€/m<sup>2</sup> pour la ville de Marche-en-Famenne).

#### **Ces prix sont donc stables par rapport aux années précédentes.**

Aucun notaire ne signale de pénurie. Mais suite au nouveau décret urbanistique, la plupart des notaires constatent que le nouveau permis d'urbanisation est lourd sur le plan administratif. Cela a pour conséquence un manque de nouveaux lotissements. Heureusement pour l'instant, cela ne porte pas à conséquence puisque les anciens lotissements ne sont pas encore épuisés. Mais ce nouveau permis d'urbanisation décourage plus d'un privé qui voudrait se lancer dans le lotissement d'un de ces biens.

Plusieurs communes développent de nouveaux projets de lotissements dits « sociaux ». Compte tenu de la multiplication des contraintes administratives, peu de grands lotissements privés se développent.

Il faut néanmoins faire remarquer que des terrains à bâtir avec des situations exceptionnelles : vue, ruisseau, calme, grande superficie, se vendent toujours très facilement et à des prix supérieurs à la moyenne, à une clientèle aisée ou à une clientèle de seconde résidence surtout de langue néerlandaise. Comme dans le commerce du luxe, les terrains de très grande qualité ne connaissent pas la crise.

#### LES MAISONS

##### Les maisons 4 façades :

La moyenne de ce type de bien affichait un prix de :

- 167.0200€ en 2007 ;
- 171.100 € en 2010 ;
- Entre 170.000 et 180.000€ en 2012.

Certaines communes comme Vielsalm affichent des prix aux alentours des 140.000€.

La ville de Marche-en-Famenne connaît un très beau développement économique. Elle affiche une moyenne de prix supérieur, qui se situe entre 180.000 euros à 200000 euros pour ce type de bien.



### Les maisons mitoyennes :

La moyenne de ce type de bien affichait un prix de :

- 115.600 € en 2007
- 114.200 € en 2010
- entre 120.000 et 130.000€ en 2012.

Des correctifs doivent être apportés pour la région de Vielsalm avec des prix se situant plutôt aux alentours de 120.000€ et pour la ville de Marche-en-Famenne entre 150.000 euros et 175.000 euros

Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, on doit constater que l'offre est supérieure à la demande.

Par conséquent si le prix demandé pour un immeuble est surévalué, l'immeuble reste sur le marché.

Contrairement à ce qui se pratiquait avant et surtout jusqu'en 2007, pour vendre votre immeuble vous devez demander **le juste prix**.

Les banques se montrent extrêmement difficiles dans l'octroi des crédits.

Les vendeurs doivent donc comprendre la situation et accepter d'adapter leur prix. C'est parfois difficile à comprendre pour eux, mais avec le temps, ils le comprennent.

Les maisons dont le prix se situe entre 150.000€ et 200.000€ partent assez facilement pour autant que leur prix corresponde à leur valeur. De plus en plus de gens (jeunes) se tournent vers de vieilles maisons/fermettes à restaurer que l'on peut encore trouver à 80.000 à 100.000 euros et effectuent les travaux de restaurations à leur rythme et suivant leurs moyens.

Par contre le créneau 200/250.000 à 300/350.000€ est beaucoup plus difficile à réaliser.

Mais les biens d'exception trouvent encore facilement des acquéreurs, souvent néerlandophones, pour des prix avoisinants ou supérieur à 500.000 euros.

Attention également, les maisons « gouffre énergétique » commencent à être délaissées par les clients sauf si elles bénéficient d'une situation ou d'un caractère exceptionnel.

Le marché de la seconde résidence subit donc également la crise :

- 1/ les clients néerlandais sont beaucoup moins présents sur le marché, au contraire de la clientèle flamande qui reste active ;
- 2/ les chalets ont nettement moins la côte auprès des banques, d'où difficulté d'obtention de crédit pour ce type de bien.

Heureusement des taux hypothécaires historiquement bas ont maintenu d'une certaine manière le marché, même si les banques sont extrêmement sévères dans les conditions d'octroi de crédit.



## LES APPARTEMENTS

Au cours des années 2011 et 2012, 4 communes ont bénéficié de promotions au niveau d'appartements :

- Vielsalm : 55 appartements ;
- Durbuy/Barvaux : 18 + 36 appartements ;
- Marche-en-Famenne : +/- 50 appartements ;
- Houffalize : 3 petits immeubles.

Le prix moyen d'un appartement neuf de standing s'élève à environ 2.200€/m<sup>2</sup> sur les communes de Vielsalm, Marche-en-Famenne et Durbuy, et 2.000€/m<sup>2</sup> sur la commune de Houffalize.

Au niveau de la revente d'appartements anciens, pour un appartement 2 chambres d'environ 80m<sup>2</sup>, il faut compter entre 125.000 et 130.000 €, sauf pour Marche-en-Famenne où la moyenne peut atteindre 150.000€ pour l'hyper centre.

Les notaires de l'arrondissement nous signalent peu de nouvelles promotions pour l'année 2013.

## LES VENTES PUBLIQUES

La vente publique n'a toujours pas la cote dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, à l'exception :

- De la région d'Houffalize ;
- De la vente de terres agricoles libres d'occupation, des bois et de fonds de bois qui comme nous le verront tout à l'heure sont très prisés.

Pourquoi ?

- 1- Paiement des frais dans les 5 jours et du prix dans les 2 mois.
- 2- Pas de possibilité d'insérer une condition suspensive d'octroi de crédit et avec l'attitude actuelle des banques cela pose un véritable problème.
- 3- Pour le marché des secondes résidences qui s'adresse en particulier aux néerlandophones : problème de compréhension

Par conséquent la plupart des ventes publiques effectuées sur l'arrondissement sont des ventes judiciaires, où les prix atteints sont très souvent fortement inférieurs aux prix réels et aux prix obtenus en gré à gré. Donc possibilité de faire d'excellentes affaires, mais il faut avoir de l'argent.

## TERRES AGRICOLES, FONDS DE BOIS ET BOIS

Les véritables stars de l'année 2012 : les terres agricoles, les fonds de bois et les bois !

On constate une hausse généralisée du prix de ces biens.





Le prix moyen d'un terrain agricole varie entre 7.500€ et 10.000€/ha suivant sa superficie, son occupation et la qualité de la terre. Mais ces prix peuvent très vite grimper à 15.000€ - 20.000€/ha dans certaines régions (Houffalize-Bourcy) et en bordure du Condroz suivant les circonstances.

Les fonds de bois sont également à la hausse avec une moyenne de 2.500€ à 3.000€/ha. Les résultats des ventes publiques de bois ont également donné d'excellents résultats, mais il est impossible de vous en donner une moyenne compte tenu de la variété importante de l'âge et de type de bois.

CONCLUSION POUR L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER DANS L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE
---

En conclusion, nous pouvons dire, que le prix de l'immobilier sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne est au cours de l'année 2012, resté stable, à l'exception du prix des terres agricoles et bois, en hausse.

On doit également noter le très bon comportement de la ville de Marche-en-Famenne, qui devient véritablement le pôle économique du nord de la province de Luxembourg, mais aussi du sud-est de la province de Namur.

Néanmoins, l'offre étant supérieure à la demande, le vendeur doit adapter son prix au marché. La qualité du bien, sa situation, son équipement font alors la différence.

Le marché resté affecté par le manque de confiance de la population en l'avenir, la frilosité des banques et les contraintes administratives.

La qualité du bien, une situation exceptionnelle et l'espace en général restent des valeurs sûres et des atouts.

C. TAHON, J. TONDEUR et V. DUMOULIN, notaires  
Membres de la commission communication de la province de Luxembourg.