



LE MARCHE IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2010

LES NOTAIRES de la PROVINCE DE NAMUR

LE MARCHE IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2010

SOMMAIRE

- I. FACTEURS GENERAUX QUI ONT INFLUENCE LE MARCHE EN 2010
- II. TENDANCES A PROPOS DE QUELQUES CATEGORIES DE BIENS
 1. Terrains à bâtir
 2. Maisons jointives
 3. Maisons 4 façades
 4. Appartements
 5. Commerces
 6. Garages
 7. Terres
 8. Bois
- III. CONSIDERATIONS GENERALES QUANT AU VOLUME DES TRANSACTIONS ET QUANT AUX PRIX
- IV. LES CARTES DU MARCHE DANS LES DIFFERENTES COMMUNES DE LA PROVINCE EN 2010 - TABLEAU STATISTIQUE DES PRIX MOYENS ET MEDIANS
- V. LES POINTS DE VUE DES NOTAIRES COMMUNE PAR COMMUNE
 1. Le grand Namur
 2. Gembloux
 3. Sombreffe
 4. Fernelmont / Eghezée / La Bruyère
 5. Andenne
 6. Le Condroz
 7. Fosses / Jemeppe S/S / Sambreville / Mettet
 8. L'arrondissement de Dinant Est de la Meuse
 9. L'arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse

Annexes :

- Résultats des ventes publiques 2010
- Liste des Notaires de la Province de Namur

I. En termes généraux, quels sont les facteurs qui ont influencé le marché en 2010 ?

A/ Facteurs négatifs

- Tendance à plus d'offres que de demandes pour les biens à budgets élevés
- La durée des négociations s'est allongée par rapport à l'avant crise
- Augmentation du nombre de ventes forcées (faillites - saisies)
- Augmentation du nombre de prêts refusés surtout en début d'année
- Insécurité politique
- De plus en plus de couples se séparent et se recomposent
- Exigences écologiques = construire et restaurer revient de plus en plus cher
- Disparition du prêt "Tremplin"
- Fin de la réduction TVA 6% sur la première tranche de 50.000 € → forte activité en fin d'année
- TVA sur terrain pour les immeubles neufs vendus par les promoteurs → prix de revient en augmentation sur prix du terrain = 8,50 % = 6.375 € de plus pour un terrain de 75.000 €
- Diminution de la surface des lots, pas seulement dans les grandes villes, et surtout dans le Nord de la Province
- Le pouvoir d'achat ne s'est pas amélioré, mais les coûts salariaux sont de plus en plus élevés pour les employeurs

B/ Facteurs positifs

- Vu la crise 2008/2009 et les "raclées" subies par certains spéculateurs ou épargnants investisseurs en bourse, l'immobilier conserve son attrait de valeur refuge, le belge a confiance en la brique et nombreux sont ceux qui comptent sur une reprise.
- Petites superficies plus recherchées
- L'arrivée des certificats PEB a accéléré les compromis de vente en fin d'année 2010 ... artificiellement
- Les taux d'intérêt faibles maintiennent le marché
 - révisible annuellement: 3,12 %
 - tous les 5 ans : 4,23 %
 - fixe: 4,48 %
- Il y a plus de demandes que d'offres pour les biens "petits budgets"

II. Tendances de quelques catégories de biens

Avertissement:

Tout comme les autres années, les Notaires de la Province de Namur ne vous donneront pas de pourcentage précis de variation des prix de l'immobilier pour les raisons suivantes:

a) le marché immobilier y est assez étroit, les opérations beaucoup moins nombreuses que dans les provinces du Hainaut, Liège et le Brabant Wallon plus peuplées.

b) les tendances peuvent être très variables d'une commune à l'autre voire même au sein d'une même ancienne commune fusionnée

c) la Province de Namur est très diversifiée en matière de types de bien, ce qui fait d'ailleurs son charme où il ne s'y vend pas des dizaines de maisons identiques dans chaque commune chaque année.

a) TERRAINS A BATIR

Les Notaires constatent que les superficies des lots autorisés sont de plus en plus petites et que la liberté de conception architecturale se réduit.

Les prix de ces lots restent à des niveaux élevés mais plafonnent. On ne veut pas dépenser plus de 100.000 € pour son terrain, c'est un plafond dans le nord de la Province et au nord de Namur.

Tandis que dans la région de Couvin et Viroinval on peut encore acquérir un terrain de 10 ares à 25/30.000 €.

Il est plus facile de trouver des terrains à bâtir de 10 ares et plus dans le sud de la Province de Namur que dans le nord.

Depuis le 1er septembre, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur pour les permis d'urbanisation qui remplace les permis de lotir. La procédure est tellement complexe et incertaine qu'il n'y a quasiment plus de demandes introduites tant par les particuliers que par les promoteurs auprès des administrations communales.

b) MAISONS JOINTIVES

Elles reviennent à la mode alors qu'elles étaient impopulaires il y a quelques années encore.

Les projets pour les constructions de tels ensembles ont les faveurs actuellement des autorités administratives. Il y a une volonté manifeste de densifier l'habitat.

c) MAISONS 4 FACADES

Il faut se rendre à l'évidence, ce type de construction devient un luxe tant par le coût du terrain, que pas celui de la construction et surtout enfin du fait du coût de la facture énergétique.

Néanmoins les 4 façades sont toujours un idéal, très recherché gage de calme, d'intimité et de tranquillité.

Les estimateurs de ce genre de bien devront tenir compte à l'avenir du coût de toutes les isolations à y réaliser.

Il existe un seuil à partir duquel les transactions sont plus lentes et où les prix ont baissé, suivant les communes il se situe à partir de 200.000 voire 250.000 €.

d) APPARTEMENTS

Au niveau de l'équilibre offre - demande d'appartements neufs dans les grandes villes il est difficile pour les administrations de trouver le juste milieu, soit il en est autorisé beaucoup voire trop où la demande et les infrastructures ne suivent pas, et il y a des invendus, soit il en est autorisé insuffisamment et les prix restent moins abordables.

Un phénomène nouveau est souligné par de nombreux Notaires: dans des communes plutôt rurales où l'on ne construisait quasiment jamais d'immeubles à appartements, il est lancé de petites promotions (6/8 logements) (Fosses - Fernelmont - Beauraing -...)

On ne s'y contente plus de diviser des grosses bâtisses de ferme en appartements, on construit du neuf.

e) COMMERCES

Dans toutes les villes de la Province, le constat est identique: quasiment pas de demande pour ce genre de bien sauf pour l'artère centrale de Namur, l'axe rue de l'Ange, rue de Fer.

Par contre les zonings commerciaux en périphérie se développent comme des champignons (voir Andenne, Dinant, Beauraing,...etc.).

f) GARAGES

En fait dans les nouvelles promotions, ce ne sont plus des garages qui sont vendus avec les appartements mais plutôt des emplacements de parking, le plus souvent non couverts.

Les box de garage fermés datent du siècle dernier.

Par contre les nouvelles résidences sont de plus en plus souvent équipées d'un garage collectif pour les vélos.

g) TERRES

Même si les observateurs attentifs ne comprennent pas comment les prix continuent à monter vu les rendements de ce type d'investissement, tant au niveau du fermage que du revenu en faire valoir direct, il faut reconnaître que les terres sont toujours très recherchées, la demande étant largement supérieure à l'offre, et les prix toujours à la hausse dans toute la province mais l'augmentation est plus sensible dans le centre et le sud, sans tenir compte des rendements réels du sol de ces régions moins fertiles.

Sans doute cela est-il dû au caractère de rareté et de valeur refuge que représente la terre comme le lingot d'or.

h) BOIS

Les fonds de bois nus se maintiennent à un niveau inébranlable depuis des années, entre 2.000 et 3.000 €

Ce qui fait la valeur d'un bois dépend :

- 1.** de la qualité de sa futaie
- 2.** de l'importance de la surface de bloc
- 3.** de la valeur cynégétique et surtout de la présence de cervidés
- 4.** de son accessibilité

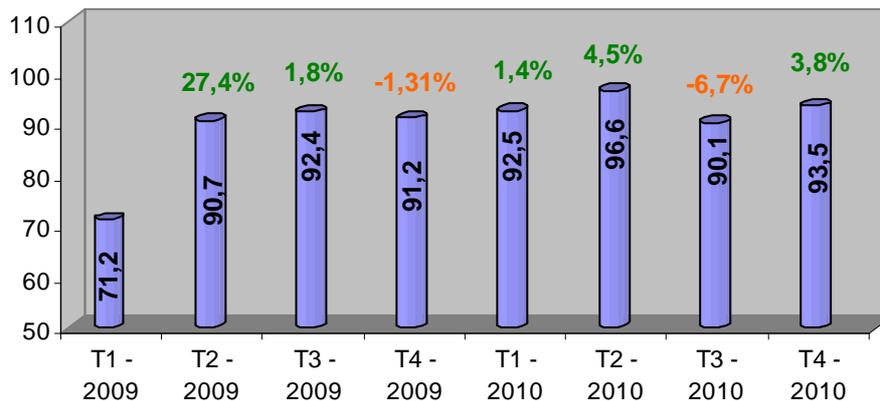
III Considérations générales quant à l'évolution des prix et des volumes des transactions en 2010

Sur un an :

- Au niveau des volumes le nombre de transactions a augmenté de 7,9% en 2010 par rapport à 2009. Il s'agit de la plus forte progression en Wallonie après le Brabant wallon (8,7%). En troisième place se trouve la province de Liège avec 3,4% suivi de la province du Luxembourg (2,2%) et Bruxelles 0,8%.

Malgré cela, nous n'avons pas retrouvé les volumes de transactions connues avant la crise comme nous le corrobore le Conservateur des Hypothèques de la province. D'après lui, le nombre d'actes de vente, de prêts et de mainlevées y déposés a augmenté en 2006, diminué en 2007, 2008 et 2009 pour augmenter en 2010, mais le volume d'opérations de 2005 n'a pas encore été rattrapé.

**Evolution de l'indice d'activité immobilière
en 2009 et 2010 en province de Namur**



- Au niveau des prix, les Notaires de la Province de Namur ont analysé le marché par type de bien. Elle permettra à chacun de se faire une idée de l'évolution de son patrimoine.

- Terrains :

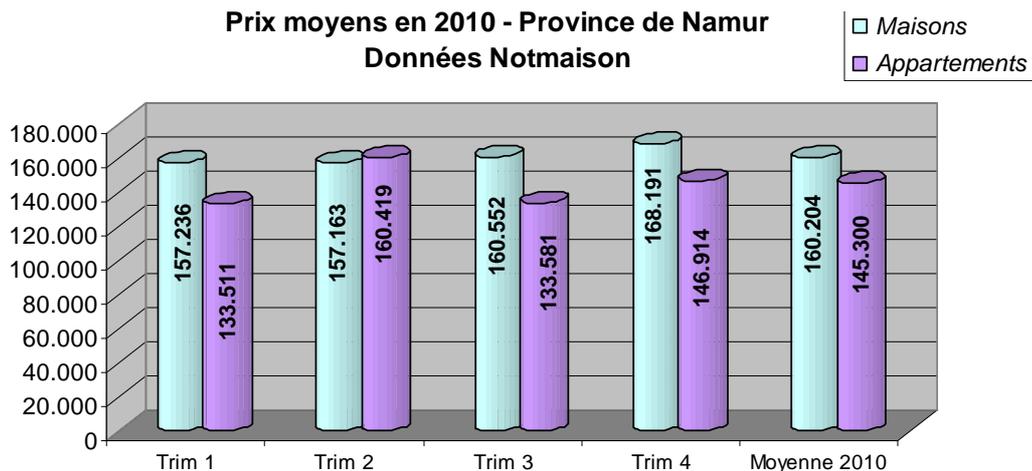
- les prix plafonnent
- difficulté de vendre les lots à plus de 100.000 €

- Maisons :

- en dessous de 100.000 / 150.000 € → toujours à la hausse on se les arrache
- entre 150.000 et 200.000 / 250.000 € → stabilisation, la diminution connue suite à la crise financière est presque effacée
- au delà de 250.000 € diminution des prix

Les sommets d'avant crise n'ont pas été rattrapés. Difficulté et lenteur des transactions.

Prix moyens en 2010 - Province de Namur
Données Notmaison



Pour la province de Namur, le prix moyen des maisons standards vendues en 2010 est de 160.204 €

Le prix moyen pour les appartements vendus en 2010 est de 145.299 €

Sur cinq ans

Si l'on effectue quelques comparaisons entre le marché de 2005 et celui de 2010.

- Terrains à bâtir

Hausse de 30 à 50% surtout dans les régions où les prix étaient particulièrement bas (Fosses, Jemeppe/s/Sambre, Ciney, Andenne, Anhée, Floreffe, Gedinne, Viroinval, Walcourt,...) où il y a eu un phénomène de rattrapage.

Hausse de 10 à 20% dans les communes qui avaient connu une forte hausse et où l'on a observé un certain essoufflement (Namur, Gembloux, Fernelmont, Eghezée) on y atteint la barre psychologique des 100.000 €

- Maisons jointives et 4 façades

Une augmentation de 10 à 40% sans que l'on puisse dégager un critère si ce n'est celui du prix de départ en dessous du marché.

En conclusion

Les Notaires disaient l'an dernier qu'en Province de Namur en 2009 le marché s'était "racrapoté", ils constatent qu'en 2010, il a été stable, en ligne sans excès à la hausse ni à la baisse, il s'est détendu, n'a pas encore récupéré le choc de la crise dans toutes les tranches de prix.

En conclusion 2010 par rapport à 2009 aura été pour la quasi totalité des Notaires de la Province de Namur l'année de la stabilité.

IV Sondage réalisé auprès des études de la Province de Namur sur le prix moyen des immeubles pour l'année 2010 et les cartes

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

NAMUR	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2ch non neuf	Appartement neuf prix m²
ANDENNE	70	145.000	180.000	150.000	
ANHEE	45	100.000	150.000		
ASSESE	60	150.000	190.000	125.000	
BEAURAING	40	105.000	155.000	125.000	
BIEVRE	30	105.000	125.000		
CERFONTAINE	35	100.000	115.000		
CINEY	65	150.000	200.000	170.000	1.500
COUVIN	25	95.000	125.000		
DINANT	55	105.000	180.000	130.000 *	2.200
DOISCHE	35	90.000	115.000		
EGHEZEE	102.5	170.000	210.000	155.000	1.900
FERNELMONT	85	147.000	210.000	150.000	1.750
FLOREFFE	80	120.000	170.000		
FLORENNES	Centre 50 Campagne 25	125.000	165.000	90.000	
FOSES	75	130.000	170.000		
GEDINNE	30	105.000	135.000		
GEMBOUX	110	200.000	240.000	167.500	1.750
GESVES	55	140.000	190.000		
HAMOIS	50	120.000	165.000		
HAVELANGE	40	110.000	155.000		
HASTIERE					
HOUYET	30	75.000	115.000		
JEMEPPE S/S	80	110.000	150.000	100.000	
LA BRUYERE	100	170.000	210.000		
METTET	75	130.000	170.000		
NAMUR	100	173.000	240.000	170.000 *	
OHEY	60	130.000	170.000		
ONHAYE	50	120.000	165.000		
PHILIPPEVILLE	50	115.000	160.000	100.000	
PROFONDEVILLE	75	130.000	200.000		
ROCHFORT	52	120.000	160.000	110.000	1.600
SAINT-GERARD	70	145.000	180.000		
SAMBREVILLE	70	120.000	180.000	150.000	
SOMBREFFE	100	120.000	170.000		
VIROINVAL	26	70.000	120.000		
VRESSE S/SEMOIS					
WALCOURT	67	110.000	150.000		
YVOIR	60	135.000	180.000		

* sauf bord de Meuse

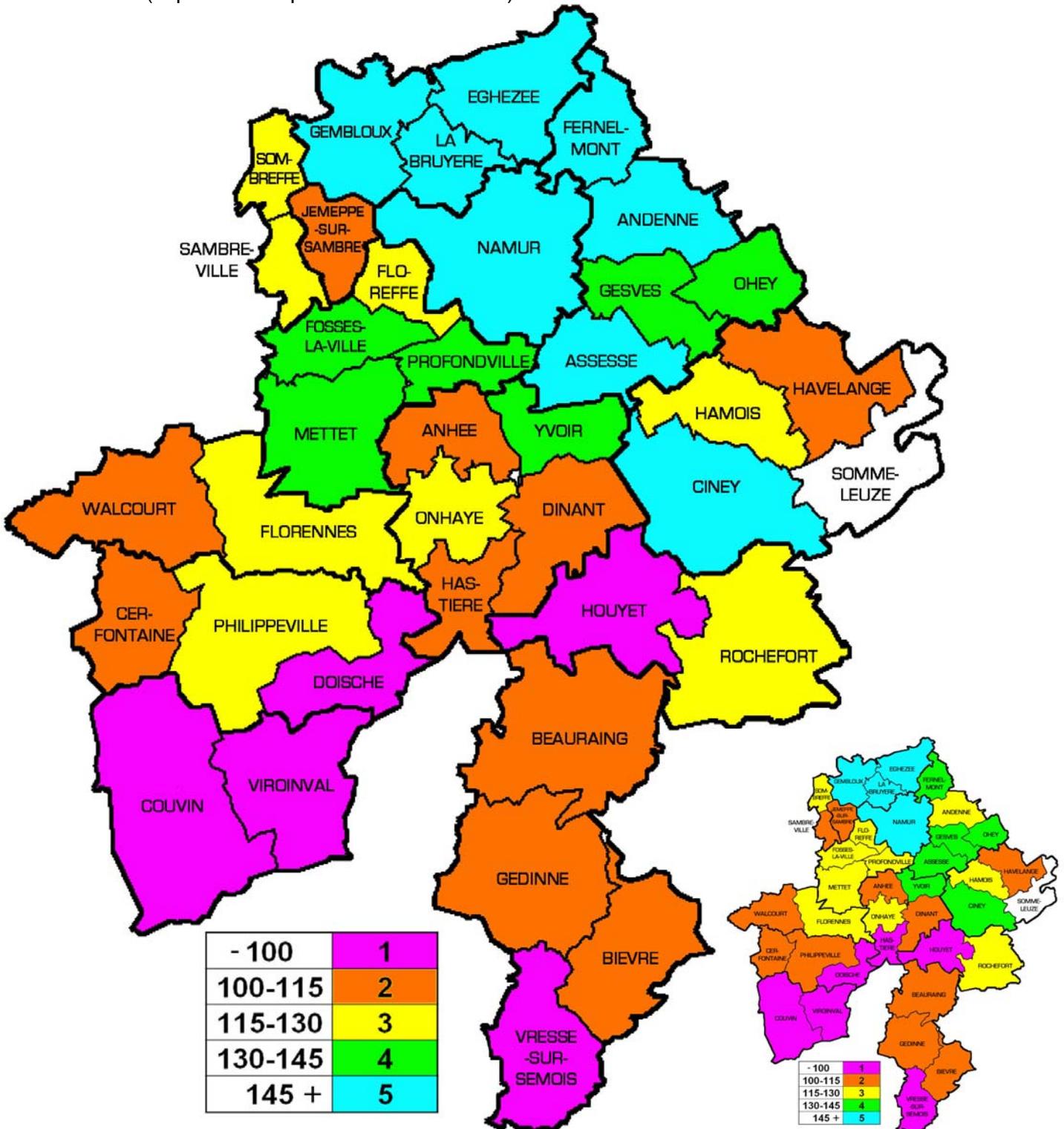
Maison jointive: maison 2 ou 3 façades de + de 15 ans, de confort standard méritant quelques améliorations en matière de confort, sur un terrain de 3 à 5 ares dans un quartier paisible.

Maison 4 façades: maison sans grand luxe de + de 15 ans, 2 à 3 chambres généralement avec garage, de confort moyen, avec terrain de +/- 10 ares dans quartier aéré.

Ce sont des moyennes par entités. Il est certain qu'à Namur les prix ne sont pas les mêmes qu'à Malonne, Flawinne et Champion, anciennes communes, mais ils peuvent aussi varier fortement au sein d'une seule ancienne commune (Ex.: Dave)

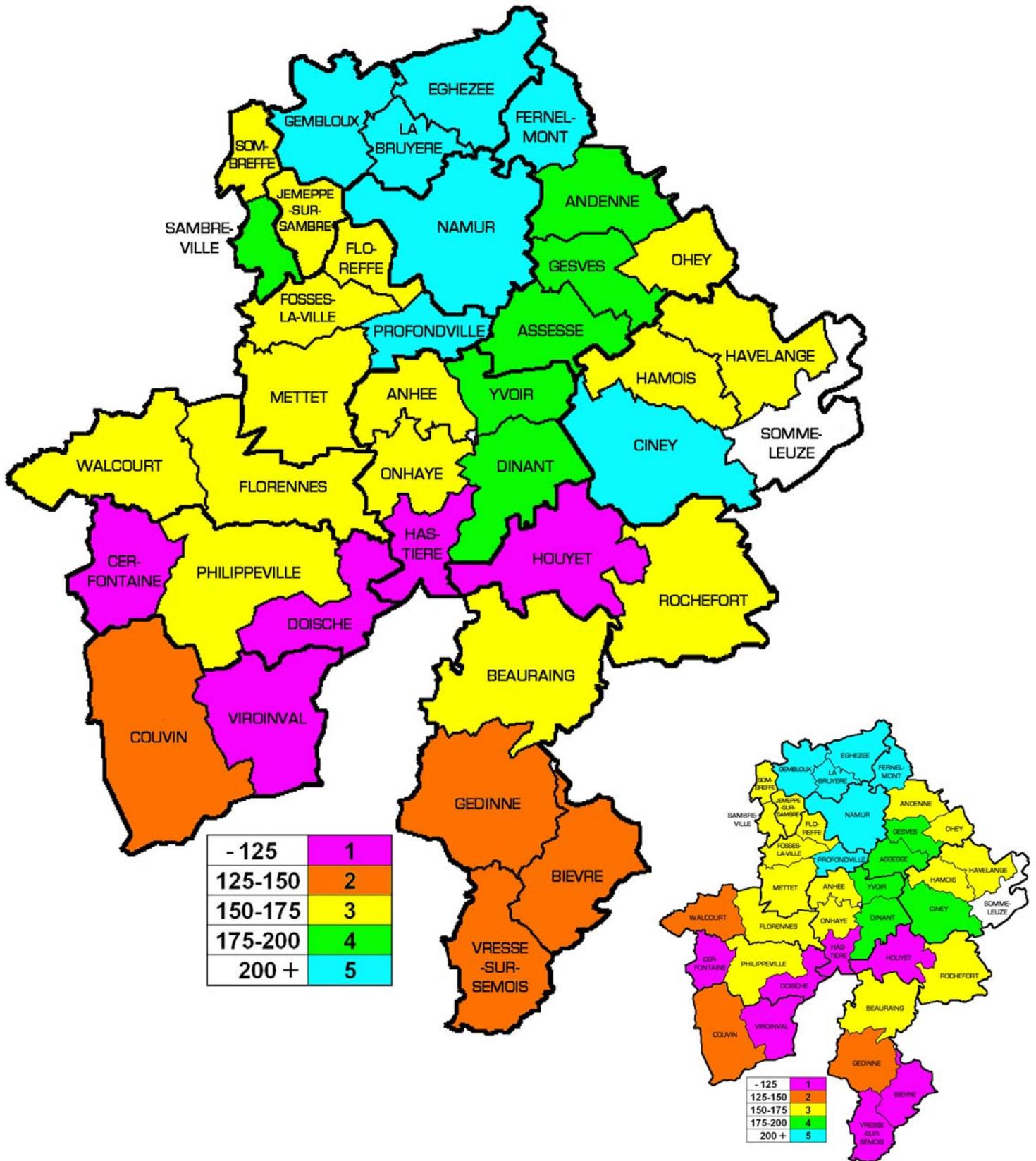
Maisons 2 façades

(la petite carte présente l'année 2009)



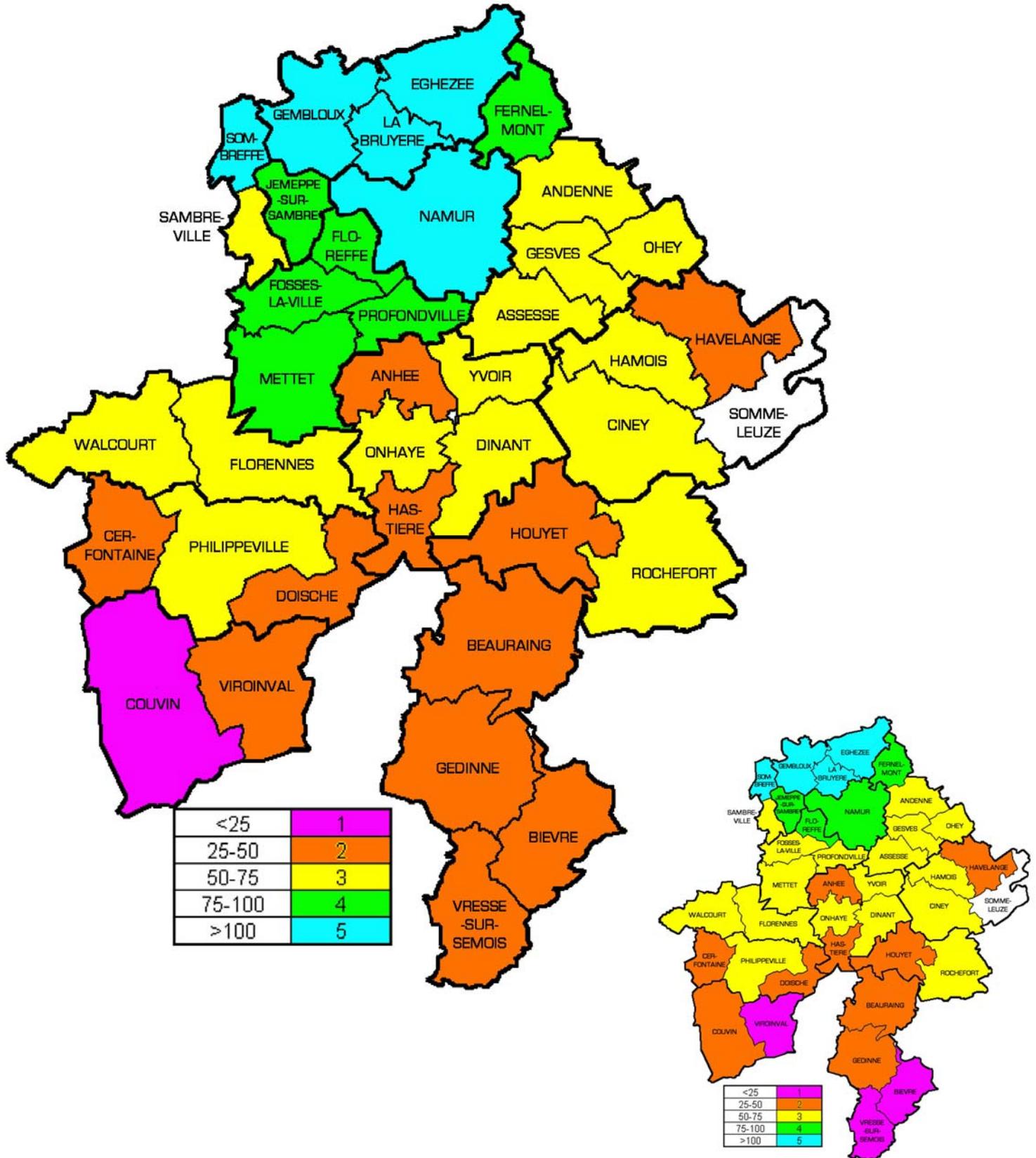
Maisons 4 façades

(la petite carte présente l'année 2009)



Terrains

(la petite carte présente l'année 2009)



V Les points de vue des Notaires commune par commune

1) Namur

Il existe un manque d'immeubles de qualité bon marché, répondant à la demande des petits budgets.

Les exigences écologiques font flamber le prix de revient des constructions neuves qui deviennent difficilement accessibles aux bourses petites et moyennes.

Le marché immobilier a bien repris après la crise des années 2008/2009 mais les prix augmentent dans une plus faible proportion qu'avant.

La demande est toujours supérieure à l'offre concernant les terrains à bâtir.

Les maisons 4 façades sont fort recherchées vu l'augmentation des familles recomposées.

Le marché semble avoir bien redémarré depuis mi-2010, mais les taux d'intérêts ne resteront pas si faibles (cela a été annoncé). L'effet de balancier implique qu'il faudra s'attendre à une diminution des prix de vente quand reprendra la hausse des taux dans l'avenir.

Les Notaires relèvent un attrait pour les appartements neufs (surtout lors du 4ème trimestre) compte tenu de la suppression annoncée d'une mesure anti-crise (réduction temporaire du taux de TVA à 6% au lieu de 21% sur la première tranche de construction de 50.000€) et de la condamnation de la Belgique par l'Europe (impliquant l'assujettissement à la TVA tant du terrain que des constructions). Dans le climat actuel, ces décisions ont jeté un froid ...

En ce qui concerne le volume d'activité immobilière, l'activité n'a pas été régulière courant 2010.

La période comprise entre juin et septembre s'est avérée relativement calme.

Par contre l'activité a repris de manière "fulgurante" pour le dernier trimestre de l'année. Une explication ? Non, il y a plusieurs causes.

La crise économique est passée par là. Le belge qui a perdu de l'argent en bourse reste convaincu qu'outre l'or, les briques sont également une valeur refuge. Les taux d'intérêts étant historiquement bas, cela n'a pas manqué de relancer l'activité immobilière. L'augmentation progressive, mais constante des taux d'intérêts à la fin de l'année, pourrait également être une des explications.

L'inflation annoncée pour 2011 a dû également inciter un candidat acquéreur à franchir le pas...

Outre les modifications en matière de TVA, l'annonce des nouvelles dispositions en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) a accéléré les négociations qui étaient en cours pendant le mois de décembre 2010.

La négociation immobilière dans son ensemble a connu une période instable pendant la crise de 2008-2009.

En 2010, on constate un retour à un niveau de prix "corrigé".

Bref à Namur en 2010, le marché a fonctionné par saccades.

La période de crise a par contre touché de plein fouet les personnes les plus fragiles sur le plan financier: nous avons connu plus de saisies, plus de faillites, plus de règlements collectifs de dettes et plus de refus de crédits que les autres années.

Certains investisseurs n'ont pas craint les achats, spéculant sur une reprise de l'immobilier dans les années à venir.

Il y a une stabilité pour les biens de - de 200.000 €

Difficulté de vendre des terrains à bâtir de + de 100.000 €

A Jambes, on acte une reprise nette du marché tant au niveau du nombre de ventes que du prix des immeubles mais cela dépend de la localisation, il faut faire une différence entre Jambes centre et les vieux quartiers, bord de Meuse et les nouveaux quartiers.

On relève également une tendance à la baisse pour les habitations de + de 250.000 €

2) Gembloux

Beaucoup de nouveaux habitants proviennent toujours du Brabant Wallon et de plus en plus des 19 communes de la région de Bruxelles. Ils soutiennent le marché local car l'offre est nettement supérieure à la demande gembloutoise.

Tendance à la hausse:

Sur les terres de cultures libres, les terrains à bâtir hors grand lotissement et les villas 4 façades avec +/- 10ares.

Stabilité:

Sur les terrains à bâtir dans les grands lotissements, les maisons 2/3 façades et les appartements.

Tendance à la baisse:

Pour les immeubles commerciaux du centre ville.

Gembloux garde ses atouts de base : situation géographique et moyens de communication. Deux facteurs d'attractivité déterminants par rapport à la clientèle des jeunes ménages bruxellois dont le budget ne permet pas d'acquérir dans les communes ou quartier agréables à l'intérieur des 19 communes de la Région bruxelloise.

3) Sombreffe

De part sa proximité du Brabant Wallon et des prix relativement attrayants, Sombreffe est sans doute la commune de la Province de Namur qui a connu au cours des 10 dernières années les plus fortes hausses de prix.

4) Fernelmont - Eghezée - La Bruyère

A Fernelmont, un phénomène nouveau commence à se manifester: une demande pour des appartements spacieux (100m² et plus avec garage) dans de petits immeubles de 6 à 10 appartements situés dans des villages ruraux où renaissent de petits îlots commerciaux (avec petit supermarché, pharmacie, boucherie etc. à proximité). L'attrait pour ce genre de biens se manifeste d'autant plus que ces appartements peuvent être proposés à des prix compétitifs vu la valeur relative plutôt basse de la composante terrain dans le prix global et les facilités d'accès et de parking.

Il est également à noter que le prix des terrains agricoles continue à rester soutenu, spécialement pour les terrains libres d'occupation où les prix peuvent atteindre 30.000 € l'hectare pour des blocs.

La demande pour les terrains à bâtir est rencontrée et les prix restent simplement stables vu le coût global important d'une nouvelle construction pour les budgets moyens.

Pour les maisons anciennes:

- dans le segment inférieur à 200.000 € la demande reste soutenue avec une légère hausse des prix (5%) par rapport à 2009.

- par contre, pour les biens au delà de 225.000 € le marché est resté stable en 2010, sauf exception (propriété d'exception bien située et en parfait état) où l'on peut quand même obtenir des prix de l'ordre de 400.000 €.

En conclusion le marché est à maturité et si l'on veut une formule choc on pourrait dire "le marché plane dans un ciel serein".

A Eghezée on constate que les lots de terrains à bâtir sont plus petits que dans le passé: on vend des lots de 6, 7, 8 ares et on en arrive à 90.000 € pour 8ares → donc hausse de la moyenne de 100 €/m².

Concernant les maisons 2-3 façades il y a une légère hausse de prix, pour les maisons 4 façades on atteint difficilement les 200.000 € seuil "psychologique".

Pour les appartements, le marché du "non neuf" se porte bien, par contre le marché du "neuf" a tendance à "ramer", déjà l'année dernière le marché avait enregistré "des faiblesses", il y a eu beaucoup d'appartements neufs mis sur le marché et l'offre est nettement supérieure à la demande donc les promoteurs baissent leurs prix !

5) Andenne

Le prix des terrains est en moyenne plus élevé à Andenne que dans le reste de l'entité.

A Andenne, il y a également une diversification de l'habitat, des créations de nouveaux grands lotissements de périphérie, souvent d'initiative de l'administration communale.

On y relève aussi beaucoup de nouvelles constructions et une stabilisation générale des prix.

A Seilles, on remarque pour les terrains à bâtir : une augmentation du prix pour le village de Landenne-sur-Meuse qui s'explique sans doute pour 2 raisons :

1. Proximité de l'autoroute E42 sans les nuisances
2. Village calme et agréable

Ceci ne vaut que pour les terrains dont l'urbanisme n'impose pas des maisons jointives !

6) Condroz

A Assesse l'offre reste supérieure à la demande (sauf quelques exceptions, tels que les biens de faible valeur < 125.000 € ou la demande est croissante) mais de façon moins significative qu'en 2009. Un léger rééquilibrage se fait.

Le niveau de la demande n'est pas très élevé ou alors pour des montants très faibles (de 50.000 à 150.000 € pour les immeubles bâtis, et de 25.000 à 60.000 € pour les non bâtis)

L'instabilité économique, et la hausse annoncée des taux d'intérêts pourraient devenir un facteur favorable à un retournement du marché qui pourrait connaître, à nouveau, une baisse des transactions.

Pas d'amélioration en vue pour les biens supérieurs à 225.000 €, ceux-ci devraient rester difficilement vendables, sauf exceptions, et donc des "décotes" pourraient toujours être d'application par rapport aux années 2006 à 2008, ces "décotes" seront d'autant plus importantes que le prix du bien a été élevé en 2007!

Les Notaires du Condroz, tout comme les Notaires ruraux d'ailleurs relève qu'il est de plus en plus difficile d'arrêter la valeur d'un bien dans une commune les prix variant considérablement entre le chef-lieu et les différents villages de l'entité certaines étant fort prisées, d'autres moins. (Les critères étant : hameau préservé, fréquence des transports en commun, proximité des autoroutes et des commerces,...)

7) Fosses - Jemeppe-sur-Sambre - Sambreville – Mettet

A Jemeppe-sur-Sambre il est observé que les petites superficies pour les terrains à bâtir sont très recherchées.

La reprise de la demande constatée fin 2009 s'est confirmée en 2010 sans pour autant exploser.

A Saint-Gérard on constate un ralentissement de la demande, le marché reprend son souffle peut-être dans la crainte d'une hausse des taux d'intérêts ou d'un climat plus pessimiste.

Concernant le 1er semestre 2010 : la prise de conscience par le grand public de la faiblesse des taux a eu pour conséquence une hausse de la demande.

Au 2ème semestre 2010 : poursuite du mouvement mais ralentissement observée en fin de semestre suite à une tendance haussière du taux, ce qui a mis fin à l'effet de rattrapage de la demande.

Le marché s'est présenté en 2010 comme un convalescent qui a bien récupéré mais a peut-être fait une petite rechute en fin d'année.

A Mettet, on remarque une tendance à la hausse pour les terrains agricoles, une stabilité pour les maisons et une tendance à la baisse pour les terrains à bâtir.

8) Arrondissement de Dinant Est de la Meuse

a) Beuraing

Terrains à bâtir

Les prix se stabilisent.

Les volumes sont assez réduits et stagnent.

La tendance reste identique et il est à remarquer qu'il existe des différences importantes d'un village à l'autre (les prix varient du simple au double). Même bien situé, il est difficile de vendre les terrains de + de 60euros le m².

Pour les terrains à bâtir, une moyenne a été faite entre les différents villages.
(Voir tableau)

Maisons jointives et maisons 4 façades

L'offre est plus importante.

Les prix obtenus ne sont pas souvent les prix demandés. Légère reprise sur les maisons jointives tant sur les volumes que sur les prix. Idem sur les maisons 4 façades après deux années en berne.

Terres et bois (également pour les communes d'Hastière et d'Houyet:

Les terres et les pâtures sont très stables avec quelques gros prix pour les bons ensembles.

Les bois restent une valeur sûre.

Ventes publiques

Bons résultats mais uniquement sur des biens sélectionnés en vente volontaire. Volume légèrement à la baisse.

Marché locatif stable.

b) Rochefort

Terrains à bâtir

Les prix sont restés stables et le volume des transactions constant. Offre importante suite à plusieurs nouveaux lotissements : plus de 100 lots au total.

Maisons jointives et maisons 4 façades

Stabilité des maisons jointives tant sur le volume que sur le prix.

Légère reprise des villas et plus gros immeubles (+ de 170.000 euros).
Les grosses villas et gros immeubles plus anciens "ont de la peine" et les prix ne sont toujours pas stabilisés (légère baisse).

Terres et bois assez stables mais avec une belle demande pour les grosses contenances et avec des prix à la hausse (tant pour les terres que pour les bois).

Marché locatif: "moyen" sauf pour les beaux biens. Craintes des propriétaires qui se laissent tenter par la vente.

c) Hastière

Terrains à bâtir

Les prix sont restés stables et le volume des transactions en légère baisse. L'offre est décente et la demande adéquate.

Maisons jointives et maisons 4 façades

L'offre est importante, la demande un rien faible.
Stagnation des prix, légère reprise sur les immeubles moins coûteux. Attrait d'une clientèle pour les prix attractifs de la région.
Les maisons petites à moyennes ont mieux repris.

d) Houyet

Terrains à bâtir

Les prix sont restés moroses (sauf exceptions sur certains villages prisés), le volume des transactions assez faibles.

Maisons jointives et maisons 4 façades

L'offre est importante, la demande un rien faible.
Stagnation des prix.
Le volume des transactions est à la baisse et une lenteur se fait sentir dans les transactions.

Néanmoins, certains villages résistent bien et sont toujours demandés avec des résultats excellents tels, Celles, Mesnil-Eglise, et dans une moindre mesure Mesnil-Saint-Blaise et Finnevaux.

Ces résultats sauvent le chef-lieu en difficulté.

e) Dinant

Terrains à bâtir

Stable tant sur les prix que sur le volume environ 55 euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades

Stabilité tant sur les prix que sur le volume (jointive 105/120.000 ; 4 façades: 180/200.000 euros) immeubles du centre ville qui ne se rénovent pas: villages souvent plus élevés.

Appartements

Stabilité sur les anciens, légère hausse sur les neufs.

Terres et bois stable/ hausse très légère

Marché locatif difficile pour les immeubles en mauvais état → marché locatif précaire.

f) Ciney

Terrains à bâtir

Stabilité tant sur les prix que sur le volume environ 60 euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades

Marché stable tant sur les prix que sur le volume (jointives: 175.000 ; 4 façades: 240.000 euros). Sur le standing baisse.

Appartements

Stable: 150.000 €

Terres et bois

Marché stable ou en légère hausse.

9) Arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse
Communes de Florennes, Philippeville, Gedinne, Cerfontaine, Couvin,
Doische

a) Florennes

Maître de LOVINFOSSE constate : Par rapport à 2009, le marché s'est "dé-racrapoté", autrement dit, la croissance économique et la sortie de crise ont relancé le marché.

Terrains à bâtir

Stable tant sur les prix que sur le volume environ 60euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades

Légère augmentation sur les jointives (jointives: 130.000 ; 4 façades: 160.000 euros) et stable sur les 4 façades.

Terres

15.000 / ha légère hausse

Marché locatif: Stable

b) Mariembourg

Terrains à bâtir

Stable tant sur le prix que sur le volume environ 25euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades

Légère baisse tant sur les unes que sur les autres et ce sur les prix, le volume en légère augmentation (jointive 100.000 ; 4 façades: 125.000 euros). Sur le standing baisse.

Terres et bois

10.000 / ha légère hausse

Marché locatif: légère hausse

c) Walcourt

Terrains à bâtir

Stable tant sur les prix que sur le volume environ 65/70 euros/m².

Maisons jointives et maisons 4 façades

Stables sur les jointives (jointives: 95/125.000 ; 4 façades: 135/200.000 euros) et stable sur les 4 façades.

Terres et bois: 12.500/15.000 / ha stable peu de volume.

Marché locatif: stable.

d) Viroinval

On prévoit pour les maisons une stabilité voir un léger tassement qui s'accroît néanmoins par une hausse plus marquée des taux d'intérêts, il envisage par contre une évolution à la hausse du prix des terrains à bâtir.

Les prix sont les plus bas en Province de Namur

Annexes

- Liste des Notaires de la Province de Namur
- Résultats des ventes publiques 2010

Dossier coordonné et réalisé par
Me Etienne de FRANCCQUEN de NAMUR
et Me Philippe LAURENT de BEAURAING
Au nom des Notaires de la Province de Namur

Ont contribué à cette enquête:

- Pour Andenne: Me Henry, Me Michaux, Me Georges & Me Dekeyser
- Pour Assesse: Me Declairfayt
- Pour Beauraing: Me Laurent et Me Beguin
- Pour Ciney: Me Van Bever & Me Perleau, Me A-S Lambinet & Me P. Lambinet
- Pour Couvin: Me Dandoy
- Pour Dinant: Me Debouche F., Me Delcommune, Me Grandjean, Me Dolpire
- Pour Eghezée: Me Herbay
- Pour Fernelmont: Me Laisse
- Pour Florennes: Me de Lovinfosse, Me Depouhon
- Pour Fosses-la-Ville: Me Massinon & Me Tonglet
- Pour Gedinne: Me Castermans , Me Dumont
- Pour Gembloux: Me Bioul & Me Banmeyer
- Pour Jemeppe-sur-Sambre: Me Ravet
- Pour La Bruyère: Me Debouche H.
- Pour Mettet: Me Bossaux
- Pour Namur: Me de Francquen, Me Erneux, Me Jadoul & Me de Paul de Barchifontaine, Me Demblon, Me Hebrant, Me Le Clercq, Me Balthazar
- Pour Ohey: Me Grosfils
- Pour Rochefort: Me Compère, Me de Wasseige
- Pour Saint-Gérard: Me A et J. S. Lambin
- Pour Sambreville: Me Caprasse, Me Hugard & Me Foubert
- Pour Sombreffe: Me Charpentier
- Pour Viroinval: Me Ransquin
- Pour Walcourt: Me Gigot, Me Cambier, Me Baelden