



**LE MARCHÉ IMMOBILIER**  
**DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2009**

LES NOTAIRES de la PROVINCE DE NAMUR

## LE MARCHÉ IMMOBILIER DANS LA PROVINCE DE NAMUR EN 2009

### SOMMAIRE

- I. FACTEURS GÉNÉRAUX QUI ONT INFLUENCÉ LE MARCHÉ EN 2009
- II. FACTEURS RÉGIONAUX OU LOCAUX QUI ONT INFLUENCÉ LE MARCHÉ EN 2009
- III. TENDANCES À PROPOS DE QUELQUES CATEGORIES DE BIENS
  1. Terrains
  2. Maisons jointives
  3. Maisons 4 façades
  4. Appartements
  5. Commerces
  6. Garages
  7. Terres
  8. Bois
- IV. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES QUANT AU VOLUME DES TRANSACTIONS ET QUANT AUX PRIX
- V. QUELQUES CONSTATATIONS NOTARIALES
- VI. LES CARTES DU MARCHÉ DANS LES DIFFÉRENTES COMMUNES DE LA PROVINCE EN 2009
- VII. LES POINTS DE VUE DES NOTAIRES COMMUNE PAR COMMUNE
  1. Le grand Namur
  2. Gembloux
  3. Sombreffe
  4. Fernelmont / Eghezée / La Bruyère
  5. Le Condroz
  6. Fosses / Jemeppe S/S / Sambreville / Mettet
  7. L'arrondissement de Dinant Est de la Meuse
  8. L'arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse
- VIII. LES NOUVEAUTÉS DANS LE NOTARIAT QUI CONCERNENT DIRECTEMENT LE CITOYEN (Vente publique, réduction TVA, prêt hypothécaire social)

#### Annexes :

- Résultats des ventes publiques 2009
- Liste des Notaires de la Province de Namur

## ***I. En terme généraux, quels sont les facteurs qui ont influencé le marché en 2009?***

### A/ Facteurs négatifs

1) La crise: Il y a un an, les notaires relevaient que le marché avait été influencé par la crise financière suivie d'une crise bancaire, les notaires ressentent à présent les effets de la crise économique et de la croissance du chômage qui frappent principalement les jeunes et les budgets moyens et petits, mais sans épargner les autres.

Il ne se passe pas de journée sans que l'un ou l'autre média rappelle cette augmentation du nombre de chômeurs.

*Vers l'Avenir 30/01/10: " le chômage a franchi le seuil symbolique des 10% en Europe en décembre, le plus haut niveau depuis la création de la monnaie unique - Il était de 8,2% il y a un an..."*

Dans ce contexte les promoteurs qui veulent lancer la construction d'un immeuble à appartements ou créer de gros lotissements (> 10/20 lots) réfléchissent à 2 fois avant d'entamer leurs projets et parfois remettent cela pour "l'après crise". Cela entraîne donc du travail en moins, une moindre demande du maître d'ouvrage pour construire les routes, les équipements et les maisons,... et provoque donc une augmentation du chômage par l'effet boule de neige!

2) Les personnes âgées aident moins les jeunes: un exemple type est celui de la maison de repos dont un des résidents a essuyé en 2008 de sérieuses pertes sur son portefeuille d'actions composé essentiellement de titres bancaires et éprouve des difficultés pour payer son hébergement, il en résulte, par un phénomène de contagion, que les autres pensionnaires de la résidence deviennent tout à coup extrêmement prudents et conservent leurs économies, s'asseyent sur leurs capitaux et renoncent à faire des donations à leurs enfants et petits enfants qui en auraient tellement besoin pour se lancer dans un projet immobilier.

Résultat: Voilà tout d'un coup un bon nombre d'opérations qui n'auront pas lieu.

3) Les banques se sont montrées beaucoup plus draconiennes dans la délivrance des crédits. Non seulement elles sont de plus en plus prudentes quant aux garanties mais elles sont de plus en plus exigeantes quant aux revenus des emprunteurs.

### B/ Facteurs positifs

1) Le maintien voire une légère diminution des taux d'intérêts historiquement bas :

Quand nous expliquons à des jeunes qui empruntent pour leur première maison à un taux de 4,7% révisable tous les 5 ans ou à du 2,90% révisable tous les ans, ils ne sont pas conscients de leur chance et sont stupéfaits d'apprendre que pour des crédits similaires il fallait payer entre 14 et 15% d'intérêts il y a 25 ans!

2) L'allongement des durées de remboursement des prêts hypothécaires :

- Il y a 5 ans : presque tous les prêts se faisaient sur base de tableaux de remboursements en 20 ans voire 25 ans

- Depuis 3 ans les notaires constatent qu'ils se remboursent de + en + souvent en 30 ans, la proportion de ceux-ci est passée à 30% environ.

Cela permet à des jeunes d'emprunter plus en payant moins cher tous les mois, mais il faut constater qu'un prêt de 150.000€ fixe en 20 ans, coûtera au total 229.738€ € avec une mensualité de 957 €, un prêt fixe en 25 ans, coûtera au total 252.733 € avec une mensualité de 842 € alors que le même prêt au même taux sur 30 ans coûtera au total 276.886 € avec une mensualité de 769 €. Soit une différence de 50.000 € entre une formule 20 ans et une formule 30 ans, soit encore un supplément d'un tiers du montant emprunté.

Les notaires font donc le constat que l'allongement de la durée des crédits facilite pour les jeunes l'accession à la propriété immobilière. Mais ce n'est pas la panacée car traîner une dette immobilière pendant toute sa carrière professionnelle met un frein à des investissements futurs.

N.B: B.N.P a remarqué une diminution des montants moyens empruntés: 92.000 € en 2009  
102.000 € en 2008

3) La baisse temporaire du taux de T.V.A à 6% sur les 50.000 premiers euros des constructions neuves.

4) Le public a toujours confiance en l'investissement immobilier contrairement aux placements financiers, les notaires n'osent imaginer la dégringolade que l'immobilier aurait connue s'il avait concentré le même sentiment de méfiance que la bourse. Au contraire pour le public, immobilier = sécurité !

5) Apparition sur le marché de courtiers spécialisés en crédits qui dénichent pour les emprunteurs les meilleures conditions, durées, taux, garanties, assurances vie,... en fonction de chaque profil. Ces matières sont devenues si complexes qu'un jeune, même bardé de diplômes, n'a ni la compétence, ni le temps de faire le tour de toutes les banques pour trouver le maître choix.

6) Les placements en actions et bons de caisse n'ont plus sur l'immobilier l'avantage de l'anonymat qu'ils avaient il y a encore quelques années avec tout ce que cela comportait comme possibilité d'échapper aux droits de succession.

## ***II. Au niveau régional ou local quels sont les facteurs qui ont influencé le marché immobilier en 2009?***

### A/ Facteurs négatifs

1) Les parties de la province de Namur où le taux de chômage est plus élevé connaissent les prix les plus bas (Couvin, Hastière, Viroinval). C'est ainsi que, (la Ville de Namur mise à part 14% de chômeurs), les communes qui ont plus de 12% de chômeurs occupent presque toutes le bas de l'échelle en matière de niveaux de prix immobiliers.

2) L'annonce début 2009 que les budgets de la Région Wallonne pour le soutien aux "prêts sociaux" (prêt tremplin) étaient épuisés, (mais de nouveaux budgets seraient décidés ultérieurement, le cas échéant sous d'autres formes d'aides) a entraîné le report de nombreux achats et donc a influencé la longueur des durées de mise en vente.

3) On n'achète plus sa maison en empruntant 100% du prix et des frais, (y compris le montant de l'acompte). Cela a entraîné une contraction de la demande. Les "jeunes" couples qui achètent leur 1ère maison sont moins jeunes qu'il y a quelques années. Autrement dit, si l'âge moyen du 1er achat est par exemple passé de 30 à 33 ans, cela signifie qu'il y a moins d'acheteurs sur le marché.

4) Une législation de l'urbanisme complexe et une application pointilleuse, tracassière, rigoureuse à l'excès, de ses règles provoque dans certaines communes une raréfaction des projets de lotissements et d'appartements neufs ce qui entraîne un maintien des prix qui auraient dû normalement se tasser et devenir plus abordables (ce qui est tout profit pour les communes voisines actuellement plus laxistes).

### B/ Facteur positif

L'attrait de la Province de Namur est unique

1) Par ses prix de loin inférieurs à ceux du Brabant Wallon.

2) Par son réseau autoroutier et ferroviaire.

3) Par sa proximité des capitales de l'Europe, de la Belgique et de la Région Wallonne.

4) Par la qualité générale de vie qui y règne aux niveaux culturel, environnemental, social,...

Y a-t'il région où il fait mieux vivre en Wallonie ?



## **b) MAISONS JOINTIVES →**

Les maisons jointives sont moins frappées par la crise que les 4 façades. Les premières sont plus abordables, moins coûteuse à entretenir et à chauffer, plus proches des transports en commun tout en offrant de plus gros volumes habitables que les « Villas » sans parler du fait qu'elles sont plus sécurisantes.

Si elles subissent moins la crise, il faut reconnaître qu'elles avaient beaucoup moins profité de la hausse. Le différentiel des prix entre le Sud et le Nord de la Province va de 1 à 3 contre 1 à 2 il y a 5 ans → signe de la paupérisation du Sud.

## **c) MAISONS 4 FACADES ↓**

En 2005 le différentiel entre le Sud et le Nord de la Province était de 1 à 2. En 2009, il est toujours le même !

Ces biens ont retrouvé leurs prix d'il y a 2 ans mais pour être plus précis, il faudrait distinguer 3 catégories en qualité et en prix :

- Le bas de gamme : on se l'arrache toujours, les prix sont constants voire en légère hausse même.
- Le milieu de gamme : a connu une stagnation voire une légère baisse.
- Le haut de gamme : maison tout confort a subi le choc de la crise et a baissé jusque 15%:

Est considérée comme maison tout confort:

A Gembloux: > 250.000 - 300.000 €

A Namur: > 250.000 €

A Ciney, Dinant: > 200.000 €

A Beauraing, Rochefort: > 160.000 €

A Hastière, Houyet: > 130.000 €

## **d) APPARTEMENTS ↓**

Ce marché n'existe que dans les villes les plus peuplées de la Province de Namur.

- Les appartements neufs ont été très difficiles à vendre pendant le 4ème trimestre 2008 et le 1er semestre 2009, calme plat, mais depuis le marché est reparti.

- Pour les non-neufs, les vendeurs ont dû réduire leurs exigences et diminuer les prix de 5 à 10% pour retrouver ceux d'il y a 3 ans, ceux d'avant la crise.

## **e) COMMERCES ↓**

Dans les centres, c'est la morosité dans toute la Province du Nord au Sud et d'Est en Ouest pour ce genre d'immeubles (sauf peut-être pour les rues de Fer et de l'Ange à Namur qui sont parmi les artères commerciales les plus fréquentées de Belgique mais où les propriétaires des immeubles et/ou des commerces sont de moins en moins namurois...)

Pendant que dans le même temps les zonings et grands axes de pénétrations se couvrent d'enseignes nouvelles. Malheureusement les notaires ne disposent pas de points de comparaison en nombre suffisant pour établir des moyennes commune par commune pour les biens commerciaux.

## **f) GARAGES** ↓

Le prix des garages en hausse constante depuis la réalisation de cette étude, il y a dix ans, a connu un tassement en 2009. Est-ce le début d'une diminution de la demande? Le namurois renoncerait-il petit à petit à sa voiture au profit des transports en commun? Souci écologique ou difficultés économiques? La question est posée, wait and see...

## **g) TERRES** ↑

Malgré les fermages qui n'augmentent quasiment pas, malgré la crise du lait et des prix historiquement bas des céréales, les notaires reconnaissent que le prix des terres et pâtures augmentent ou se maintiennent à leur niveau élevé, comme si ces biens constituaient une valeur refuge, comme un lingot d'or dont le revenu n'a aucune importance, mais dont le caractère de rareté détermine le prix.

## **h) BOIS** ↑

- Si la valeur des futaies dépend du marché du bois qui n'est guère de leur compétence, les notaires constatent que le prix du fond du bois nu, qui stagnait depuis des décennies autour de 2.500€/ha, suscite dorénavant plus d'attrait et l'on parle à présent de 3.000 à 3.500€/ha suivant la facilité d'accès.

- Ce nouveau gain d'intérêt spécialement pour les grands blocs de bois est dû à 4 facteurs :

- Rareté
- Intérêt cynégétique
- Exonération des droits de succession sur la valeur des arbres.
- Demande de bois de chauffage

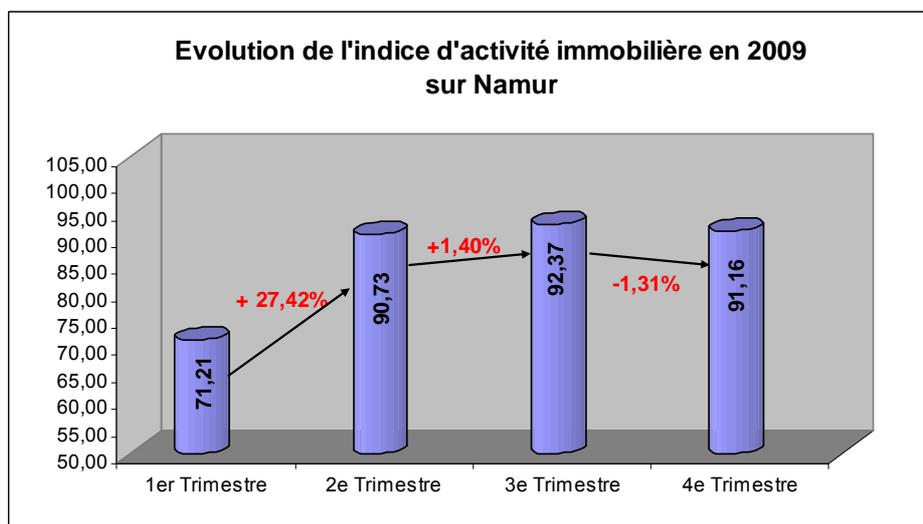
- Les notaires ont aussi constaté une demande de la part de citoyens pour de petites parcelles de bois en périphérie des villes dans l'optique de se ménager un havre de verdure.

#### ***IV Considérations générales quant à l'évolution des prix et des volumes des transactions en 2009***

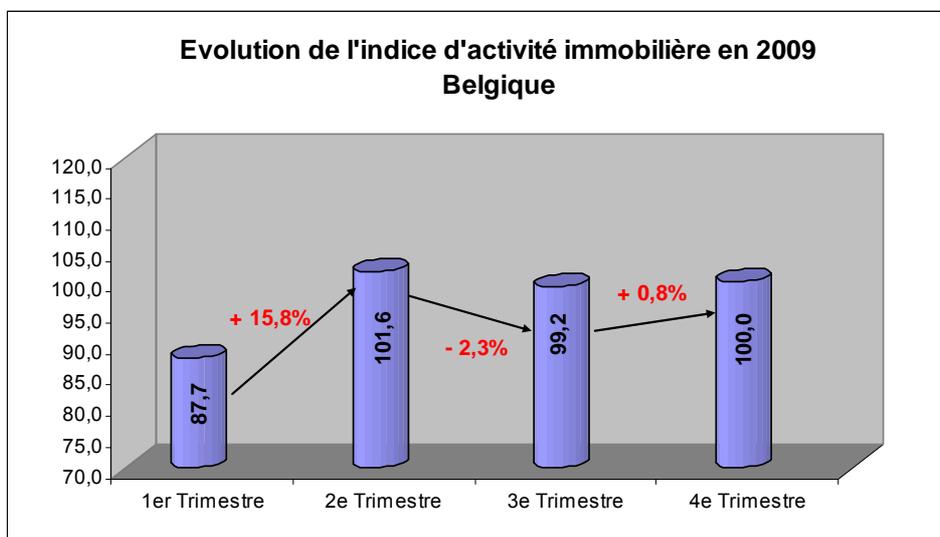
En général tous les notaires de la Province de Namur constatent que le coup d'arrêt de la hausse des prix connue en 2008 s'est confirmé en 2009 et qu'il y a même eu une chute des valeurs, variable suivant les types de biens et les localisations comme nous le verrons plus loin. Ces diminutions varient de 5 à 15%.

Quant au volume des transactions les notaires ont mis au point un nouveau logiciel appelé "le baromètre de l'immobilier" qui permet de calculer l'évolution des volumes du marché quasiment en temps réel puisque le système se base sur les encodages lors de la préparation des actes... !

Le graphique ci-bas présente l'indice de l'activité immobilière pour l'année 2009 pour la province. La période d'observation de l'indice a débuté au 3ème trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100.



A titre de comparaison, l'évolution pour la Belgique.





Ces baisses de volumes et des prix sont constatées dans TOUTES les communes de la Province de Namur, mais évidemment avec des degrés divers, certaines entités baissent moins que les autres (Ex. Sombreffe), du fait qu'elles partent de moins haut en connaissant un phénomène de rattrapage. Bref ce n'est pas ni la dégringolade, ni la chute, mais un tassement prononcé et comme le dit très bien un Confrère dans un des rapports qui suivent " En 2009 le marché s'est racrapoté".

## **V Quelques constatations notariales**

a) Après les années 1990 – 2007 qui ont connu une amélioration incessante tant des prix que du nombre de transactions, l'année 2008 a vécu un coup de frein et l'année 2009, objet de la présente étude une légère marche arrière.....

Certes depuis 2005 les notaires préviennent que les « arbres ne peuvent monter jusqu'au ciel » mais en 2009 leur croissance a été négative !!!

Dans quasi toutes les études le nombre d'actes a diminué jusque 10 et même 15% par rapport à 2007.

b) En matière de crédit hypothécaire si le nombre des crédits hypothécaires a explosé quand on compare novembre 2008 et novembre 2009, c'est parce que 2008 a été catastrophique (*L'Echo 18/01/2010*)

Les investissements verts ont stimulé le nombre de crédits, si le nombre des emprunts a augmenté ce n'est pas parce que les citoyens ont acheté plus de maisons, d'appartements ou de terrains, c'est plutôt parce qu'il y a eu de nombreux emprunts qui ont été souscrits pour isoler mieux les maisons, mettre des panneaux solaires, voire même une éolienne.

c) Les notaires sont confrontés à un nombre grandissant de compromis sous condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaires où :

- soit le crédit n'est pas obtenu dans le délai, c'est une grande déception pour l'acquéreur mais cela n'entraîne pas de conséquences catastrophiques.
- soit le crédit est obtenu mais des circonstances nouvelles (perte d'emploi), font que la banque ne délivre finalement pas les fonds... et c'est le drame... pour l'acquéreur mais aussi en cascade pour le vendeur qui comptait sur les fonds et avait lui-même souscrit des engagements ailleurs.

d) Augmentation du nombre des ventes sur saisie en cours dans les études. Les banques poursuivent la vente forcée des débiteurs défaillants.

e) Les amateurs sont de plus en plus vigilants et exigeants en matière de qualité de la construction / isolation et budgétisent de façon plus précise les travaux à effectuer. Le syndrome de la Conférence de Copenhague a fait depuis plus d'un an son apparition dans la Province de Namur comme si certains prenaient de l'avance en matière de certificats d'isolation.

f) Les personnes qui ont revendu leur bien dans les deux ans de leur acquisition ont dû apporter le jour de la revente un chèque pour combler la différence, la moins value réalisée et ainsi pouvoir rembourser la banque, ce qui est du jamais vu !

g) Au niveau des usages en matière de vente :

- Les acquéreurs réfléchissent, comparent, marchandent et ne se jettent plus sur les biens à vendre en voulant signer d'urgence sur un coin de table ou sur le capot de la voiture.
- Les vendeurs ont compris qu'il ne faut plus exiger le dernier carat. Il a fallu un certain temps pour qu'ils admettent que la crise puisse influencer la valeur de leur immeuble.
- Le nombre et la complexification des formalités à accomplir en matière d'urbanisme, d'environnement, de permis en toutes sortes (électricité, inondation, dossier et intervention ultérieur (DIU) augmentent de mois en mois. Un acte notarié de vente comptait 3/4 pages il y a 25 ans, aujourd'hui il en fait une quinzaine.

Tout cela a entraîné l'allongement de la durée des transactions.

## **VI Sondage réalisé auprès des études de la Province de Namur sur le prix moyen des immeubles pour l'année 2009 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.

2009				
<b>NAMUR</b>	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2ch non neuf
ANDENNE	60	125.000	160.000	100.000
ANHEE	45	100.000	150.000	-
ASSESE	65	135.000	190.000	110.000
BEAURAING	40	100.000	155.000	125.000
BIEVRE	20-25	100.000	115.000	-
CERFONTAINE	35	100.000	115.000	-
CINEY	60	140.000	180.000	160.000
COUVIN	Centre 45 Village 25	95.000	150.000	-
DINANT	50	100.000	180.000	130.000 Meuse 180.000
DOISCHE	35	90.000	115.000	-
EGHEZEE	100	150.000	200.000	165.000
FERNELMONT	85	140.000	200.000	-
FLOREFFE	75	120.000	170.000	-
FLORENNES	65	120.000	165.000	-
FOSSÉS	70	120.000	150.000	-
GEDINNE	25	100.000	135.000	100.000
GEMBLOUX	110	175.000	225.000	150.000
GESVES	55	140.000	200.000	-
HAMOIS	50	120.000	165.000	-
HASTIERE	28	75.000	110.000	-
HAVELANGE	40	110.000	155.000	-
HOUYET	28	75.000	110.000	-
JEMEPPE S/S	80	95.000	150.000	100.000
LA BRUYERE	100	160.000	210.000	-
METTET	75	130.000	160.000	-
NAMUR	90	180.000	220.000	160.000
OHEY	57	130.000	170.000	-
ONHAYE	50	120.000	165.000	-
PHILIPPEVILLE	50	110.000	160.000	100.000
PROFONDEVILLE	75	120.000	200.000	-
ROCHEFORT	50	115.000	160.000	-
SAINT-GERARD	70	125.000	165.000	-
SAMBREVILLE	60	110.000	175.000	130.000
SOMBREFFE	100	120.000	170.000	-
VIROINVAL	20	70.000	120.000	-
VRESSE S/SEMOIS	20	90.000	110.000	-
WALCOURT	67	110.000	150.000	-
YVOIR	60	135.000	180.000	-

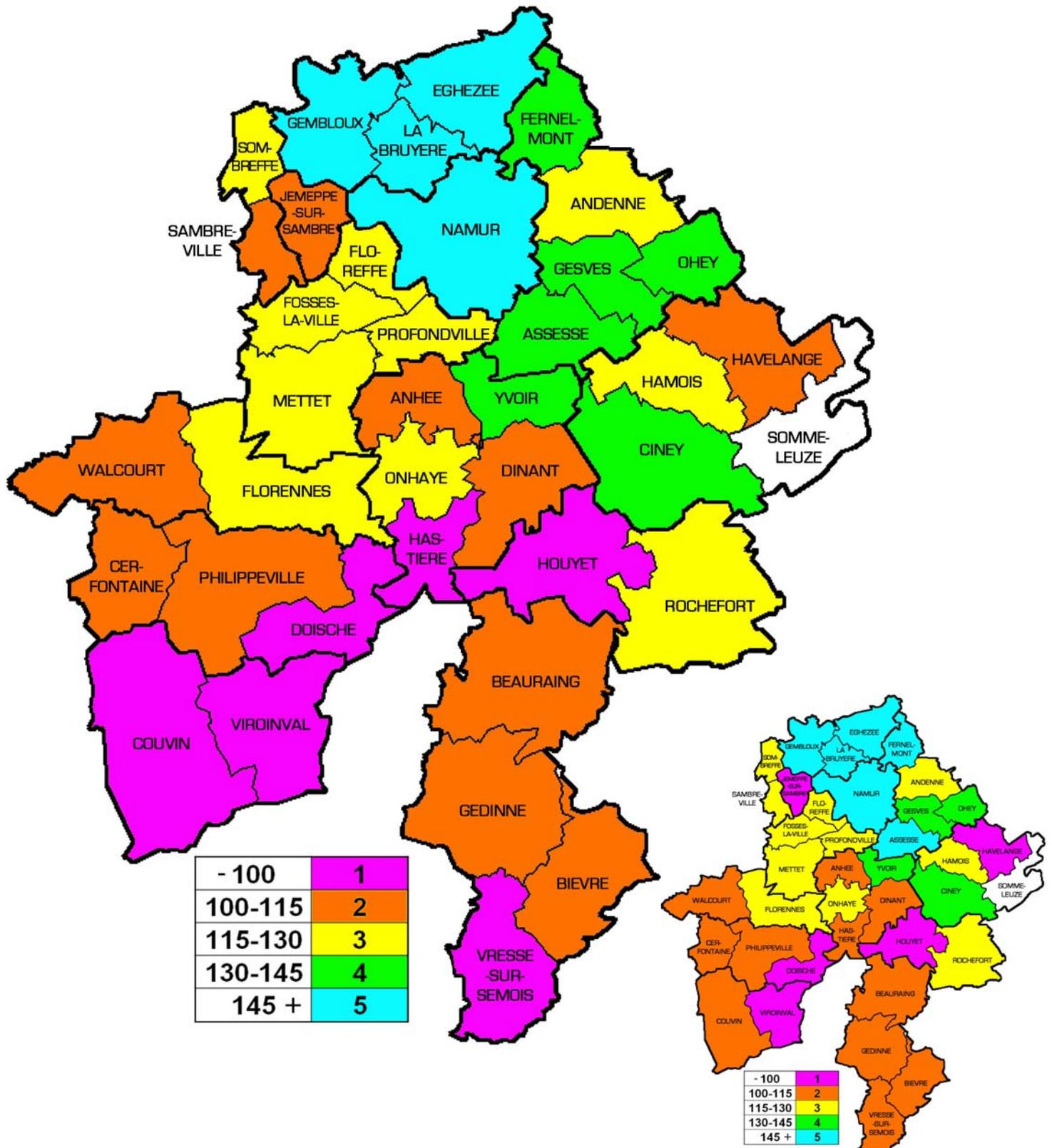
\* Maison jointive: maison 2 ou 3 façades de + de 15 ans, de confort standard méritant quelques améliorations en matière de confort, sur un terrain de 3 à 5 ares dans un quartier paisible.

\* 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)

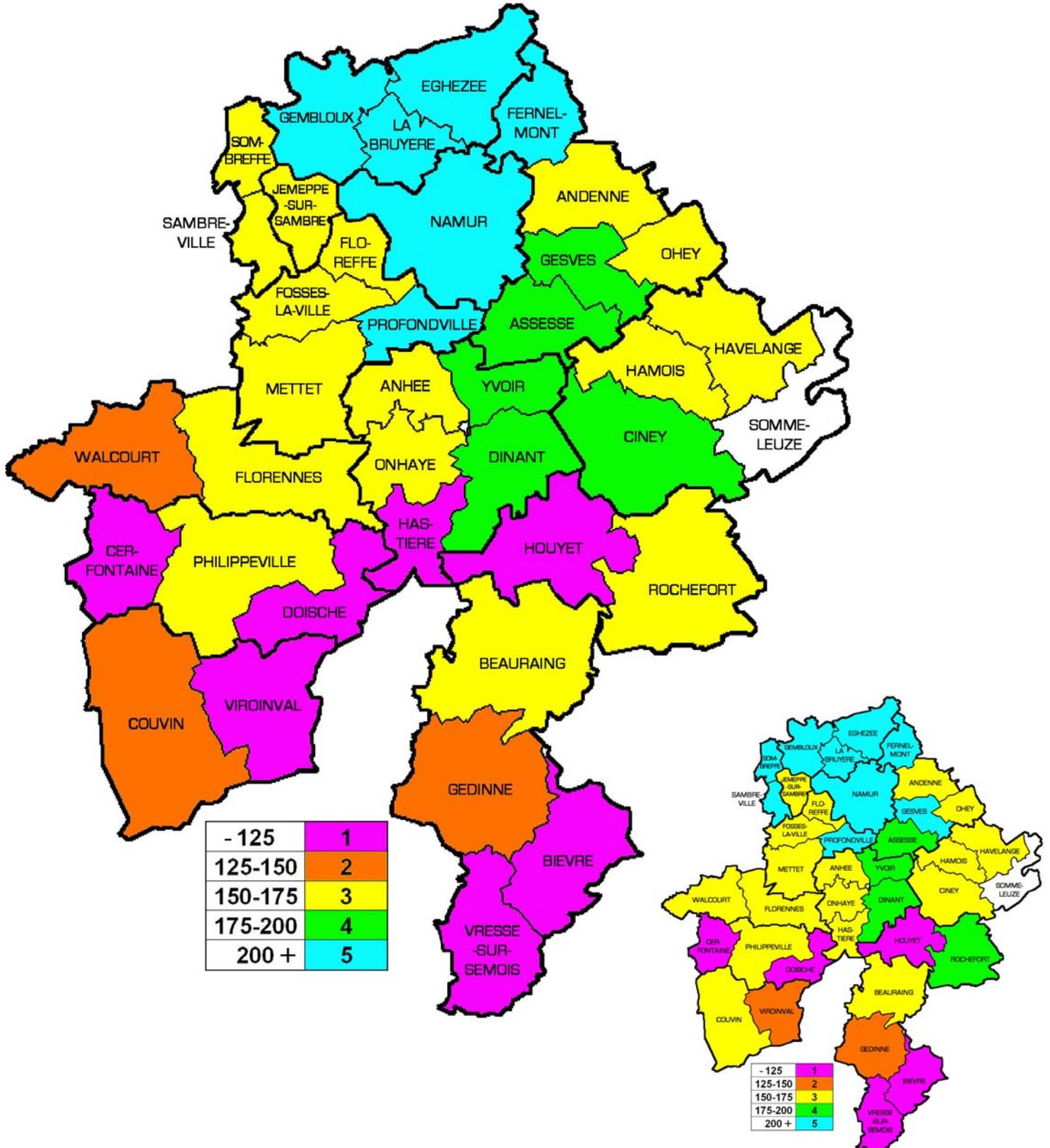
## Maisons 2 façades

(la petite carte présente l'année 2008)



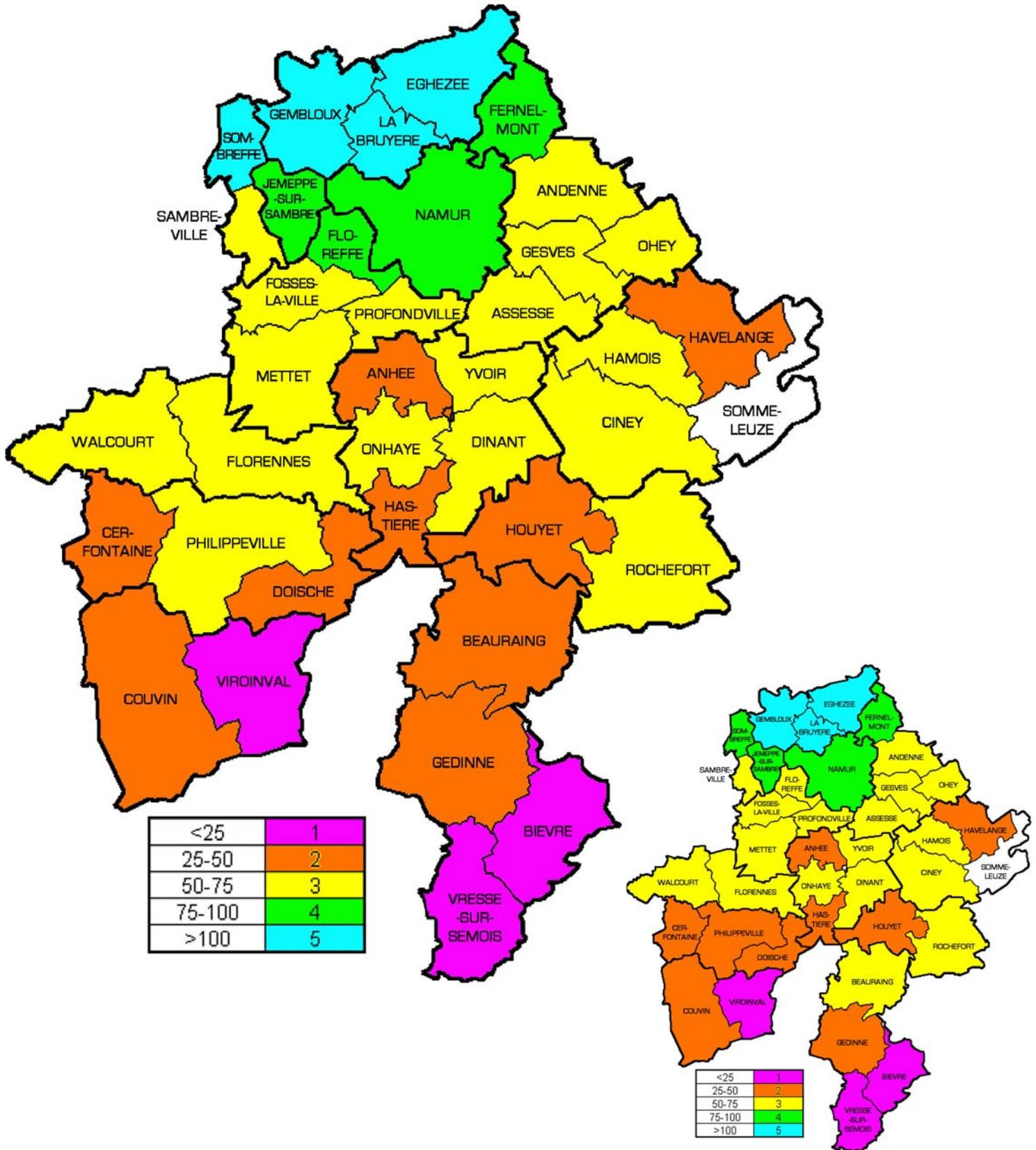
## Maisons 4 façades

(la petite carte présente l'année 2008)



## Terrains

(la petite carte présente l'année 2008)



## VII LES POINTS DE VUE DES NOTAIRES, COMMUNE PAR COMMUNE

### 1. EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE « GRAND NAMUR »

Il n'y a pas un, mais plusieurs marchés immobiliers.

Cette constatation n'est pas neuve, mais elle retrouve toute sa pertinence suite à la crise financière survenue fin 2008.

Plusieurs marchés immobiliers ?

Les prix diffèrent en effet suivant :

- La situation des biens : les prix ne sont pas les mêmes d'une région à l'autre du pays, et même, d'un village ou d'un quartier à l'autre d'une même Commune.  
Entrent en ligne de compte : pouvoir d'achat des amateurs (différent en ville et en province), qualité des équipements publics (administrations, hôpitaux, commerces, établissements sportifs, activités culturelles...), facilité et rapidité d'accès au lieu de travail, etc.
  - Les types de biens : le marché du logement ne suit pas la même évolution que celui des immeubles de rapport, celui des immeubles de bureaux, celui des terres, etc.
  - La qualité des biens : le marché des immeubles neufs connaît une progression différente de celui des immeubles « d'occasion ».
- De ce fait, l'établissement d'une moyenne de prix pour un type de bien donné devient délicat.

Par exemple : le prix obtenu pour une maison 4 façades des années 1960/1970 sera vraisemblablement (sauf rénovation faite dans les règles de l'art) inférieur à celui obtenu pour une maison 4 façades des années 1990/2000. Peut-on dès lors regrouper toutes les maisons 4 façades sous une même rubrique ?...

A cet égard, les statistiques dont nous disposons ne sont pas encore assez nuancées.

### **QU'EN EST-IL DANS LE « GRAND NAMUR », EN 2009 ?**

- 1° Constatation générale en Région Namuroise, dans le domaine du **logement** (résidentiel) : la catastrophe annoncée par certains ne s'est pas produite !  
Notamment, les immeubles mis en vente dans une tranche de prix allant jusqu'à 230.000/250.000 euros environ se sont vendus sans trop de difficultés, quand les vendeurs se montraient raisonnables dans leurs prétentions.  
Le premier semestre 2009 fut marqué par une reprise du volume de transactions (en partie « boostée » par le succès des prêts hypothécaires dits « sociaux »).  
Cette reprise s'est confirmée dans le courant du deuxième semestre, l'activité immobilière restant soutenue dans le Namurois pendant cette période.

Toutefois :

- il faut plus de temps aux amateurs pour se décider – les mises en vente durent plus longtemps (parfois plusieurs semaines, voire plusieurs mois).
- les amateurs se montrent plus exigeants quant à la qualité des immeubles : on retrouve ainsi une différence de prix logique - et saine ! - entre les immeubles de qualité (c'est-à-dire bien situés, construits en matériaux de qualité, avec une bonne organisation de l'espace et une bonne distribution des pièces, bien équipés, et bien entretenus...), et les immeubles de qualité médiocre ou moyenne, voire de mauvaise qualité.

Cette différence de prix s'était fort estompée au début des années 2000, suite au « vent de folie » rencontré à cette époque dans l'immobilier.

• les amateurs ne sont pas tous des bricoleurs nés, et même si c'était le cas, ne disposent pas tous du temps nécessaire pour faire eux-mêmes les travaux de rénovation/amélioration de l'immeuble dont l'achat est envisagé.

Pour toutes ces raisons, le « neuf » (ou quasi-neuf – maximum 10 à 15 ans d'ancienneté) garde la cote.

- 2° Le prix moyen au m<sup>2</sup> des **terrains « à bâtir »** continue, lui, à progresser à la hausse. Cette hausse est vraisemblablement due :
- à la raréfaction des terrains mis en vente (offre faible) ;
  - à la demande, qui reste importante, vu l'attrait du « neuf » (cfr ci-dessus) ;
  - à la diminution de la superficie moyenne du terrain à bâtir (de plus en plus de terrains sont mis en vente avec une superficie se situant entre 6 et 8 ares) ; en effet, les possibilités financières des acheteurs n'étant pas infinies, les vendeurs ne jouent plus sur le prix global des terrains, mais sur leur superficie...
- 3° Signes des temps :
- plus nombreux sont les candidats acquéreurs qui se voient refuser leur crédit hypothécaire et qui doivent renoncer à leur projet d'achat ou le reporter à plus tard.
  - les ventes sur saisie immobilière ont fait leur réapparition, avec leur lot de drames humains et familiaux.
- 4° Tout cela nous rappelle que, particulièrement, dans le marché du logement (résidentiel), ce sont les revenus qui font le marché !
- 5° Enfin, les **propriétés à « gros budget »** (au-delà de 250.000 euros) ont davantage souffert de la crise. Il n'est pas rare d'assister à des baisses de prix pouvant aller de 5% à 15%, suivant les cas.
- Il en est de même des **immeubles de rapport**, qui subissent en outre l'accroissement de contraintes administratives (permis de location, normes de sécurité, etc).
- Quant aux **immeubles de commerce**, leur valeur est influencée par leur situation (les immeubles situés dans les principales artères commerçantes étant les plus convoités), leur visibilité (importance de la vitrine), leur superficie au sol, leur rentabilité (rendement locatif), la proximité de parkings pour la clientèle, etc. Il est par conséquent très difficile d'établir une moyenne et de dégager une tendance.
- Par contre, on peut aisément vérifier l'évolution du volume des transactions pour ce type d'immeubles. Ainsi, d'après le fichier de points de comparaison, ont été vendus dans le Grand Namur :
- en 2007 : 48 immeubles de commerce et/ou de rapport ;
  - en 2008 : 25 immeubles de commerce et/ou de rapport ;
  - en 2009 : 30 immeubles de commerce et/ou de rapport.

## ET EN 2010 ?

- 1° D'une manière générale :  
Nous serions tentés d'annoncer une stabilisation des prix en 2010 (à tout le moins, dans le courant du second semestre 2010), mais à notre avis il faut s'attendre à subir cette année le contrecoup de la seconde vague de la crise financière, et notamment le contrecoup des multiples licenciements opérés en 2009 : nombreux sont ceux qui risquent d'être « obligés » de vendre et vont donc suralimenter le marché.  
Par le simple jeu de la loi de l'offre et de la demande, il se pourrait donc que les prix baissent, sans pouvoir dire dans quelle proportion.  
Par ailleurs, la préférence des candidats acquéreurs pour le « neuf » se maintiendra ; elle sera encore encouragée en 2010 par les normes de plus en plus strictes auxquelles les constructions doivent répondre pour bénéficier des labels de performance énergétique... Indirectement, le réchauffement climatique influencera donc aussi l'évolution du marché immobilier...
- 2° Plus spécifiquement, nous prévoyons :
- Terrains : une légère hausse.
  - Maisons (logement) :
    - . tranche jusqu'à 250.000 € : le statu quo, voire une légère hausse.
    - . tranche au-delà de 250.000 € : la poursuite de la tendance à la baisse.
  - Appartements : le statu quo.

## QUELQUES TENDANCES, EN 2009

### **A/ Appartements**

*Remarques préalables identiques à celles formulées pour 2008 :*

- *Namur-centre et Namur-sud : on trouve des appartements vendus essentiellement à Namur même, à Salzinnes, La Plante, Wépion (le long de la Chaussée de Dinant), Jambes et un peu à Erpent.*
- *Namur-Nord : on trouve surtout des appartements vendus dans la zone « Namur-est » (Bouge, Champion et Vedrin).*
- *Le bord de Meuse garde son attrait particulier et n'est pas pris en considération dans les moyennes.*

Détail :

- **Appartement 2 chambres neuf (+ TVA) :**  
Namur Sud : en moyenne, entre 190.000 € et 210.000€ (entrent en ligne de compte : superficie, situation, importance des charges de copropriété, garage ou pas, etc.), et bien davantage si bord de Meuse.  
Namur-Nord Est : en moyenne, entre 185.000 € et 210.000 € (idem).
- **Appartement 2 chambres standard :**  
Namur centre et Namur sud : en moyenne, entre 175.000 € et 190.000 € (même remarque que pour les appartements neufs) ; dans le centre ville, à Namur comme à Jambes, on trouve aussi des prix entre 130.000 et 150.000 euros (par exemple, lorsque l'appartement se situe dans un immeuble vétuste ou mal situé).  
Namur-Nord Est : en moyenne, entre 175.000 et 190.000 €.
- **Appartement 1 chambre neuf (+ TVA) :**  
Namur Sud : en moyenne, entre 145.000 et 165.000 euros (même remarque que pour les appartements 2 chambres).  
Namur-Nord Est : en moyenne, entre 130.000 euros et 150.000 euros (idem).
- **Appartement 1 chambre standard :**

Namur centre et Namur sud : en moyenne, entre 95.000 et 110.000 euros (même remarque que pour les appartements neufs) ; dans le centre ville, à Namur comme

à Jambes, on trouve aussi des prix entre 80.000 et 95.000 euros (même remarque que pour les appartements 2 chambres).

Namur-Nord Est : en moyenne, entre 95.000 et 110.000 € (idem).

- Studio :

Namur centre et Namur Sud : en moyenne, entre 60.000 € et 75.000 € ; certains studios situés dans l'un ou l'autre immeuble en bord de Meuse atteignent parfois les 90.000 €.

Namur Nord Est : en moyenne, entre 65.000 € et 80.000 €.

- Garage (box) :

En plein centre de Namur ou de Jambes : en moyenne, entre 15.000 € et 20.000 € ;

dès qu'on s'éloigne du centre, diminution rapide des prix.

Namur périphérie : en moyenne, entre 10.000 € et 15.000 €.

## **B/ Maisons**

*Remarque(s) préalable(s) :*

- *La distinction « maisons jointives » et « maisons 4 façades » ne paraît guère pertinente ; pour dégager les moyennes, nous avons préféré recourir au critère du RC (qui n'est pas parfait non plus...).*
- *Dans les villages, pour le même prix qu'en banlieue, on peut souvent acheter une propriété avec une superficie terrain plus importante (mais on y est évidemment plus éloigné des commerces et des équipements communautaires...).*

Détail :

- Sur l'ensemble du Grand Namur, pour une maison modeste (RC inférieur à 745 €), il faut compter en moyenne, entre 130.000 € et 165.000€, ou en moyenne 230 x le revenu cadastral non indexé.
- Maison ordinaire (RC entre 745 et 1.250 €) :  
 Namur Sud : en moyenne, entre 165.000 € et 180.000 €.  
 Namur-Nord ouest : en moyenne, entre 145.000 € et 170.000 €.  
 Namur-Nord est : en moyenne, entre 170.000 € et 200.000 €.
- Maison de standing plus élevé (RC supérieur à 1.250 €) : les prix sont beaucoup plus diversifiés dans cette catégorie (pour bien faire, il faudrait affiner par quartiers) ; en moyenne, compter entre 260.000 € et 300.000 €, mais avec de très grands écarts entre les prix les plus élevés et les prix les moins élevés – cette moyenne n'est donc pas représentative.  
 Namur-Nord Ouest : en moyenne, entre 180.000 € et 225.000 €.  
 Namur-Nord Est : en moyenne, entre 190.000 et 240.000 €.
- Namur Sud : en général, les prix sont plus élevés à Erpent et sur le dessus de Jambes, que dans le bas de Jambes et à Jambes/Velaine.  
 Namur Nord : en général, les prix sont plus élevés à « Namur-Est » étant donné la proximité des grands axes (surtout E-411-E-42-échangeur de Daussoulx), des cliniques, des commerces et du développement de nombreuses entreprises.

## **C/ Terrains**

*Remarque(s) préalable(s) :*

- *Les terrains visés par la présente analyse sont uniquement les terrains destinés à l'habitation.*

- *Sauf dans les villages de la 2<sup>e</sup> couronne, il n'est quasiment plus possible de trouver un terrain à bâtir isolé, qui ne fasse pas partie d'un lotissement ou d'une promotion immobilière ; et même dans ces villages, ces terrains « isolés » font souvent l'objet d'arrangements de famille, de sorte qu'ils sont rarement accessibles au public.*
- *D'une manière générale, le marché immobilier fut relativement calme en 2009 concernant les ventes de terrains – la plupart des ventes recensées sont en réalité, l'aboutissement de projets de lotissement nés il y a déjà quatre ou cinq ans.*

Détail :

- Namur Sud, première « couronne » (Jambes, Erpent, etc) :  
Quelques terrains faisant partie de lotissements en cours et réalisés par des promoteurs immobiliers ont été vendus pour un prix oscillant entre 100€/m<sup>2</sup> et 115€/m<sup>2</sup> ; les prix obtenus en 2009 sont donc plus élevés que ceux pratiqués en 2008 mais, en moyenne, sont en baisse d'environ 5% par rapport aux prix annoncés dans la publicité !
- Namur Sud, deuxième « couronne » (Loyers, Wierde, Naninne, Dave, etc) :  
Les terrains les mieux situés se sont vendus entre 75 € et 90 €/m<sup>2</sup>.  
Les terrains moins bien situés ou d'une superficie supérieure à 11/12 ares se sont vendus entre 60 € et 75 €/m<sup>2</sup>.
- Namur Nord Ouest (principalement Flawinne, Suarlée et Temploux – pas beaucoup de vente sur Saint-Servais, Belgrade et Saint-Marc) : en moyenne, entre 85 € et 100 €/m<sup>2</sup>.
- Namur Nord Est : en moyenne, entre 110 € et 125 €/m<sup>2</sup>.

\* \* \* \* \*

Stéphane Watillon & Valentine Demblon.  
NAMUR et SAINT-SERVAIS

## 2. GEMBOUX

NOTE : les considérations qui suivent concernent, essentiellement, le marché résidentiel en logement personnel, et non le marché de l'investisseur.

### Les prix :

Contrairement à une idée alarmiste complaisamment répandue, les prix n'ont pas chuté : ils se sont tassés à Gembloux. D'une manière générale, on peut considérer que la hausse des années 2007 et 2008 a été « gommée », ce qui représente, entre 2008 et 2009, une diminution allant de 5 à 15 % selon la nature des biens.

### Les volumes :

Chute vertigineuse du nombre de transactions au dernier trimestre 2008 et au début 2009. Ensuite, reprise progressive en cours d'année, mais à des niveaux inférieurs aux années précédentes.

### La rapidité des transactions :

Pendant plusieurs années, un bien a pu se vendre en 3 jours, quand ce n'était pas en 3 heures ! Désormais, il n'est pas anormal de voir un bien vendu en 3 mois, ce qui paraît plus conforme aux enjeux du marché immobilier !

### Le niveau de l'offre :

En quantité, on observe sans doute une légère baisse, car certains propriétaires peuvent avoir l'idée de postposer la mise en vente d'un bien dans l'attente de « jours meilleurs » ( la crise financière a eu un impact psychologique fort, probablement en raison de l'amplification de ses effets négatifs générée par une présentation alarmiste faite par les medias) ; des candidats vendeurs ont pu croire à un effondrement du marché pour reporter les mises en vente.

Paradoxalement, d'autres ont minimisé les effets de la crise ou l'ont considérée comme tout à fait passagère et ont refusé d'adapter leur comportement en fonction des circonstances nouvelles, créées par un ralentissement de la demande ; ceux-là qui n'ont pas accepté de baisser leur prix en sont restés pour leurs frais ...

C'est particulièrement vrai dans le cadre de promotions d'appartements où les promoteurs ont maintenu les prix fixés en 2007 ou 2008 : ils n'ont plus vendu pendant de nombreux mois ...

### Le niveau de la demande

La demande s'est fortement "racrapotée ", en raison de l'extrême frilosité des banques. J'ai rencontré beaucoup plus de refus de prêts en un an qu'en trente ans !

### Quels sont les événements qui ont influencé le marché en 2009 ?

Si je vous dis « crise des subprimes », vous moquerez-vous de moi ?

Il est évident que les banques ont été échaudées par la crise financière du quatrième trimestre 2008, qu'elles ont fortement resserré les conditions d'octroi du crédit et que le marché immobilier s'en est senti.

## **Mon point de vue sur les tendances du marché immobilier pour 2010 (et les années à venir)**

Après une phase transitoire de crise, le marché immobilier s'ordonne à nouveau autour d'un équilibre retrouvé, que les années 2000 avaient fortement perturbé.

Après un 4<sup>e</sup> trimestre 2008 de réel effondrement, le premier trimestre 2009 a été attentiste, servant de transition à une restauration d'un marché plus équilibré mais assagi.

On n'a pas assisté à une chute des prix, tout au plus une réduction de valeur de 5 à 10 % selon le type de bien, et au mieux un tassement.

Les prix sont revenus en 2009 au niveau de 2006/2007.

Un plus grand équilibre prévaut maintenant entre l'offre et la demande, et cela devrait être la marque des années à venir, de manière durable et significative.

### **1. Equilibre dans la fixation des prix :**

Alors que, durant la décennie 2000, les prix n'ont cessé d'augmenter de manière inconsidérée (certains biens ont doublé de valeur en 7/8 ans), les prix se sont tassés depuis 2008 et il semble qu'ils vont se maintenir à moyen terme sur des équilibres retrouvés, avec une augmentation raisonnable de 2 à 3 % par an.

### **2. Equilibre dans la conclusion des transactions :**

Des biens pouvaient se vendre en trois semaines, quand ce n'était pas en trois jours (ou en trois heures !). Ce rythme effréné était fou, intenable. Depuis quelques mois, les transactions se nouent à un rythme plus conforme aux enjeux : il n'est donc plus anormal qu'un bien « reste à vendre » (ce n'est plus péjoratif), pendant deux à trois mois.

### **3. Equilibre dans le niveau des transactions :**

Les années 2000 auront été celles où « tout le monde pouvait acheter n'importe quoi à n'importe quel prix ». Cette période d'euphorie est terminée, et il faut s'en féliciter.

Certes, il peut paraître plaisant de dire à tous les citoyens qu'ils pourront, dès qu'ils le souhaitent, accéder à la propriété de leur logement, quel que soit leur niveau de revenus, quelle que soit leur épargne – fût-elle nulle – et quel que soit le prix demandé pour l'immeuble qui les tente.

Mais cette promesse d'un accès à la propriété universel et sans contrainte est un leurre. Il est porteur en lui de grosses difficultés liées aux aléas de l'existence : perte d'emploi, problème de santé, séparation des couples, etc., autant de circonstances de la vie à l'abri desquels personne n'est, et qui mettent en péril les fragiles équilibres conquis de haute lutte, au prix d'un endettement déraisonnable et d'engagements difficiles à tenir.

Les années à venir vont sans doute révéler les conséquences des excès passés, et les ventes forcées vont réapparaître, alors qu'elles avaient quasiment disparu du marché.

La demande locale restera soutenue, parce que la situation géographique de Gembloux crée les conditions objectives de son maintien à un niveau élevé : l'afflux de population continuera à être observé, mais ce n'est pas une spécificité gembloutoise ; on doit, à nouveau, constater que l'axe NATIONALE 4 est porteur d'une demande constante qui restera forte, quels que soient les aléas de la situation économique à venir.

Pierre PROESMANS  
GEMBLOUX

### 3. SOMBREFFE

#### Sombreffe dans le sillage de Gembloux ?

Evidemment non.

Sombreffe, commune rurale- Gembloux, ville dortoir recueillent toutes deux l'engouement des candidats acquéreurs.

En ce qui concerne les terrains à bâtir, s'ils sont légions sur Gembloux, ils sont devenus bien rares sous Sombreffe où les lotisseurs privés, échaudés par les exigences de l'administration communale et l'apathie des organismes chargés d'établir les devis relatifs aux impétrants, sont devenus frileux.

Les prix élevés au m' sont sensiblement les mêmes mais pour différents motifs.

- A Sombreffe, à cause de leur rareté et dès lors de la loi de l'offre et la demande,
- A Gembloux, en raison de la diminution de la grandeur des parcelles.

Les maisons jointives sur Gembloux restent pour la plupart des «maisons de ville » avec un caractère plus bourgeois.

Celles de Sombreffe et particulièrement de Ligny sont pour la plupart des maisons modestes. Leur prix reste néanmoins élevé, l'offre coïncidant à la demande.

Dans les deux entités, on constate néanmoins un ralentissement des transactions plombées par des organismes de financement de plus en plus prudents pour ne pas dire suspicieux.

Les prix des villas bourgeoises 4 façades se maintiennent sur les deux entités avec le même succès,  
sur Sombreffe, en raison de leur rareté,  
sur Gembloux, en raison de leur qualité et de leur situation géographique.

En ce qui concerne les appartements deux chambres :

Les appartements vendus sous Sombreffe dans le cadre de deux nouvelles promotions, lesquelles avaient du reste un caractère exceptionnel sous Sombreffe, ont rencontré un réel succès.

Beaucoup trop d'appartements ont été et vont être construits sur Gembloux. Le marché intérieur ne les assimilera pas.

Axel CHARPENTIER  
SOMBREFFE

#### 4. EGHEZEE - FERNELMONT - LA BRUYERE

Note technique - perspective du marché immobilier pour les communes d'Eghezée, Fernelmont et La Bruyère (janvier 2010).

Après près de 20 années de hausses constantes (plus spécialement fin des années 90 et durant près de 8 ans dans les années 2000), hausses qui ont amené les terrains à bâtir de 15 euros le mètre carré fin des années 80 à près de 100 euros le mètre carré en 2008, le prix d'une maison villageoise de qualité ordinaire de 50 000 euros à 150 000 euros et le prix d'une villa quatre façades de bonne facture de 100 000 euros à 250 000 euros, la crise financière est arrivée fin 2008, avec un net ralentissement de l'activité immobilière au niveau du nombre de transactions et un arrêt relativement brusque de la longue période haussière.

L'année 2009 aura été une année de transition durant laquelle les vendeurs ont dû prendre patience pour trouver acquéreurs et souvent ont dû réduire quelque peu leurs prétentions quant au prix demandé.

En acceptant de réduire quelque peu leur prix, de 5% et parfois de 10% pour la tranche de prix supérieure à 200 000 euros, il leur a encore été possible de vendre leurs biens en définitive au juste prix.

Pour autant que la crise économique ne s'aggrave pas et que les taux d'intérêt hypothécaires restent très faibles, 2010 et les prochaines années s'annoncent comme des années très moyennes avec un marché immobilier à maturité et des prix relativement stables, spécialement dans la région qui nous occupe (Eghezée, Fernelmont et La Bruyère). En effet, dans cette zone, le marché immobilier, l'an passé, a déjà fait preuve d'une bonne tenue dans une phase de ralentissement.

L'avenir peut s'envisager avec confiance et sérénité même si les années de hausses à répétition semblent bien appartenir au passé.

Nous sommes actuellement dans un marché à maturité, qui après avoir effacé les dernières hausses de 2008 ainsi que les prix surfaits que l'on a pu obtenir parfois pour certains biens, est revenu à une stabilisation avec des prix que nous qualifierons de « normaux ».

Georges LAISSE  
NOVILLE-LES-BOIS

## **5. RAPPORT IMMOBILIER RELATIF AUX COMMUNES DE ASSESSE, CINEY, GESVES, HAMOIS, HAVELANGE ET OHEY 2005-2009**

### 1) TERRAINS A BATIR :

Pour Assesse et Gesves les prix ont fortement augmenté dès 2003, ensuite ceux-ci se sont stabilisés au niveau de 2006-2007.

Les autres communes ont connu une forte augmentation entre 2005 et 2007.

Dans les communes de Assesse, Gesves, Hamois, Ohey, les prix les plus élevés sont constatés en 2007, tandis qu'une légère augmentation a été constatée pour Ciney et Havelange.

### 2) MAISONS JOINTIVES & 3) MAISONS 4 FAÇADES :

Les maisons (jointives et quatre façades) ont connu la plus forte progression « autour de 2007 » (entre 2006 et 2008 et principalement en 2008), excepté Ciney en 2009. La situation de Ciney est une exception due à un effet rattrapage, ayant développé son activité économique en qualité de chef lieu du Condroz depuis ces dernières années.

## EN CONCLUSION

1) On constate une progression générale du marché immobilier entre 2005 et 2008 et ensuite une stabilisation voire légère baisse, excepté Ciney dont la progression s'est poursuivie jusqu'en 2009 ;

2) Assesse est la commune où les prix des immeubles ont le moins variés durant cette période tandis que Ohey a connu la plus forte progression durant la même période ;

3) Gesves semble la commune la plus chère en ce qui concerne les maisons jointives et quatre façades tandis qu'Assesse reste la plus chère pour les terrains à bâtir (cela est peut-être dû à la loi de l'offre et de la demande, la première étant plus limitée dans l'entité d'Assesse) ;

4) La proximité des axes routiers rapides (Nationale 4 et E 411) a une influence directe sur l'évolution du marché immobilier ;

5) Pour les biens supérieurs à 225.000€, la demande reste plus restreinte et l'offre devra être plus ciblée. Des « décotes » apparaîtront certainement par rapport aux années 2006 à 2008. Les vendeurs devront réduire leur prix de 10%, voire 30% suivant les biens.

Jean-Paul  
DECLAIRFAYT  
ASSESSE

## 6. FOSSES - JEMEPPE/SUR/SAMBRE - SAMBREVILLE – METTET

Notaires ayant participé :

Adélaïde Lambin à Saint-Gérard

Patrick Bioul -Ilse Banmeyer à Gembloux

Colette Bossaux à Mettet

Véronique Massinon - Barbara Tonglet à Fosses-la-Ville Philippe Ravet à Jemeppe sur Sambre

### **Marché de la vente,**

Le prix moyen :

Du terrain à bâtir de 10 ares : 70/75 euros.

D'une maison jointive : entre 100.000 et 140.000 euros

D'une maison 4 façades : 150/160.000 euros.

D'un appartement 2 chambres : 100/110.000 euros.

D'un appartement 2 chambres neuf : 130/180.000 euros

D'un studio : 50/80.000 euros

D'un garage : 7.500 euros

D'un ha de terre de culture : entre 15 et 25.000 euros (entre 10 et 15.000 euros si pas libre)

D'un ha de pâture : entre 10.000 et 20.000 euros (entre 7.500 et 10.000 euros si pas libre)

D'un ha de fonds de bois : entre 2 et 4.000 euros

### **Commentaires :**

Le marché reste relativement stable même si une légère baisse (environ 5%) se fait observer, contrairement à une hausse presque annuelle de 10% observée jusqu'en 2008 concernant les immeubles bâtis.

Le prix des terrains reste stable, voire à la hausse, quelque soit la nature de ceux-ci, car toujours recherchés.

Le prix de l'immobilier en général est plus élevé à Gembloux en comparaison avec les autres communes observées. Ceci est dû principalement à la situation géographique, et au moyen de communication.

Quant au volume de transactions, nous constatons une baisse d'environ 10%.

La rapidité des transactions est particulièrement affectée par différents facteurs (conditions d'obtention des crédits plus stricts, épuisement des budgets relatifs aux crédits sociaux, ambiance générale de crise, marché de l'emploi, pouvoir de négociation récupéré par l'acquéreur, ...

Le ralentissement des transactions fait augmenter l'offre.

La demande est d'autant plus faible si elle porte sur des immeubles d'une valeur supérieure à 150.000 euros.

Beaucoup d'incitants existent pour les habitations « modestes » :

- prêt tremplin, réduction des droits d'enregistrement, taux réduits si prêts sociaux, honoraires réduits sur prêt sociaux, intervention du fonds notarial, taux d'intérêts faibles...

## 7. Arrondissement de Dinant Est de la Meuse

### 1) Beauraing :

#### Terrains à bâtir :

Depuis plusieurs années, nous pouvions constater une hausse régulière (certaines années importantes) des prix au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir, cette année il en est autrement, en effet les prix stagnent voir diminuent légèrement et ce malgré la rareté de ceux-ci.

La tendance reste identique et il a été remarqué qu'il existe des différences importantes d'un village à l'autre (les prix variant du simple au double). Même bien situé, il est difficile de vendre les terrains de + de 60 euros le m<sup>2</sup>.

Pour les terrains à bâtir, cette année une moyenne a été faite entre les différents villages.

#### Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est très importante, la demande solvable assez faible.

Les prix obtenus sont rarement les prix demandés. Seuls se vendent les bons rapports qualité/prix. Baisse de prix (près de 10%) surtout sur les gros immeubles (+ de 160.000 euros), dans un moindre mesure pour les maisons petites à moyennes.

Le volume des transactions est à la baisse et une lenteur se généralise.

#### 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 sont la bonne surprise de cette année avec une hausse sur les belles contenances (et ce malgré la faiblesse du marché en bois coupés).

Vente publique : Bons résultats mais uniquement sur des biens sélectionnés en vente volontaire.

Marché locatif stable : indexation nulle voir négative qui a garanti cette stabilité.

Le marché locatif semble avoir également été atteint par la crise entraînant certains défauts de paiements et une lenteur à la location.

### 2) Rochefort :

#### Terrains à bâtir :

Les prix sont restés stables et le volume des transactions constant.

#### Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante, la demande plus faible.

Baisse de prix (près de 10%) surtout sur les gros immeubles (+ de 170.000 euros).

Les maisons petites à moyennes s'en tirent relativement bien grâce à une demande correcte. Les prix sont au même niveau que l'année précédente.

Le volume des transactions est à la baisse et une lenteur se généralise principalement sur les dits gros immeubles.

Marché locatif stable.

Terres et bois assez stable.

### 3) 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 assez faible.

Baisse de prix (près de 10%) surtout sur les gros immeubles (+ de 130.000 euros).

Les maisons petites à moyennes souffrent également mais dans une moindre mesure.

Le volume des transactions est à la baisse et une lenteur se généralise.

### 4) Houyet :

#### Terrains à Bâtir :

Les prix sont restés stables et le volume des transactions en baisse.

#### Maisons jointives et maisons 4 façades :

L'offre est importante, la demande assez faible.

Baisse de prix (près de 10%) surtout sur les gros immeubles (+ de 130.000 euros).

Le volume des transactions est à la baisse et une lenteur se fait sentir.

### Pour terminer

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.

Philippe LAURENT  
BEAURAING

## 8. Arrondissement de Dinant Ouest de la Meuse

*Communes de Florennes, Philippeville, Gedinne, Cerfontaine, Couvin, Doische*

Remarque : pas de commentaires sur Vresse-sur-Semois et Bièvre car aucune expérience pour ces communes.

### 1. Florennes :

a). *Caractéristiques du marché de la vente* :

- stabilité quant au prix et volumes des transactions
- lenteur des transactions jusque mi-2009
- niveau de l'offre bon
- niveau de la demande
- . faible pour les maisons vendues à un prix moyen de 180.000 à 250.000€
- . moyen en général
- . très élevé pour les maisons vendues à un prix moyen de 100.000 à 150.000€

b). *Prix*

- terrain à bâtir : 70€/m<sup>2</sup> ville / 50€/m<sup>2</sup> villages
- maison jointive : 120.000€
- maison 4 façades : 170.000€

### 2. Philippeville :

a). *Caractéristiques du marché de la vente* :

- stabilité quant au prix et diminution volumes des transactions
- lenteur des transactions
- niveau de l'offre élevé
- niveau de la demande faible

b). *Prix*

- terrain à bâtir : 75€/m<sup>2</sup> ville / 40€/m<sup>2</sup> villages
- maison jointive : 110.000€
- maison 4 façades : 160.000€

### 3. Gedinne :

a). *Caractéristiques du marché de la vente* :

- stabilité quant au prix et volumes des transactions
- lenteur des transactions
- niveau de l'offre élevé
- niveau de la demande moyen.

b). *Prix*

- terrain à bâtir : 50€/m<sup>2</sup>
- maison jointive : 100.000€
- maison 4 façades : 135.000€

### 4. Cerfontaine :

a). *Caractéristiques du marché de la vente* :

- stabilité quant au prix et volumes des transactions
- lenteur des transactions
- niveau de l'offre peu élevé
- niveau de la demande faible.

*b). Prix*

- terrain à bâtir : 30€/m<sup>2</sup>
- maison jointive : 100.000€
- maison 4 façades : 115.000€

**5. Couvin :**

*a). Caractéristiques du marché de la vente :*

- stabilité quant au prix et volumes des transactions
- lenteur des transactions
- niveau de l'offre trop élevé
- niveau de la demande faible

*b). Prix*

- terrain à bâtir : 45€/m<sup>2</sup> ville / 25€/m<sup>2</sup> villages
- maison jointive : 95.000€
- maison 4 façades : 150.000€

**6. Doische :**

Idem Cerfontaine.

**Conclusion générale :**

L'année 2009 fut une année très particulière, qui a été marquée :

- par une diminution générale des prix des immeubles (sauf les terrains à bâtir) ;
- par une diminution du volume des transactions durant le 1<sup>er</sup> semestre ;
- par une reprise lente mais certaine de l'activité immobilière durant le 2<sup>e</sup> semestre.

L'année 2009, ne marque-t-elle pas un retour vers un marché immobilier plus équilibré et rationnel ?

Augustin de LOVINFOSSE  
FLORENNES

## VIII. LES NOUVEAUTES DANS LE NOTARIAT QUI CONCERNENT DIRECTEMENT LE CITOYEN

### 1. les ventes publiques d'immeubles : plus rapides et moins de frais

#### 1. Généralités

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010, quand un bien immobilier était mis en vente publique, deux séances de vente (en général) étaient organisées.

Les nouvelles dispositions (telles que modifiées par la Loi du 15 mai 2009 visant à modifier le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeuble) consacrent le principe d'une séance de vente unique. Tout se joue en un seul jour !

#### 2. Mode de vente à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2010

De manière générale, les principes qui se dégagent de la loi du 15 mai 2009 peuvent se résumer comme suit :

- consécration du principe de la vente publique à **séance unique**;
- maintien de la faculté de surenchère ;
- extension de la possibilité de renoncer à l'application de la faculté de surenchère à toutes les ventes publiques judiciaires;
- possibilité (consacrée légalement) pour le notaire de fixer une mise à prix de départ ;
- possibilité (consacrée légalement) pour le notaire d'octroyer, sous certaines conditions, une prime à l'adjudicataire définitif sous forme d'une diminution du prix de vente;

#### 1. La séance unique

Le but est de combattre les effets négatifs résultant de plusieurs séances successives de vente : absence récurrente des candidats-acquéreurs lors de la première séance, frais de publicité importants et lenteur de la procédure de vente publique.

Le nouveau mode de vente a pour principal objectif qu'un changement des mentalités s'opère dans le chef des candidats acquéreurs lesquels doivent désormais assister à la séance unique.

#### 2. Possibilité pour le notaire de fixer une mise à prix de départ et octroi d'une prime

Afin de rendre la séance unique plus attrayante et d'encourager les candidats-acquéreurs à formuler une offre rapidement, avec la perspective d'obtenir d'emblée un prix raisonnable, la loi apporte un certain nombre d'innovations et met à la disposition du notaire quelques incitants dont la mise en œuvre reste facultative.

Le jour de la vente, le notaire a le choix :

1. Soit il détermine le montant de la mise à prix de départ pour que la vente parte d'un certain niveau. Les offres sont ensuite lancées avec, comme point de départ, le montant fixé par le notaire.

Aussi, lors de la séance de vente :

- Soit un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix est proposé par un premier candidat-acquéreur. Celui-ci se verra alors octroyer une prime correspondant à 1% du montant de sa première enchère à la condition qu'il soit déclaré adjudicataire définitif ; la prime sera donc déduite du prix d'achat qu'il devra payer ;
- Soit aucun candidat-acquéreur n'offre le montant de la mise à prix. Le notaire devra alors provoquer une première offre d'un amateur par une diminution du montant de la mise à prix, après quoi la vente se poursuivra par enchères. Aucune prime ne pourra en pareille hypothèse être octroyée.

2. Soit il ne fixe pas de mise à prix et les offrent démarrent donc à 0 €. En ce cas, il conserve la possibilité d'octroyer une prime, fixée à 1% de l'enchère proposée, à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé lors de la séance d'adjudication pour autant qu'il soit déclaré adjudicataire final.

### 3. Maintien de la faculté de surenchère et son tempérament

Afin d'offrir une garantie suffisante en vue de l'obtention d'un meilleur prix, le législateur a opté pour le maintien de la faculté de surenchère.

Quant à la possibilité de renoncer à la faculté de surenchère, celle-ci a été étendue à l'ensemble des ventes publiques judiciaires. Aussi, de manière générale, le vendeur peut dans tous les cas, en raison de circonstances particulières, soit prévoir dans le cahier des charges soit décider séance tenante que la formalité de la surenchère n'est pas d'application.

\*\*\*\*

## 2. la réduction des droits d'enregistrement : limitée en fonction des zones de pression immobilière

### A. Généralités

Le taux est réduit à 6 % (5 % pour les acquisitions avec prêt hypothécaire social) pour les ventes de petites propriétés rurales et d'habitations modestes.

### B. Le décret du 10 décembre 2009 « d'équité fiscale et d'efficacité environnementale pour le parc automobile et les maisons passives » (Mon. B. 23 décembre 2009, entré en vigueur le même jour)

#### A. Principe

Ce décret prévoit, pour les compromis de vente signés à compter du 23/12/2009, que le taux réduit de 6 % ne sera accordé que sur une première tranche du prix de vente (et ne s'appliquera donc plus sur la totalité du prix de vente).

La tranche sur laquelle le taux réduit peut être obtenu dépend de la zone dans laquelle l'immeuble est situé.

En cas d'acquisition d'un immeuble rural ou d'une habitation :

- situé dans une zone à très forte pression immobilière → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 210.000 euros ;

- situé dans une zone à forte pression immobilière → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 200.000 euros
- situé en dehors d'une de ces zones → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 191.000 euros

La partie de la base imposable qui dépasse cette tranche est soumise au taux normal (de 10% ou 12,5%).

En cas d'acquisition d'une part indivise, ces montants sont réduits au prorata de la quotité vendue.

En cas d'acquisition d'un terrain devant servir d'emplacement à une habitation, la restitution ne sera accordée qu'au cas où la valeur vénale de la totalité de l'immeuble construit, telle qu'évaluée à la date d'acquisition du terrain ne dépasse pas :

- situé dans une zone à très forte pression immobilière → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 210.000 euros ;
- situé dans une zone à forte pression immobilière → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 200.000 euros
- situé en dehors d'une de ces zones → tranche pouvant bénéficier du taux réduit = 191.000 euros

#### B. Nature de l'acquisition.

Il faut qu'il s'agisse :

1° d'une **vente** ou d'un transfert y assimilé (échange, cession de droits indivis, partages de biens sociaux entre les associés d'une société lorsque ce partage donne lieu à la perception du droit de vente).

2° d'une vente de la **pleine propriété ou de la nue-propriété**, donc exclusion de la vente d'un usufruit.

Exceptions (Déc. 8 août 1990) :

- achat par un époux de la nue-propriété et par l'autre de l'usufruit;
- acquisition de l'usufruit par le nu-propriétaire.

3° d'une vente de la **totalité d'un immeuble par un seul acte**.

Cela implique que la vente d'une part indivise ne peut se faire au taux réduit.

Exceptions :

- Acquisition d'un appartement et des parts indivises dans les parties communes.
- Cession d'une part indivise à un acquéreur qui est déjà propriétaire du surplus

4° d'une vente à une **personne physique**, ce qui exclut les ventes à une personne morale.

#### C. Nature de l'immeuble.

1) Son revenu cadastral est fixé

Pour bénéficier de la réduction, il faut qu'il s'agisse :

- d'un immeuble rural dont le revenu cadastral n'excède pas un maximum de 323,00 € ;
- d'une habitation dont le revenu cadastral n'excède pas un maximum de 745,00 €

2) Son revenu cadastral n'est pas encore fixé :

- Habitation : droit d'enregistrement ordinaire de 12,5 % ou 10 % avec restitution de 6,5 % ou 5% ;
- Terrain à bâtir : le revenu cadastral de l'habitation ne sera fixé que lorsque les constructions seront achevées et occupées. L'acquéreur pourra obtenir la restitution s'il a fait dans l'acte la

déclaration prévue à cet effet et si le maximum de 745 € n'est pas dépassé lorsque le revenu cadastral de l'habitation sera fixé.

#### D. Limites dans le chef des acquéreurs

1. S'ils (ou l'un d'eux ou le conjoint ou le cohabitant légal) est déjà propriétaire, il y a lieu d'additionner les revenus cadastraux de l'immeuble acquis et ceux dont l'acquéreur et son conjoint ou son cohabitant légal sont déjà propriétaires.

Aussi, la réduction ne peut être accordée que si le revenu cadastral des biens acquis et des biens déjà possédés par l'acquéreur et son conjoint ou cohabitant légal ne dépasse pas 745 euros.

A cet égard, la tolérance administrative suivant laquelle il ne faut pas tenir compte des immeubles à l'étranger continue à s'appliquer.

2. Pour l'acquisition d'habitations modestes ou de terrains devant servir d'emplacement à une habitation modeste, l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal ne peut posséder la totalité ou une part indivise en propriété d'un droit réel (propriété, nue-propriété, usufruit, superficie, emphytéose, ...) sur un autre immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située en Belgique ou à l'étranger.

#### Exceptions :

- immeubles possédés uniquement en nue-propriété par l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal et acquis dans la succession de leurs ascendants respectifs ;
- immeubles dont l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal a réellement cédé le droit réel lui appartenant à condition que la vente ait fait l'objet d'un acte authentique au plus tard dans l'année de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble nouvellement acquis, soit au plus tard dans l'année de la première occupation de l'immeuble construit sur le terrain nouvellement acquis
- etc.

### **3. le prêt hypothécaire social – nouveau règlement**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 15 décembre 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 portant règlement des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du Crédit social est publié au Moniteur belge du 6 janvier 2010 et entré en vigueur le **1<sup>er</sup> janvier 2010**.

- Durée : elle s'échelonne entre 10 et 30 ans
- Montant du crédit : valeur vénale du bien immeuble (évaluée après travaux éventuels) plafonnée à 150.000 €.

En cas de nouvelle construction, le coût maximum de construction (T.V.A. incluse et valeur du terrain non comprise) est de 150.000 €.

Les montants de 150.000 € repris ci-avant sont majorés de 10 % dans la zone à pression immobilière.

- Réduction du taux d'intérêt :

- en zone de pression immobilière (réduction des 96 premières mensualités) ;
- en zone d'habitat à revitaliser (réduction de mensualités pendant les 12 premières années),
- en cas d'acquisition d'un logement social (réduction des 96 premières mensualités et cumulable avec les autres réductions de taux)

\*\*\*\*

## **Annexes:**

- Liste des Notaires de la Province de Namur
- Résultats des ventes publiques 2009

Le nombre de ventes publiques est en légère diminution, ce qui est étrange car il s'agit du mode de vente le plus rapide et le plus transparent (le prix y est on ne peut moins dissimuler), contrairement à la rumeur une vente publique ne revient pas plus cher en frais qu'une vente de gré à gré quand l'on tient compte de la charge de la négociation immobilière.

Le fait qu'à l'avenir la vente publique soit organisée en une seule séance avec faculté de surenchère éventuelle (voir infra) va même diminuer son coût.

En outre les notaires s'efforcent de les organiser de plus en plus en fin de journée.

C'est certainement à tort que cet outil n'est pas plus utilisé car il offre parfois d'excellentes surprises aux vendeurs comme aux acquéreurs.

Dossier coordonné et réalisé par  
Etienne de FRANCQUEN  
NAMUR

Au nom des notaires de la Province de Namur

2009				
<b>NAMUR</b>	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2ch non neuf
ANDENNE	60	125.000	160.000	100.000
ANHEE	45	100.000	150.000	-
ASSESE	65	135.000	190.000	110.000
BEAURAING	40	100.000	155.000	125.000
BIEVRE	20-25	100.000	115.000	-
CERFONTAINE	35	100.000	115.000	-
CINEY	60	140.000	180.000	160.000
COUVIN	Centre 45 Village 25	95.000	150.000	-
DINANT	50	100.000	180.000	130.000 Meuse 180.000
DOISCHE	35	90.000	115.000	-
EGHEZEE	100	150.000	200.000	165.000
FERNELMONT	85	140.000	200.000	-
FLOREFFE	75	120.000	170.000	-
FLORENNES	65	120.000	165.000	-
FOSSES	70	120.000	150.000	-
GEDINNE	25	100.000	135.000	100.000
GEMBOLOUX	110	175.000	225.000	150.000
GESVES	55	140.000	200.000	-
HAMOIS	50	120.000	165.000	-
HASTIERE	28	75.000	110.000	-
HAVELANGE	40	110.000	155.000	-
HOUYET	28	75.000	110.000	-
JEMEPPE S/S	80	95.000	150.000	100.000
LA BRUYERE	100	160.000	210.000	-
METTET	75	130.000	160.000	-
NAMUR	90	180.000	220.000	160.000
OHEY	57	130.000	170.000	-
ONHAYE	50	120.000	165.000	-
PHILIPPEVILLE	50	110.000	160.000	100.000
PROFONDEVILLE	75	120.000	200.000	-
ROCHEFORT	50	115.000	160.000	-
SAINT-GERARD	70	125.000	165.000	-
SAMBREVILLE	60	110.000	175.000	130.000
SOMBREFFE	100	120.000	170.000	-
VIROINVAL	20	70.000	120.000	-
VRESSE S/SEMOIS	20	90.000	110.000	-
WALCOURT	67	110.000	150.000	-
YVOIR	60	135.000	180.000	-

Ces chiffres renseignent des tendances moyennes réalisées sur base d'un sondage, ne peuvent servir à donner une valeur automatique à un bien dans une région déterminée.

Cases vides car transactions non significatives

févr-10



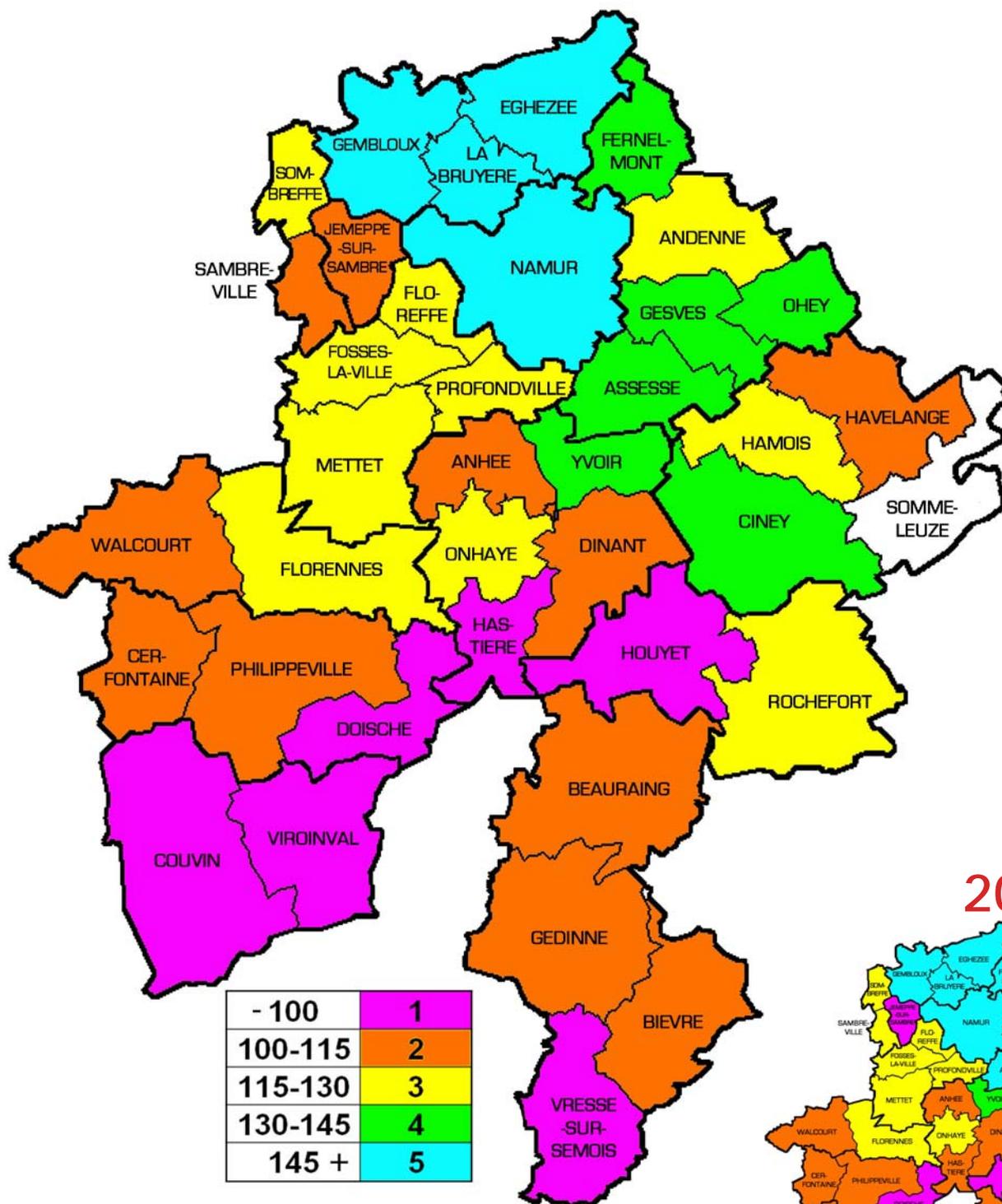
Les Notaires de la province de

**NAMUR**

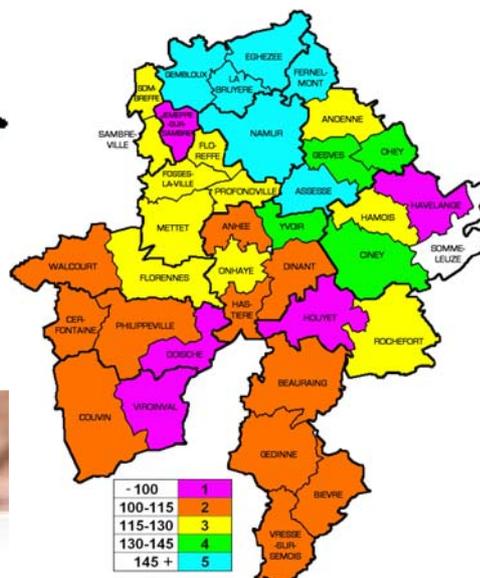
présentent  
l'évolution du marché  
immobilier de la province pour  
2009



# Les maisons 2 façades en 2009

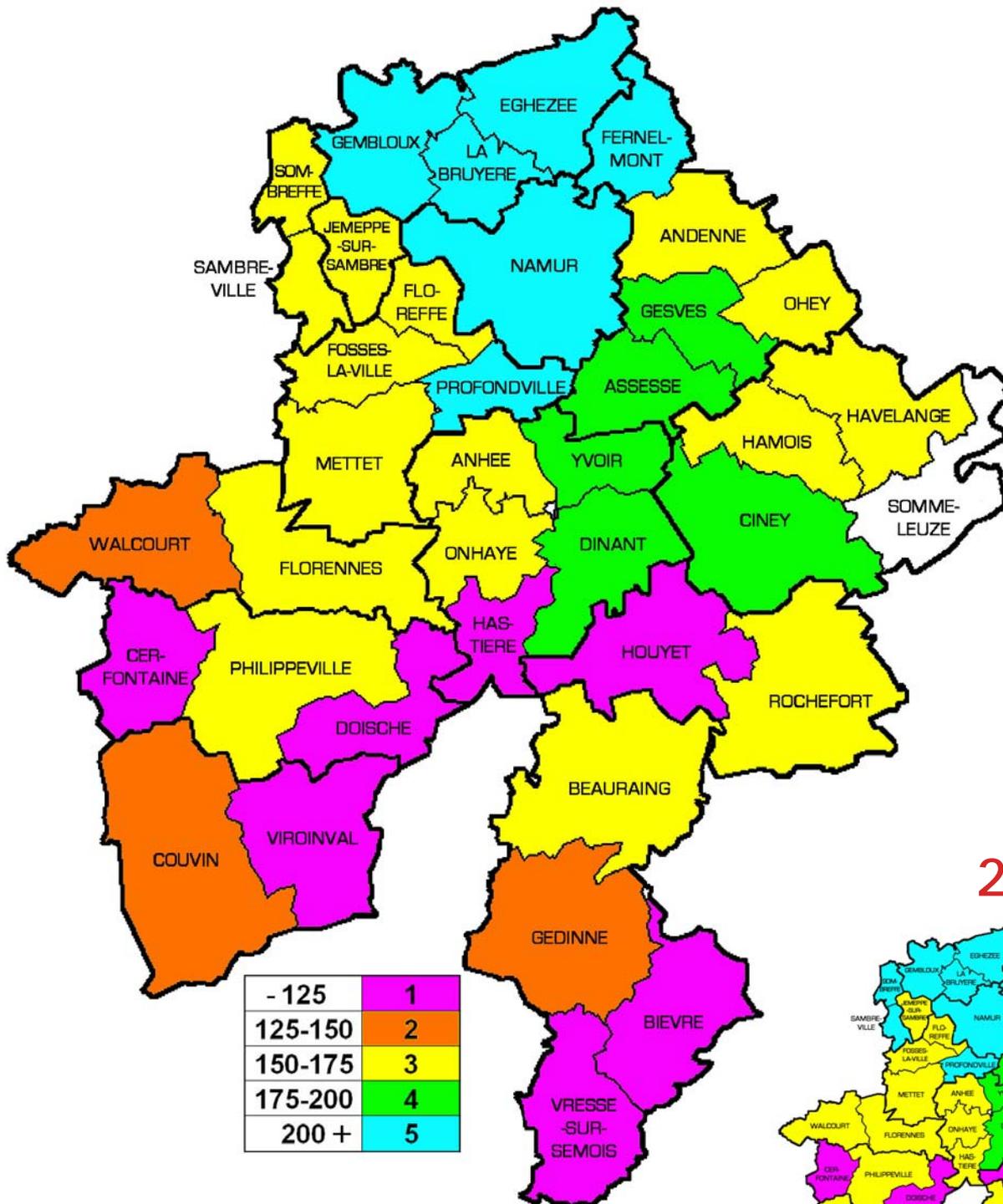


2008

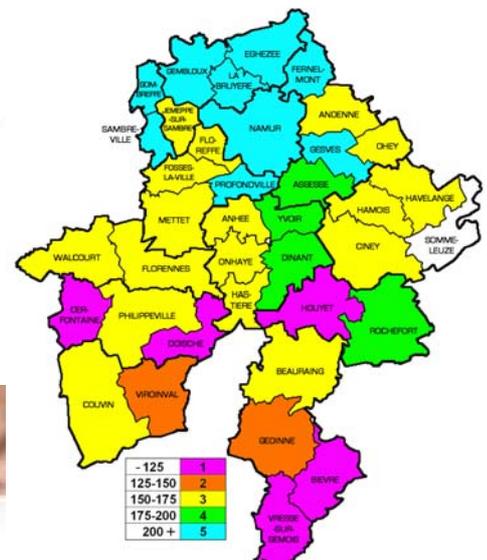


Les Notaires de la province de NAMUR

# Les maisons 4 façades en 2009

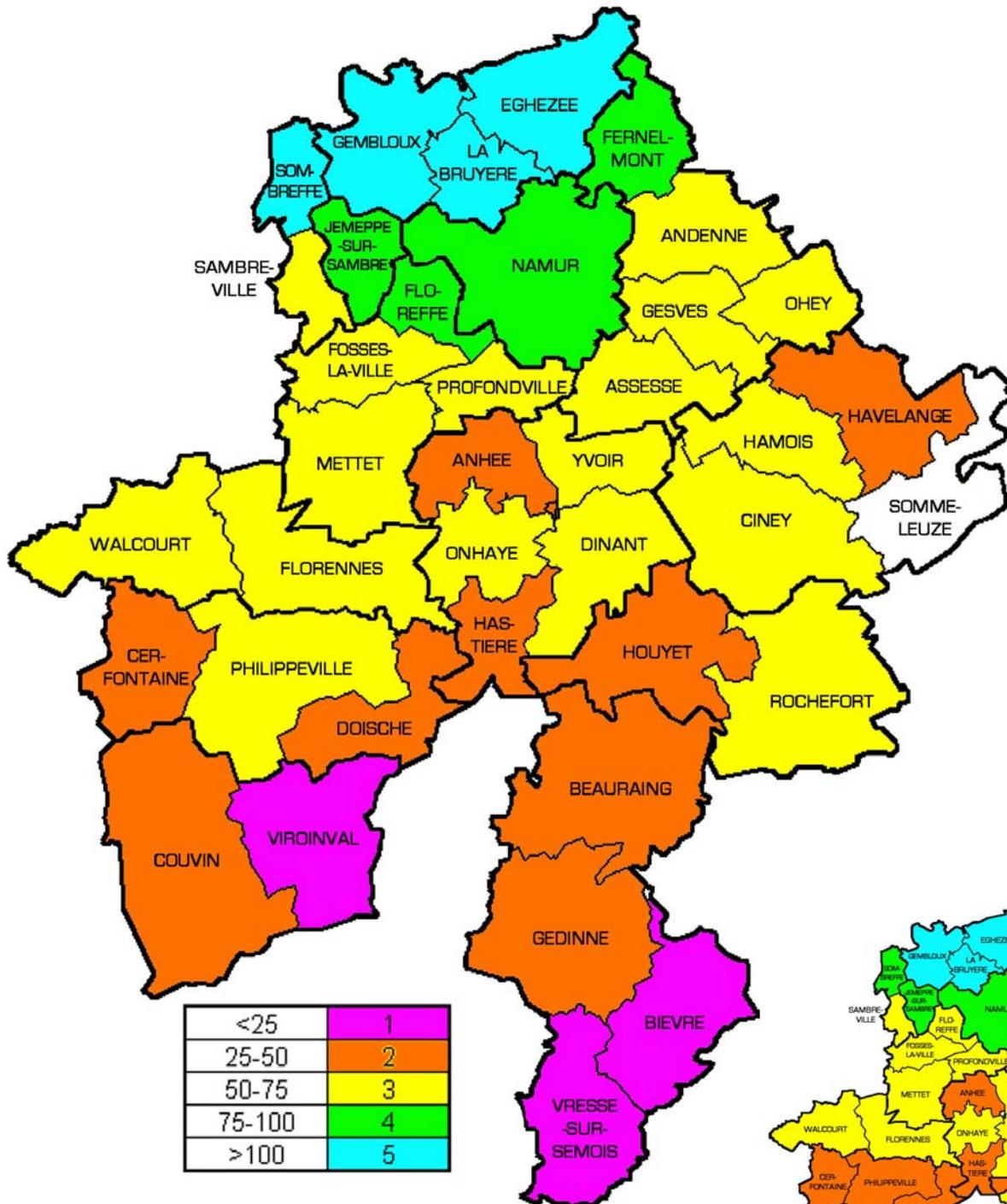


2008

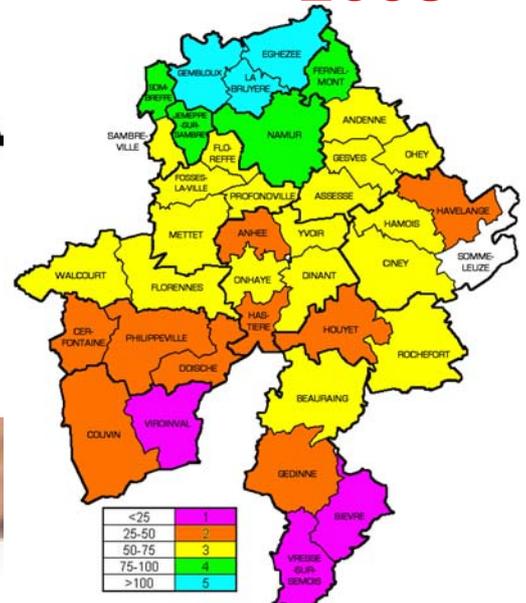


Les Notaires de la province de NAMUR

# Les terrains en 2009



2008



Les Notaires de la province de NAMUR