

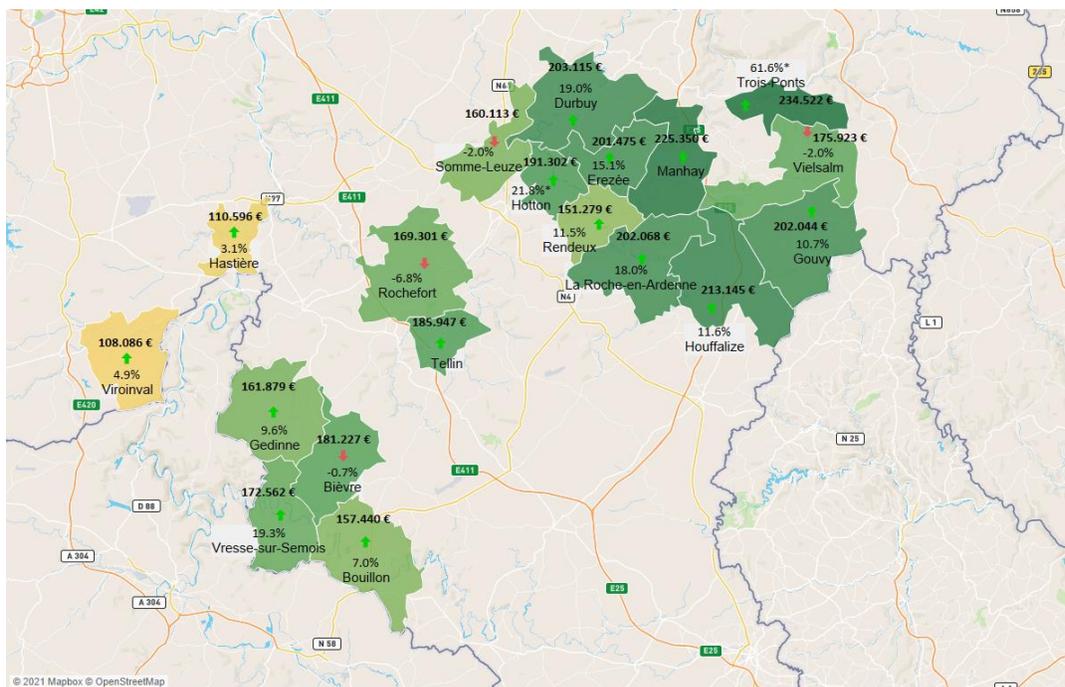
## Baromètre de l'Ardenne : plus d'un acheteur sur trois vient de Flandre dans certaines communes

La Fédération du Notariat (Fednot) lance un nouveau baromètre immobilier, le baromètre de l'Ardenne<sup>1</sup>. Cette région connaît un intérêt croissant depuis plusieurs années pour ses secondes résidences. Un phénomène qui s'est encore accéléré avec le coronavirus. Découvrez tout ce qu'il faut savoir sur l'immobilier en Ardenne.

L'année 2020 a été très particulière pour le marché immobilier en Ardenne. Dès la fin du confinement, de nombreux Belges se sont pressés pour acheter une seconde résidence. L'activité immobilière a augmenté de +5,3 % dans la région, alors qu'au niveau de l'ensemble du pays, l'activité immobilière a chuté de -2,7%. « Avec le coronavirus, les gens veulent se mettre davantage au vert. Déjà avant l'interdiction des voyages à l'étranger, beaucoup de Belges cherchaient à partir moins loin de chez eux. En partant de quasiment n'importe où en Belgique, vous êtes à moins de deux heures en voiture de l'Ardenne. La demande a été tellement forte qu'il n'y avait souvent plus de biens à vendre. Les portefeuilles immobiliers étaient tous vides », explique Frédéric Dumoulin, notaire à Durbuy.

### Une très grande différence de prix entre communes

Cet attrait s'est également ressenti au niveau des prix. En effet, le prix moyen d'une maison a augmenté de +10,8% dans la région en 2020 alors que l'augmentation était de +5,7% au niveau national. Une maison en Ardenne coûte en moyenne 174.245 euros, soit plus de 30.000 euros de moins que le prix moyen d'une maison en Wallonie qui est de 208.642 euros.

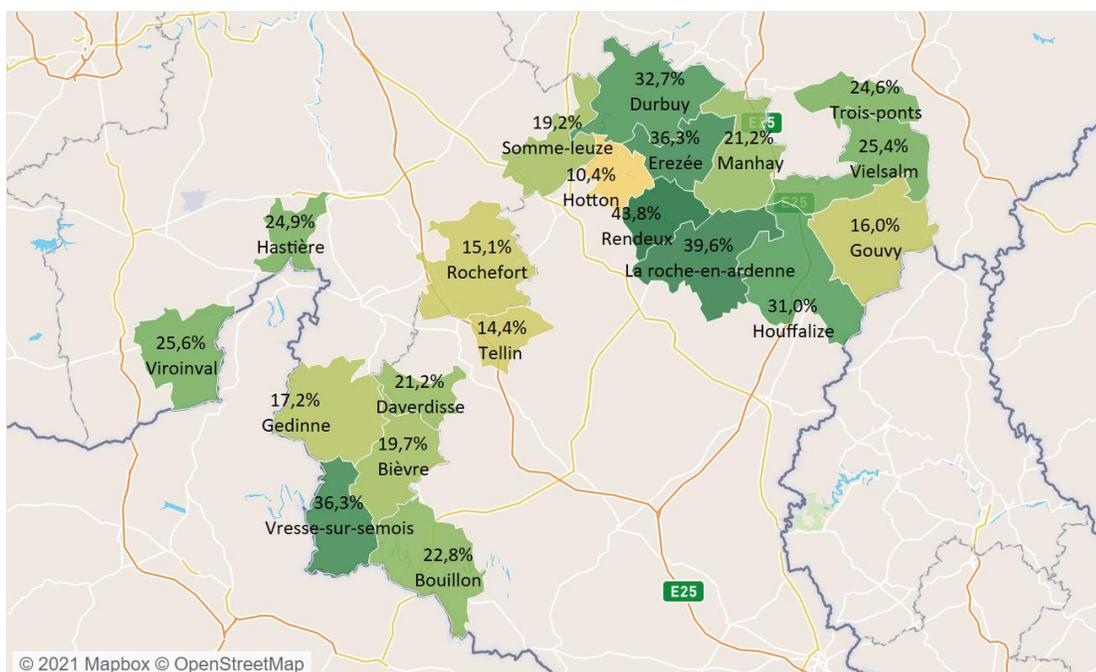


<sup>1</sup> Les communes reprises dans ce baromètre sont les 20 communes des Ardennes, au sens large, où le nombre d'acheteurs venant d'une autre province est le plus important.

L'Ardenne est caractérisée par un marché très hétérogène, avec une très grande différence de prix entre les différentes communes. Viroinval et Hastières ont par exemple le prix moyen le plus bas, respectivement de 108.086 euros et de 110.596 euros, car elles ont sur leur territoire des campings avec des caravanes et chalets résidentiels qui font diminuer le prix moyen. En 2019, aucune des communes en Ardenne n'avait un prix moyen supérieur à 200.000 euros. En 2020, six communes ont dépassé ce seuil : Durbuy, Erezée, Gouvy, Trois-Ponts, La-Roche-en-Ardenne et Houffalize.

### Des acheteurs flamands entre 51 et 65 ans

Dans certaines communes, plus d'un acheteur sur trois est flamand. A Rendeux, ce chiffre monte même à 43,8% ! « Il y a un effet spécifique à Durbuy et certaines communes qui touchent Durbuy avec les investissements de Marc Coucke. Un pôle d'attractivité est en train de se développer : des restaurants, un chef étoilé qui est une star en Flandre, un parc de loisirs,... Cela donne beaucoup de possibilités pour les gens qui viennent en vacances ou pour passer quelques jours dans leurs secondes résidences », explique le notaire Frédéric Dumoulin.



*Pourcentage du nombre d'acheteurs venus de Flandre dans les 20 communes ardennaises sélectionnées*

Pour lui, ce phénomène ne touche pas toute la commune Durbuy de la même manière. « Vous aurez par exemple moins de secondes résidences, et donc moins de Flamands qui achètent, à Barvaux qu'à Villers-Sainte-Gertrude, qui est un beau village très attractif pour ce type de biens immobiliers ».

Par rapport à 2016, 5 communes ont vu leur pourcentage d'acheteurs habitant en Flandre augmenter considérablement: Rendeux (+12,8%), Rochefort (+8%), Durbuy (+7,1%), Manhay (+6,2%) et Vielsalm (+5,8%). Si on regarde plus spécifiquement l'âge des acheteurs venus de Flandre, ce sont, en général, majoritairement des personnes entre 51 et 65 ans.

Sur le terrain, le notaire constate aussi un récent changement de comportement de la part de certains investisseurs flamands. « *On ressent un engouement plus important qu'avant pour les terrains à bâtir de la part d'acheteurs flamands. Les prix pratiqués ici sont beaucoup plus faibles que ceux qu'ils connaissent dans leur région d'origine, ils font donc monter les prix. Il y a aussi bien des gens qui achètent pour construire une seconde résidence, que d'autres qui achètent avec uniquement un objectif d'investissement. Certains investisseurs n'hésitent d'ailleurs pas à acheter des terrains dans des communes plus éloignées, comme Bièvre par exemple, où les prix sont plus bas en espérant que les terrains prennent de la valeur dans les prochaines années* ».

---

**À propos du notariat en Belgique**

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site [www.notaire.be](http://www.notaire.be) pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

**À propos de Fednot**

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. [www.Fednot.be](http://www.Fednot.be)

---

**Tom Jenné**

Relation presse et communication externe francophone

M +32 472 76 10 61  
[tom.jenne@fednot.be](mailto:tom.jenne@fednot.be)



**Fédération Royale du Notariat belge asbl**  
**Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw**  
[www.fednot.be](http://www.fednot.be)  
Rue de la Montagne - Bergstraat, 30-34 - 1000 Bruxelles - Brussel



Retrouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.