

2^E BAROMÈTRE IMMOBILIER DE L'ARDENNE :

« UN MARCHÉ HÉTÉROGÈNE QUI CONSERVE SON ATTRACTIVITÉ, MALGRÉ UNE BAISSÉ DU NOMBRE DE TRANSACTIONS »

La Fédération du Notariat (Fednot) a analysé l'activité immobilière et les prix dans une vingtaine de communes de l'Ardenne qui attirent particulièrement les acheteurs en quête d'une seconde résidence. Même si ce marché est très hétérogène, nous constatons qu'il n'a pas échappé à la baisse des transactions immobilières observées au 1^e semestre 2022 en Wallonie et dans le reste de la Belgique. Certaines communes restent cependant très prisées par les acheteurs flamands. Rendeux, Gedinne et Vresse-sur-Semois figurent au top 3. De manière générale, les prix médians des maisons a progressé sur la période. C'est ce qui ressort du 2^e Baromètre de l'Ardenne de la Fédération du Notariat (Fednot).

Une baisse de l'activité immobilière, comme ailleurs en Belgique

En ce qui concerne les transactions immobilières des communes ardennaises, nous constatons une baisse de 11,7 % au premier semestre 2022 par rapport à la même période en 2021. À titre de comparaison, nous avons aussi observé une baisse de l'activité immobilière wallonne (-2,5 %) au 1^{er} semestre 2022.

Frédéric Dumoulin, notaire à Durbuy : « *Le recul de l'activité est lié à une série de facteurs macroéconomiques. Les candidats-acquéreurs prennent en compte la hausse des taux d'intérêt et ils sont confrontés à l'augmentation de leurs factures énergétiques. À cela s'ajoutent, le niveau élevé de l'inflation et une série d'incertitudes économiques. Ces facteurs font clairement réfléchir les candidats-acquéreurs qui préfèrent donc prendre le temps pour peser le pour et le contre avant de franchir le pas !* ».

Les parts de marché des communes : Vielsalm en tête

Au 1^e semestre, l'activité immobilière dans les communes ardennaises représentait 6,6 % des transactions de la Région wallonne. Vielsalm a particulièrement attiré les acquéreurs. La commune située en province de Luxembourg arrive en tête des parts de marché (près de 10 %) de la zone ardennaise. Elle est suivie par Durbuy (6,6 %), Ciney (6,1 %) et Beauraing (6,2 %). À l'inverse, Tellin ne recueille qu'une part de marché de 1,6%. (voir carte ci-dessous)



Des niveaux d'activité très divers en fonction des communes

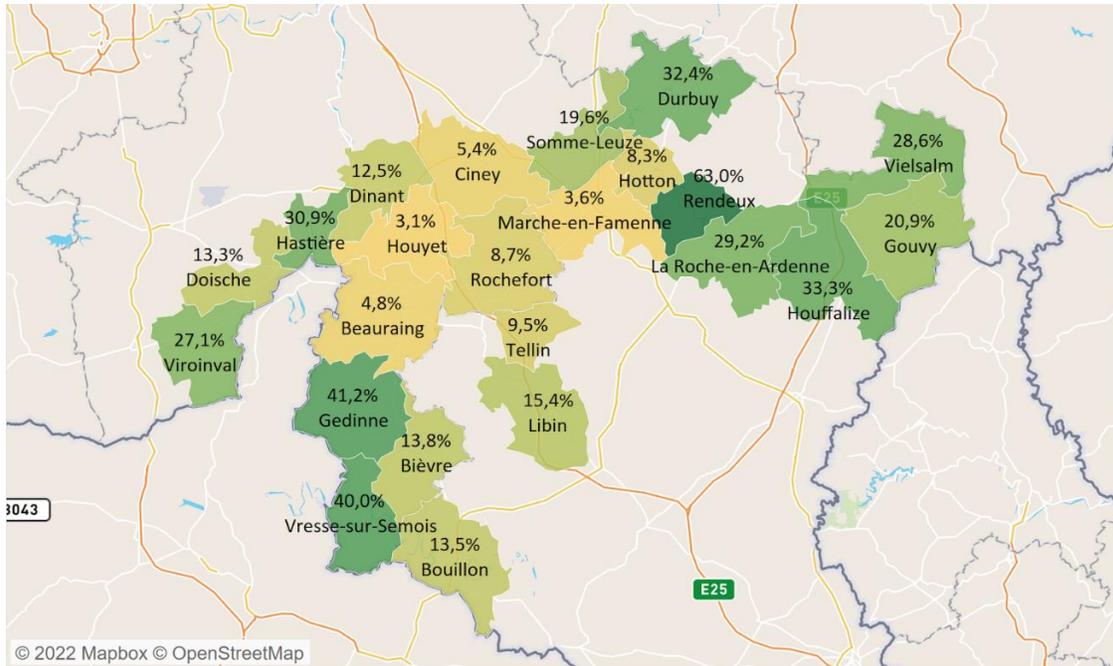
Au 1^e semestre, nous constatons des évolutions très diverses entre communes. Voici quelques exemples. Après la forte augmentation du nombre de transactions au 1^e semestre 2021 (+225,9 %), Gedinne a connu une correction au 1^e semestre 2022 (-58 %). À l'opposé, Vielsalm et Houyet ont enregistré les plus fortes progressions. Vielsalm a progressé de 46,7 % par rapport au 1^e semestre 2021. Pour sa part, Houyet a vu ses ventes augmenter de 42,7 % au 1^e semestre 2022 (après la baisse de 25,1% au 1^e semestre 2021).

Sur la zone ardennaise, nous observons que 11 communes ont connu une baisse de plus de 10 % des ventes.

Le notaire Frédéric Dumoulin : « Au 1^e semestre, l'Ardenne n'a pas échappé à la tendance baissière observée au niveau national. Nous assistons à un retour à des niveaux d'activité plus raisonnables, après une année 2021 exceptionnelle. Malgré ce ralentissement, les communes ardennaises continuent d'attirer les acquéreurs à la recherche d'une seconde résidence. Elles offrent en effet de nombreuses possibilités de divertissement que ce soit pour le weekend ou pour des périodes de vacances plus longues, et ce en toutes saisons. ».

Les communes prisées par les Flamands

Le phénomène n'est pas neuf ! L'Ardenne intéresse les acheteurs flamands en quête d'une seconde résidence. Au 1^e semestre, le top 5 des communes les plus populaires aux yeux des Flamands était dans l'ordre : Rendeux (63 %), Gedinne (41,2 %), Vresse-sur-Semois (40 %), Houffalize (33,3 %) et Durbuy (32,4 %). À l'opposé, la proportion d'acheteurs flamands était la plus faible à Houyet (3,1 %).



Cet attrait perdure-t-il au fil des années ? En comparant, le 1^e semestre 2022 et 2017, nous observons une augmentation importante du pourcentage des acheteurs flamands à Gedinne, Viroinval, Doische, Rendoux et Hastière. Scénario inverse pour les communes suivantes : Somme-Leuze, Bièvre, Vresse-sur-Semois, Tellin, Hotton, Gouvy, Vielsalm, Bouillon, La Roche-en-Ardenne et Houyet.

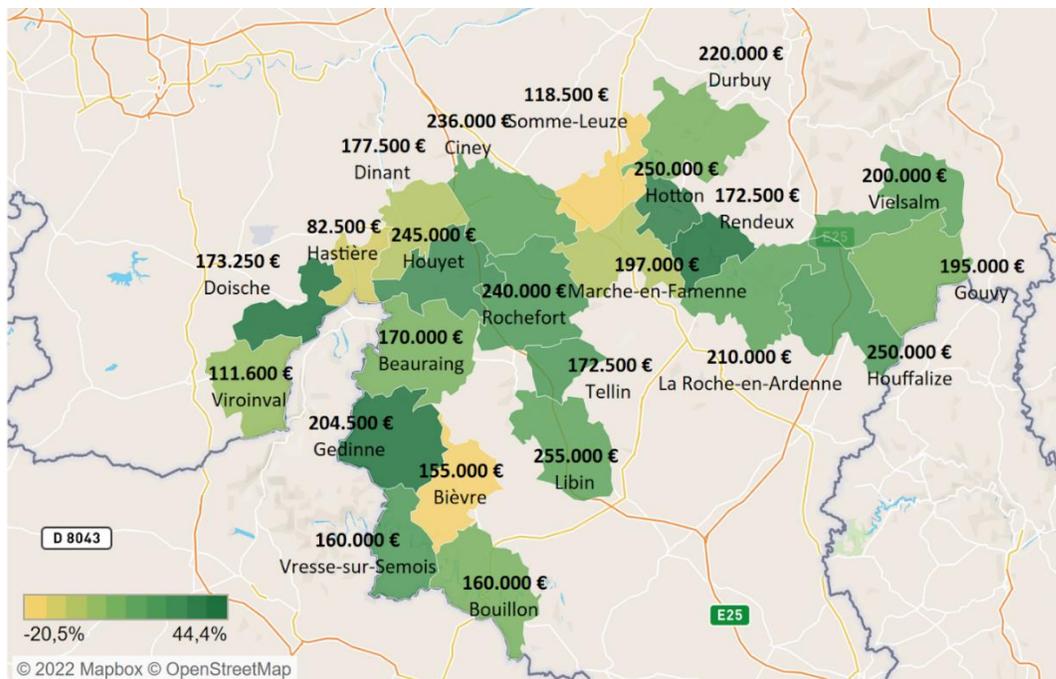
Hausse du prix médian d'une maison en Ardenne

Au premier semestre 2022, le prix médian d'une maison située en Ardenne a progressé de 5,9 % pour atteindre 180.100 euros. Ce prix est inférieur à celui observé dans le reste de la Belgique. Au premier semestre, il fallait déboursier 199.000 euros en Wallonie, 310.000 euros en Flandre et 480.000 euros à Bruxelles.

Nous constatons de fortes différences de prix entre les communes. Pour acheter une maison, il fallait déboursier entre 82.500 euros (Hastière) et 255.000 euros (Libin). (Voir carte ci-dessous).

Au vu de la forte inflation qui était de 7,7 %, nous constatons que le prix médian pour une maison située en Ardenne a reculé en termes réels (après inflation). Il fallait ainsi déboursier 3 000 euros de moins au 1^e semestre qu'en 2021.

Ces dernières années, ces communes ont attiré les investisseurs et cela se constate au niveau des prix. Sur 5 ans, ils ont progressé de 28,6 %. En d'autres termes, la valeur d'une maison a connu un renchérissement de 40 000 euros. En tenant compte de l'inflation au cours des 5 années (15,6 %), la hausse réelle est de 13 %. Soit au-delà du niveau belge (+11,7%), flamand (+13,6 %), bruxellois (17,7 %) et wallon (+8,8%).



Plus d’infos à lire dans le PDF ci-joint.

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 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 1 126 études réunit 1 646 notaires et 9 794 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus d’un million d’actes 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.

Contact presse :

Sébastien Procureur
0474/677.657