

BARÔMÈTRE DES ARDENNES : BAISSÉ DES ACTES DE VENTE PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN LÉGÈRE HAUSSE

Fednot a analysé les chiffres de l'immobilier en Ardenne, une destination toujours prisée par les Flamands... Rendoux (pour le nombre d'acheteurs venus du nord du pays), Manhay (pour son prix médian des maisons) et Durbuy (pour sa part d'activité) se distinguent

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

En ce qui concerne les actes de vente des communes ardennaises, nous constatons une baisse de 12% lors de l'année 2023 par rapport aux douze mois précédents. À titre de comparaison, nous avons aussi observé une baisse quasi identique des actes de vente en Wallonie (-12,1 %) en 2023, une baisse qui était un peu moins marquée qu'à Bruxelles (-12,4%) et qu'en Flandre (-16,9%).

Le nombre de biens qui ont changé de mains en 2023 dans les Ardennes (découlant des ventes mais aussi dans le cadre de dossiers familiaux avec, par exemple, des donations et contrats de mariage) a augmenté de 5% par rapport à l'année précédente. Une hausse plus importante que dans l'ensemble de la Wallonie en 2023 : +0,9%.

Frédéric Dumoulin, notaire à Durbuy : « *Le recul de l'activité s'explique par la conjoncture actuelle qui rend l'accès à la propriété plus difficile. Le coût de la vie est plus élevé en raison de l'inflation alors que l'on a connu une augmentation des taux d'intérêt et un durcissement des exigences bancaires notamment en matière de performance énergétique. Et dans le même temps, les prix de l'immobilier n'ont pas forcément diminué.* »

Le prix médian en légère hausse

Le prix médian d'une maison en Ardenne a connu en 2023 une petite hausse par rapport à 2022 : + 0,7% pour un prix à 191.250€. Cette hausse est inférieure à l'inflation constatée en 2023 (+2,1%). Sur cinq ans, le prix médian d'une maison en Ardenne a augmenté de 27,5% alors que l'inflation entre 2018 et 2023 atteignait + 16,8%

Les parts de marché des communes : en tête

En 2023, l'activité immobilière dans les communes ardennaises représentait 8,8 % des transactions de la Région wallonne.

PART DE MARCHÉ PAR COMMUNE



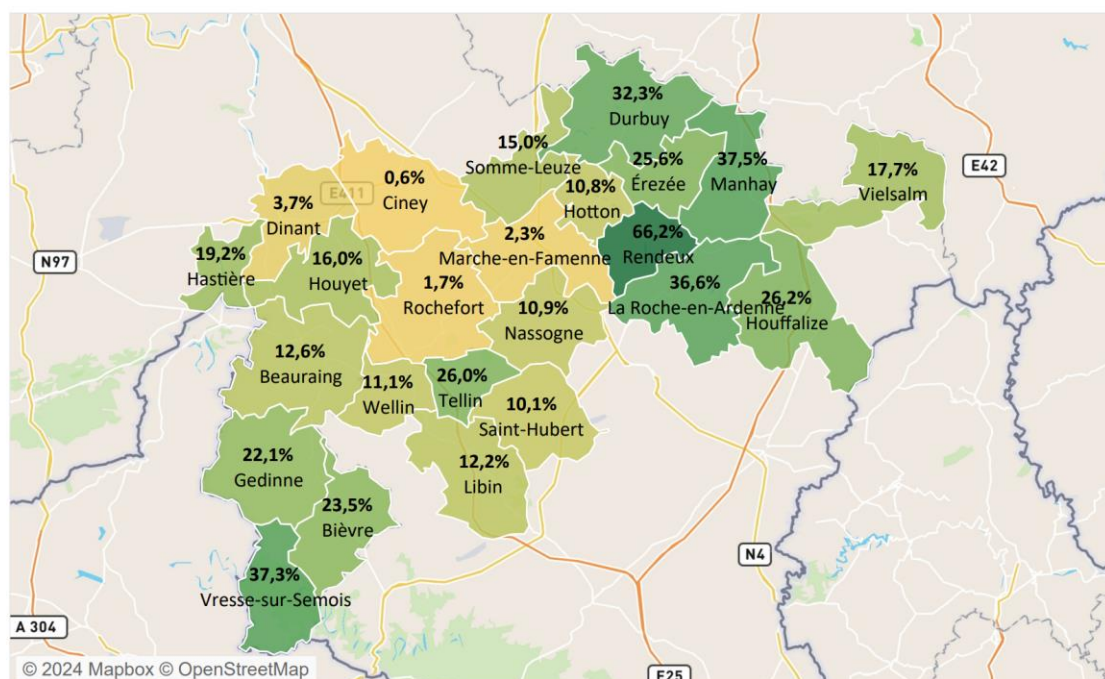
Des niveaux d'activité très divers en fonction des communes

En 2023, des 24 communes répertoriées dans baromètre, Durbuy a enregistré la plus grosse part de marché (8,8%), devant Houyet (7,6%) et Bièvre (6,7%). A l'inverse, Tellin (1,4%), Hotton (1,5%) et Rendeux (1,7%) ont connu une activité moindre.

Les communes prisées par les Flamands

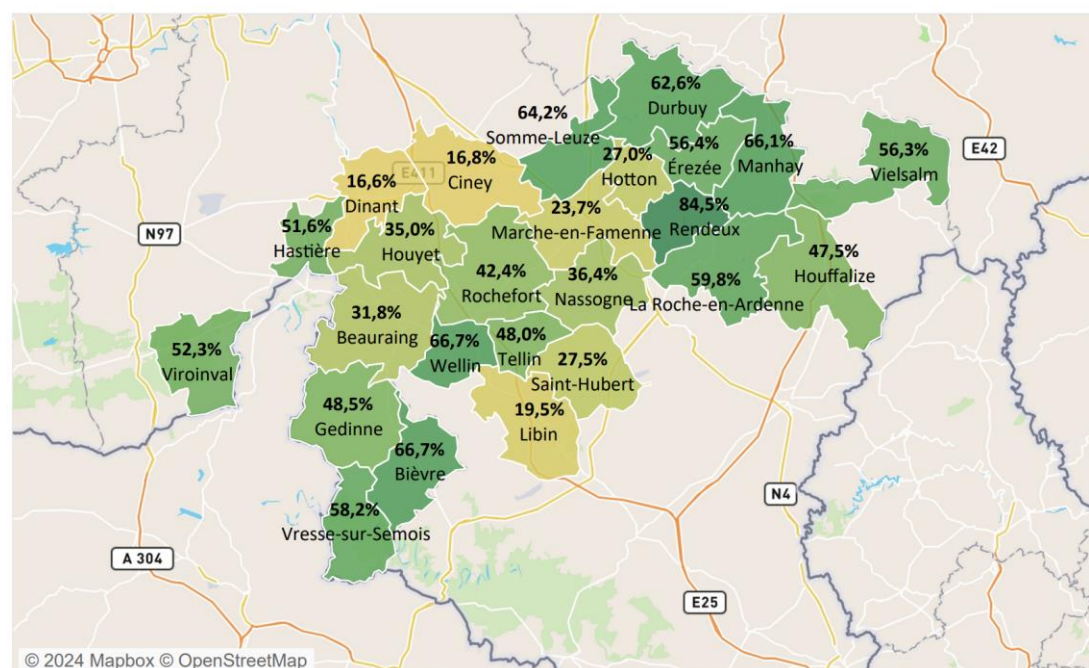
Le phénomène n'est pas neuf ! L'Ardenne intéresse les acheteurs flamands en quête d'une seconde résidence. En 2023, le top 5 des communes les plus populaires aux yeux des Flamands était dans l'ordre : Rendeux (66,2% d'acheteurs venant du nord du pays), Manhay (37,5%), Vresse-sur-Semois (37,3%), La Roche-En-Ardenne (36,6%) et Durbuy (32,4 %). À l'opposé, la proportion d'acheteurs flamands était quasiment anecdotique à Ciney (0,6 %).

POURCENTAGE D'ACHETEURS HABITANT EN FLANDRE



Cet attrait pour certaines communes se confirme quand on prend en compte ceux qui décident d'acheter une maison dans une commune qui n'était pas la leur lors de l'acte de vente. De cette façon, nous constatons que Rendeux (84,5%) attire énormément d'acheteurs venus d'une autre commune. Sur le podium, nous retrouvons ensuite à égalité Bièvre et Wellin (66,7%).

POURCENTAGE D'ACHETEURS HABITANT DANS UNE PROVINCE DIFFERENTE DE LA COMMUNE



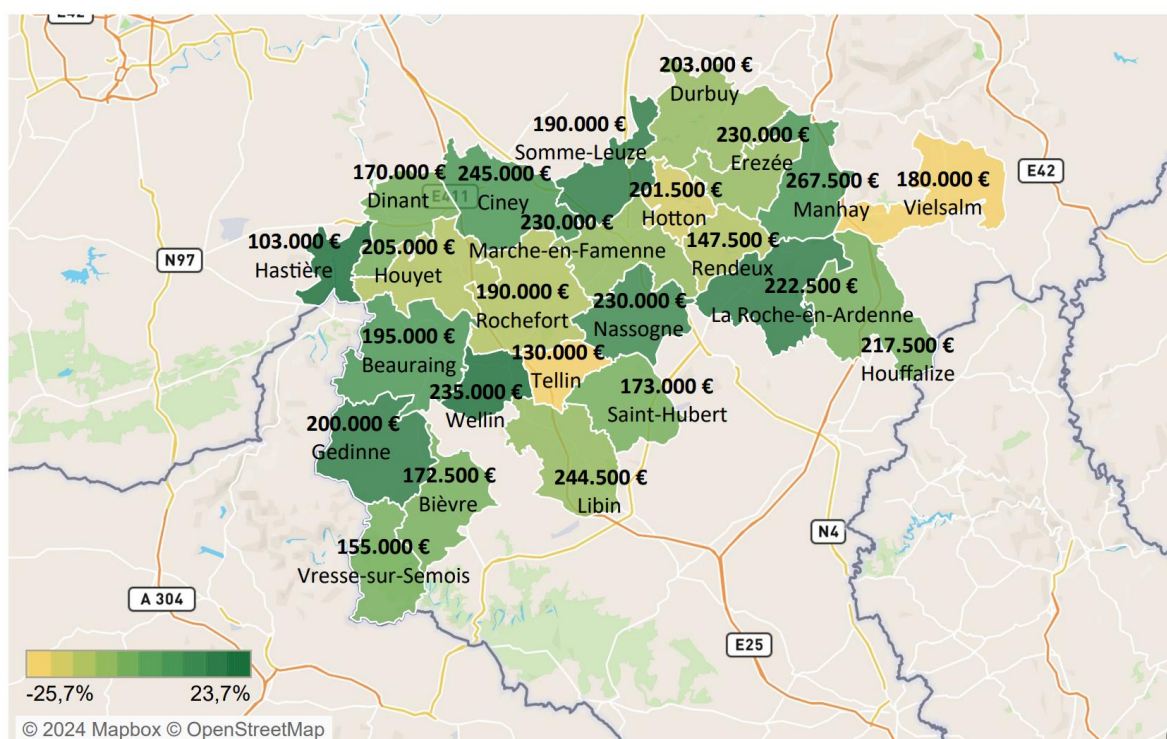
Disparités des prix médians entre les communes

Au niveau des prix médians des maisons, nous constatons une forte disparité des prix médians des maisons. Manhay, avec des maisons à 267.500 est la commune répertoriée la plus chère devant Ciney (245.000€), Libin (244.500€), Wellin (235.000€), Erezée, Nassogne et Marche-en-Famenne (tous trois à 230.000€).

Hastière est la commune la plus abordable avec des maisons ayant des prix médians de 103.000€. Tellin (130.000€) et Rendeux (147.500€) complètent ce podium.

Toutefois, sur une année, Wellin avec une augmentation des prix médians de ses maisons de +23,7% a connu la plus grosse hausse des 24 communes du baromètre. Hastière (+21,2%) et Gedinne (+17,6%) connaissent aussi une augmentation conséquente des prix médians de leurs maisons.

A contrario, Tellin a enregistré une baisse de -25,7% des prix médians de ses maisons. Vielsalm (-21,4%) et Hotton (-19,4%) sont sur les deux autres marches du podium.



À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : <https://www.notaire.be/>

À propos de Fednot

Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.693 notaires et 8.727 employés. Ensemble, ils

traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse

Basile Vellut

Communication externe Fednot

0476/28.13.89

basile.vellut@fednot.be