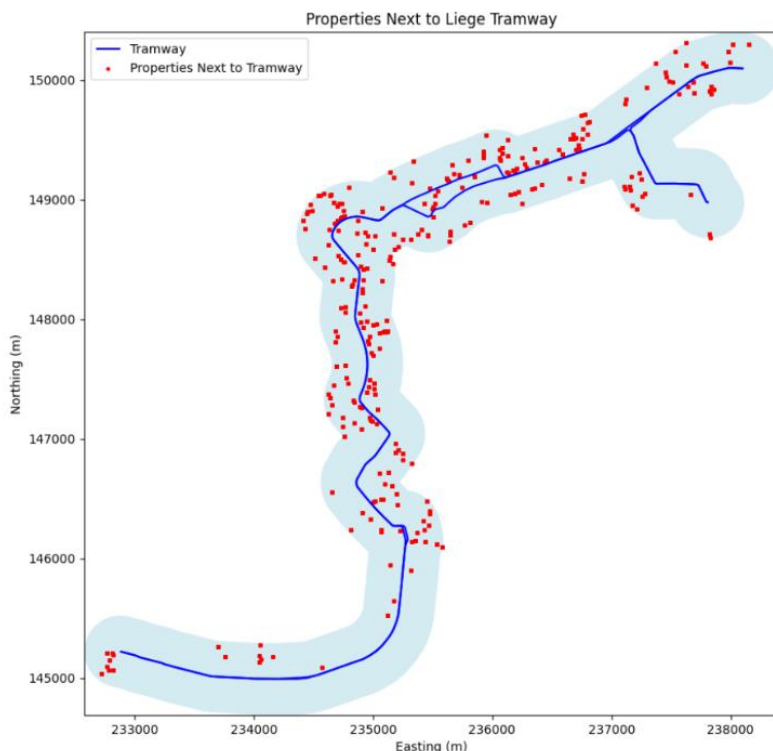


FEDNOT S'EST PENCHÉ SUR L'ÉVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER LE LONG DU TRACÉ DU TRAMWAY À LIÈGE : + 56.000€ POUR LES MAISONS EN CINQ ANS, STABILITÉ POUR LES APPARTEMENTS

Longtemps annoncée, l'arrivée du tramway à Liège est dans sa phase finale. La Fédération du Notariat (Fednot) a analysé le marché immobilier dans un rayon de 200 mètres autour du tracé définitif et l'a comparé à celui du reste de la Ville de Liège tant au niveau des prix, des parts de marché que de l'âge des acheteurs.

Historique

En 2007, le Gouvernement wallon a mandaté la SRWT afin de réaliser une étude comparative des modes de transport en commun structurant. L'étude a apporté des éléments objectifs en faveur du tramway si bien que le Gouvernement wallon, en 2008, a pris la décision de réaliser une ligne de tram entre Jemeppe et Herstal. Après diverses péripéties, le 31 janvier 2019 voit la signature officielle du contrat liant l'Opérateur de Transport de Wallonie (ex SRWT) et Tram'Ardent. Finalement, en septembre 2024, le tracé de 11,7 km reliant Sclessin à Coronmeuse et Bressoux est arrêté avec une station tous les 450 mètres dans le centre pour un total de 23 stations et 9 pôles de connexion tram/bus (dont 3 avec le train). C'est donc autour du tracé définitif que Fednot a établi ses calculs pour mesurer les ventes.



Points rouges : le nombre de maisons et appartements vendus en 2024

Parts de marché

2019 est une année charnière dans le développement de la ligne de tramway à Liège. La part de marché des biens vendus à moins de 200m du tracé de la ligne de tram représentait 16,29% (pour, donc, 83,71% de parts de marché pour le reste des ventes de maisons et appartements dans la Ville de Liège). C'est la plus haute part de marché constatée ces cinq dernières années même si 2023, avec 16,14% de l'activité qui s'est déroulée dans cette zone, est fort proche. On remarque durant les trois premiers trimestres de 2024, un certain ralentissement avec 12,65% de parts de marché à moins de 200 mètres du tracé. Qui se confirme si l'on compare les trois premiers trimestres de 2023 avec ceux de 2024 (pour éviter un effet de saisonnalité) : 12,56%.

« Il faudrait avoir un peu plus de recul pour analyser cette diminution », analyse Jonathan Kaboré, notaire et porte-parole de notaire.be. « Elle pourrait s'expliquer par une correction de l'année 2023 mais aussi par la volonté des propriétaires qui, voyant l'arrivée imminente du tram, préfèrent attendre sa mise en service effective pour mettre leur bien immobilier sur le marché. »

ANNÉE	≤ 200M DU TRAM	> 200M DU TRAM
2019	16,29%	83,71%
2020	13,21%	86,79%
2021	14,31%	85,69%
2022	14,4%	85,6%
2023	16,14%	83,86%
2024 YTD T3	12,56%	87,44%

YTD T3 : 1^{er} janvier 2024 – 30 septembre 2024

Parts de marché appartements vs maisons

En délimitant un quartier à moins de 200m du tracé du tram, on constate que ce sont surtout des appartements qui se vendent avec des pics à près de 32% en 2019 (31,86%) et 2023 (31,9%). Les trois premiers trimestres de 2023 sont en net recul avec 24,02% de parts de marché.

ANNÉE	TYPE DE BIEN	≤ 200M DU TRAM	> 200M DU TRAM
2019	APPARTEMENTS	31,86%	68,14%
2020	APPARTEMENTS	28,59%	71,41%
2021	APPARTEMENTS	28,89%	71,11%
2022	APPARTEMENTS	27,82%	72,18%
2023	APPARTEMENTS	31,9%	68,1%
2024 YTD T3	APPARTEMENTS	24,02%	75,98%

Au niveau des maisons, la part de marché n'est pas très importante. Elle a culminé à 7,65% en 2019 pour descendre à 5,49% lors des trois premiers trimestres de 2024.

ANNÉE	TYPE DE BIEN	≤ 200M DU TRAM	> 200M DU TRAM
2019	MAISONS	7,65%	92,35%
2020	MAISONS	5,21%	94,79%
2021	MAISONS	6,76%	93,24%
2022	MAISONS	6,3%	93,7%
2023	MAISONS	5,85%	94,15%
2024 YTD T3	MAISONS	5,49%	94,51%

Augmentation des prix médians

L'augmentation des prix médians sur les cinq dernières années a été assez équivalentes entre les appartements situés à 200 mètres du tracé du tram (+16,79%) à ceux pratiqués si on s'éloigne de ce périmètre (+17,78%). Par contre, pour les maisons, la différence est beaucoup plus accentuée : en cinq ans, la valeur des maisons située à moins de 200m du tracé du tram a augmenté de 39,44% alors que la valeur pour le reste des maisons achetées dans la ville de Liège, sur les cinq dernières années, n'a augmenté « que » de 23,33%.

« On constate que la part de marché pour les maisons a également fortement diminué pendant cette période », indique Jonathan Kaboré. « Cela signifie que depuis 2019 beaucoup moins de maisons ont été vendues dans ce secteur. La rareté a donc eu un effet sur les prix qui ont considérablement augmenté. Pour les appartements, le marché est resté assez stable avec un nombre de biens quasiment identiques vendus d'une année à l'autre. »

TYPE DE BIEN	SITUATION	POURCENTAGE AUGMENTATION 2019 - 30/09/2024
APPARTEMENTS	≤ 200m du tram	16,79%
APPARTEMENTS	> 200m du tram	17,78%
MAISONS	≤ 200m du tram	39,44%
MAISONS	> 200m du tram	23,33%

Maisons : + 56.000€ en cinq ans à moins de 200 du tram

L'augmentation des prix médians entre les appartements situés à moins de 200 mètres de la ligne du tram et ceux situés dans le reste de la Ville de Liège n'a guère varié. Les appartements avaient la même valeur en 2019 (139.000€, avec ceux situés à plus de 200m du tracé qui avaient augmenté de 6,92% par rapport à 2018) et quasiment la même lors des trois premiers trimestres de 2024 (160.000€ vs 159.000€) alors qu'en 2023 les appartements situés près du tracé se négociaient autour de 168.343€ pour 155.000€ pour ceux situés plus loin.

Au niveau des maisons, en 2019 le prix médian était de 142.000€ pour les biens à moins de 200m du tracé et tramway et de 149.000€ pour ceux au-delà. En 2024, du moins, pour les trois premiers trimestres, une augmentation importante s'est manifestée avec des maisons à 198.000 € près du tracé du tram et à 185.000€ dans le reste de la ville.

TYPE DE BIEN	SITUATION	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD T3
APPARTEMENTS	≤ 200m du tram	139.000€ (-4,14%)	143.817€ (+3,47%)	150.000€ (+4,3%)	165.000€ (+10%)	168.343€ (+2,03%)	160.000€ (-4,96%)
APPARTEMENTS	> 200m du tram	139.000€ (+6,92%)	145.000€ (+4,32%)	150.000€ (+3,45%)	169.000€ (+12,67%)	155.000€ (-8,28%)	159.000€ (+2,58%)
MAISONS	≤ 200m du tram	142.000€ (-2,74%)	157.000€ (+10,56%)	167.500€ (+6,69%)	181.000€ (+8,06%)	175.000€ (-3,31%)	198.000€ (+13,14%)
MAISONS	> 200m du tram	149.000€ (+2,76%)	157.750€ (+5,87%)	170.000€ (+7,77%)	177.000€ (+4,12%)	185.000€ (+4,52%)	185.000€ (0%)

Age des acheteurs

« On pourrait intuitivement penser que les jeunes seraient plus enclins à se rapprocher de la ligne de tram, étant généralement plus sensibles à la mobilité douce et souvent plus disposés, surtout en milieu urbain, à se passer d'une voiture », poursuit Jonathan Kaboré. « C'est peut-être parce que la ligne de tram n'est pas encore terminée que l'on ne constate pas totalement cet effet. »

Les moins de 36 ans ont été 11,6% à acheter un appartement en 2019 à moins de 200 mètres du tracé du tram (ceux de plus de 35 ans étaient 19,8% pendant cette période). La proportion a baissé

lors des trois premiers trimestres de 2024 : 9,5% des acheteurs de 35 ans ou moins ont acheté à moins de 200m du tracé et 14% de cette catégorie d'âge dans le reste de la Ville de Liège.

«En 2020, 2021 et 2023, ces chiffres sont restés stables. Les moins de 36 ans, en 2022 et pour les trois premiers trimestres de 2024, ont été moins actifs. A cause d'un projet qui mettait du temps à véritablement se mettre en place ? »

ÂGE	TYPE DE BIEN	SITUATION	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD T3
≤ 35 ANS	APPARTEMENTS	≤ 200m du tram	11,6%	11,6%	11,9%	9,3%	11,3%	9,5%
> 35 ANS	APPARTEMENTS	≤ 200m du tram	19,8%	16,6%	18,4%	18,5%	19,2%	14%
≤ 35 ANS	APPARTEMENTS	> 200m du tram	23,7%	30,2%	24,6%	28,1%	28,5%	33,9%
> 35 ANS	APPARTEMENTS	> 200m du tram	44,9%	41,6%	45,1%	44,1%	41%	42,6%

Pour les maisons, les moins de 36 ans ont été particulièrement actifs à Liège, achetant quasiment une maison sur deux (2,3% + 46,3% = 48,6%) en 2019. Et plus d'une maison sur deux lors des années qui ont suivi avec une certaine stabilité entre ceux qui ont choisi de se positionner près du tracé du tram et les autres.

ÂGE	TYPE DE BIEN	SITUATION	2019	2020	2021	2022	2023	2024 YTD T3
≤ 35 ANS	MAISONS	≤ 200m du tram	2,3%	2,2%	2,6%	2%	2%	2,3%
> 35 ANS	MAISONS	≤ 200m du tram	3,8%	2%	2,8%	3%	2%	2,3%
≤ 35 ANS	MAISONS	> 200m du tram	46,3%	49,3%	48,6%	49,5%	48,8%	49,7%
> 35 ANS	MAISONS	> 200m du tram	47,6%	46,5%	46%	45,5%	47,3%	45,6%

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 1.754 notaires et 9.760 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