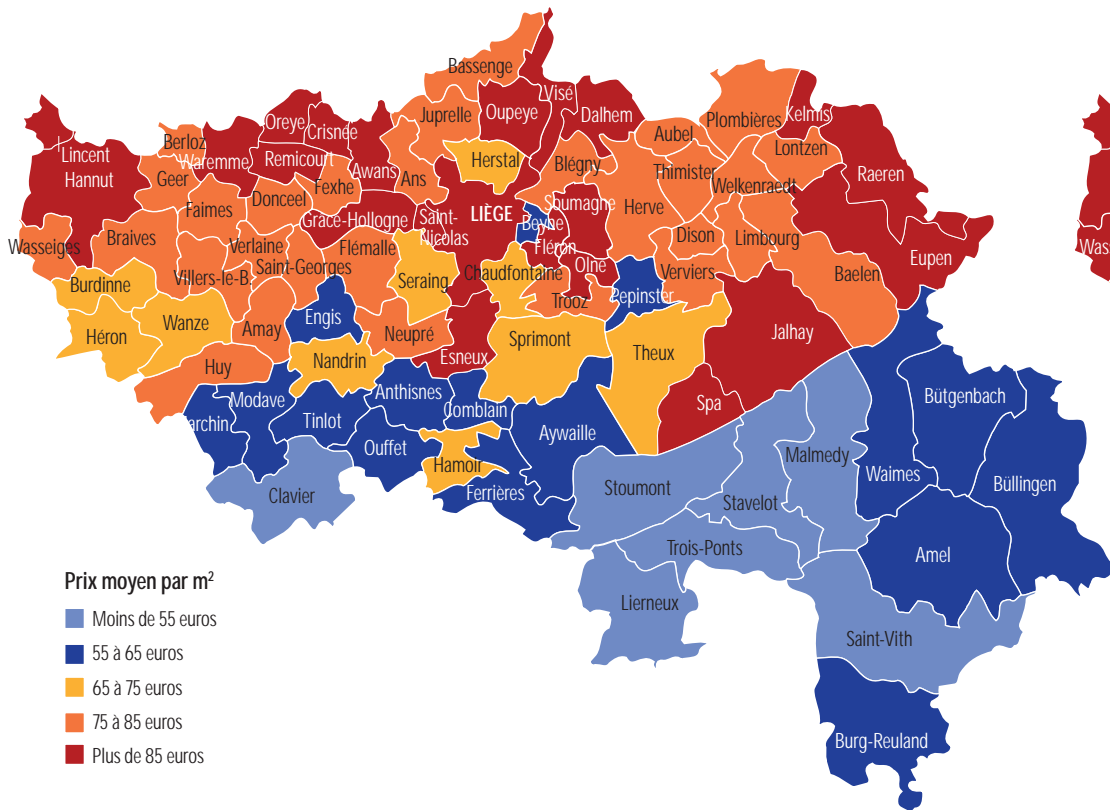


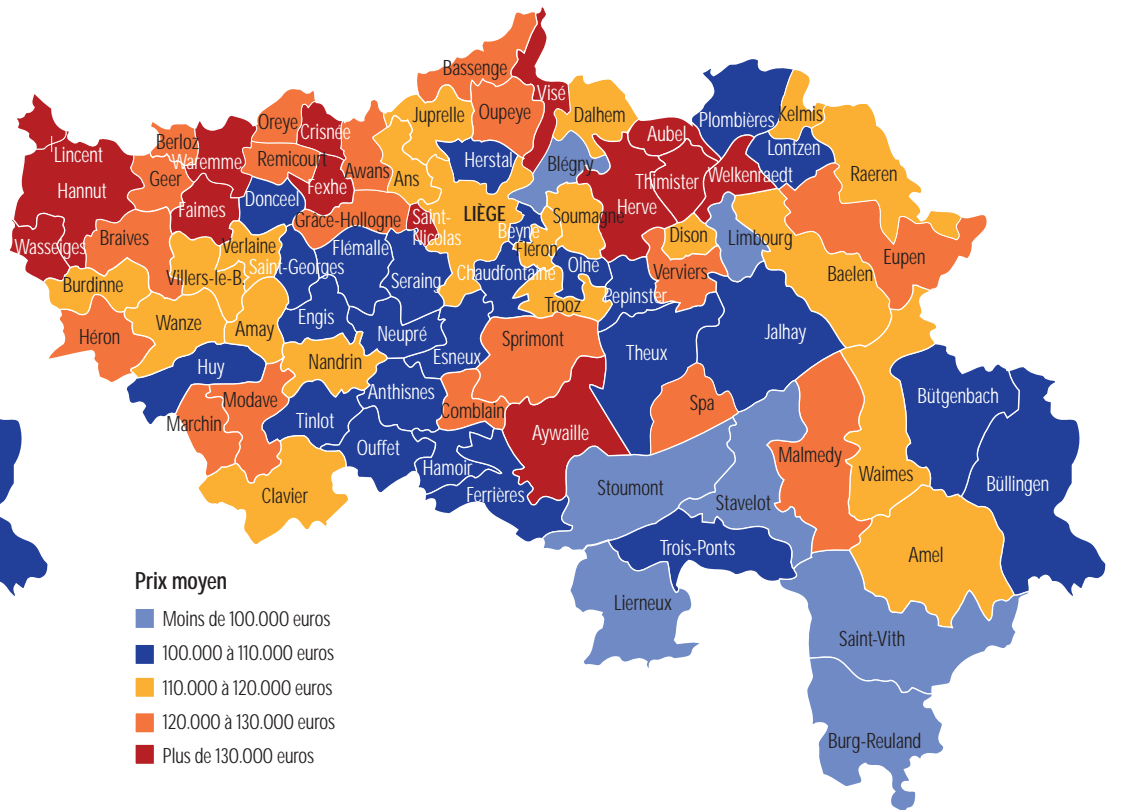
Province / Le prix moyen des maisons a baissé en 2009 mais pas celui des terrains

Un fragile marché immobilier

LES TERRAINS PAR COMMUNE EN 2009



MAISONS « MITOYENNES » EN 2009



LE SOIR - 11.02.10

Le refroidissement subi par le secteur immobilier en 2009 risque de perdurer cette année, prédisent les notaires liégeois dans une étude publiée mercredi. La crise financière – et donc la frilosité plus grande des investisseurs – et la crise économique – le risque de perdre son emploi n'incite généralement pas aux grosses dépenses – ont, l'an passé en province de Liège, entraîné une baisse de 3,1 % du prix des maisons mitoyennes. Le prix moyen des villas et maisons à quatre façades a, lui, diminué de 7,7 %. À titre de comparaison, le marché immobilier connaissait, depuis la fin des années 80, une progression proche des 5 % par an.

« Tous les indicateurs ne sont cependant pas aussi mauvais, nuance M^e Renaud Grégoire. À quelques exceptions près, le prix des terrains à bâtir ne faiblit pas. »

Qu'en sera-t-il en 2010 ? La frilosité des banques et la hausse du taux de chômage rendent d'autant moins probable un spectaculaire redressement que la disparition des prêts Tremplin à la fin du mois de février et la suppression de la réduction de TVA sur les premiers 50.000 euros risquent de dissuader nombre d'acheteurs. « On peut aussi se demander si les taux de crédit hypothécaire resteront abordables et si l'État ne sera pas tenté de prendre dans l'immobilier de quoi endiguer le très important déficit public... », s'interrogent encore les notaires.

La solution ? Elle ne peut passer, soufflent ces professionnels, que par un effort partagé : aux vendeurs d'accepter l'idée que les an-



LE NOMBRE DE TRANSACTIONS ET CELUI DE PERMIS DE BÂTIR ont chuté en 2009, confirment les notaires liégeois. L'année 2010 s'annonce, elle aussi, difficile. © MICHEL TONNEAU

nées d'or sont révolues et qu'un fléchissement du prix est souvent le seul moyen de se débarrasser d'un immeuble, aux acheteurs d'envisager – avec la prudence requise – un effort financier supplémentaire. « Il faut que l'offre et la demande se rencontrent à nouveau pour que la machine redémarre », résume M^e Jean-Louis Jeghers.

Mais gare, insistent encore les notaires, à l'appétit trop grand qui pourrait tailler cer-

tains acheteurs : le plus prudent, pour les jeunes couples en particulier, est généralement de rester modeste lors de son premier achat, de le restaurer, de patienter et de le revendre avec une plus-value lorsque le marché sera d'humeur plus agréable. Puis d'envisager seulement un bien – un peu – plus ambitieux. « Car une vente forcée est généralement un moment très difficile », conclut avec sagesse M^e Grégoire. ■

JOËL MATRICHE

L'ESSENTIEL

- L'immobilier a souffert et souffre encore de la crise, expliquent les notaires liégeois.
- Les terrains à bâtir tirent leur épingle du jeu.
- Néanmoins, les situations sont très différentes d'une commune liégeoise à l'autre.

Les terrains à bâtir restent un bon placement

Si le prix d'une maison moyenne a doublé ces vingt dernières années, celui des terrains à bâtir n'a, lui, mis que dix ans pour enregistrer la même progression. Et en dépit de la crise, « la demande reste forte, les prix ne diminuent pas », font remarquer les notaires liégeois. Malgré une conjoncture mauvaise pour le secteur de la construction, le prix de ce qui reste une valeur refuge pour nombre d'investisseurs a encore cru de 2,5 % en 2009.

Le prix moyen dans la province est de 73,26 euros par mètre carré pour un terrain de 800 à 1.000 mètres carrés. Avec des variations très fortes : s'il n'est pas rare de payer plus de 100 euros pour un mètre carré dans les communes qui bordent l'E40 (102 eu-

ros à Oreye, 107 à Waremme...), dans la proche banlieue liégeoise (123 à Visé) et dans quelques communes germanophones (123,5 à Raeren, 115 à Eupen), les prix restent au contraire assez bas à Clavier (51 euros), qui reste la commune la moins chère du Condroz, mais aussi à Liernu (36 euros), Stavelot (50 euros), Stoumont... Le prix du mètre carré étant inversement proportionnel à la grandeur du terrain, les petites parcelles – moins de 500 mètres carrés – restent très demandées et trouvent rapidement acheteurs.

Sur le territoire de la ville de Liège enfin, la quasi-disparition des terrains libres d'occupation empêche de fixer un prix moyen, note encore l'étude. ■

Jo. Ma.

« Ch. maison à la campagne »

Trop de bruit, trop de pollution, trop peu d'oiseaux et de terrains de jeux : avec ses deux enfants, la famille Dupont espère troquer son quota de tarmac contre un lopin de terre. Il leur faudra néanmoins jouer serré pour vendre leur bien au prix espéré car si la hausse du prix des maisons mitoyennes était encore de 1 à 2 % en 2008, le prix moyen dans la province est aujourd'hui de 120,931 euros. Soit une baisse de 3,1 % enregistrée en 2009. Mais comme aucun créancier, aucun huissier ne menace de venir frapper à la porte, les Dupont se promettent d'attendre le temps qu'il faudra et de ne pas brader leur bien.

Et tant mieux s'ils peuvent trouver un nouveau « chez eux » à bon prix car comme le fait remarquer l'étude des notaires liégeois, « dans les faits, les exigences bancaires sont devenues enco-

re plus contraignantes que par le passé » et « cette grande difficulté d'obtenir un financement contribue à la mauvaise conjoncture du marché immobilier. »

Où programmer l'exil ? Bali – trop éloignée de l'école des enfants – et New York – trop chère et tellement surfaite – sont écartées d'emblée. Reste la périphérie liégeoise et les confins de la province, pourvu qu'ils soient proches de l'autoroute, bien desservis par les transports en commun et à un prix raisonnable. À éviter donc, les régions proches des Pays-Bas, de l'Allemagne ou même de la Flandre car même si les Néerlandais et les Allemands les ont désertées depuis quelques années, les prix affichés dans ces zones frontalières restent généralement élevés. À l'exception des communes de Buelingen et Bütingen qui restent accessibles.

Jo. Ma.

La commune de Saives maintient, elle aussi, des prix relativement élevés par rapport aux communes voisines et le projet de développement de la caserne ne devrait pas inverser la donne. De la même façon, Hannut et Waremme, qui bénéficient de leur situation le long de l'autoroute et où le parc immobilier est relativement neuf, affichent généralement des prix de 10 à 20 % plus élevés que ceux de Huy.

Dans l'arrondissement de Verviers, Aubel et Thimister font, elles aussi, partie des communes à forte pression immobilière tandis qu'à Spa, les petites maisons et les propriétés historiques ne semblent pas souffrir de la crise. Les maisons mitoyennes, par contre, s'y vendaient meilleur marché en 2009 qu'en 2008. Enfin, les prix du centre de Verviers se sont fortement rétractés. ■

Jo. Ma.

« Vds villa à la campagne »

Veuve depuis peu, libre de ses enfants qui ont si vite grandi, M^{me} Durant n'en peut plus de cette maison désormais trop grande et trop vide. Elle l'échangerait volontiers contre un appartement au centre-ville liégeois, proche des commodités et des transports en commun.

Las, l'année commence mal : insuffisamment isolée, cette villa à quatre façades dont elle était si fière trouvera difficilement un acquéreur. Le prix moyen de ce type d'immeuble, qui avait déjà fléchi en 2008, a encore chuté de 7,7 % en 2009. « Seuls les biens qui présentent certains avantages, comme par exemple la proximité d'une sortie d'autoroute ou d'une gare, ou un cachet particulier se maintiennent et progressent même dans certains cas », prévient M^e Grégoire. À condition d'être patiente et à supposer qu'un amateur se laisse tenter

par l'annexe en pierres du pays, M^{me} Durant pourra néanmoins réinvestir le prix de vente dans un appartement en bord de Meuse. Il devra être de taille modeste, comprend-elle rapidement. Car contrairement aux villas, le prix des appartements s'est maintenu à un niveau quasi équivalent à celui de 2008 – le prix moyen dans la province est d'environ 120.000 euros. « Une nouveauté est qu'il y a de plus en plus de constructions de petits immeubles à appartements par des particuliers ou de petits entrepreneurs, intervient M^e Grégoire. Il s'agit souvent pour ces petits investisseurs de créer une alternative à la diminution du marché. Plutôt que d'attendre les clients, ils se lancent à la fois comme maîtres d'ouvrage et entrepreneurs. »

Dans quel quartier liégeois M^{me} Durant déménagera-t-elle

téléviseur et salon style Empire ? Appréciés pour leur calme autant que pour le point de vue, les quartiers qui longent le fleuve, les quais Marcellis et Van Beneden notamment, restent hors de prix : « Il n'est pas rare d'y vendre des appartements à 350.000 ou 400.000 euros », intervient M^e Jeghers. Les logements situés autour de la nouvelle gare progressent également alors que ceux qui sont proches de la Médiacité n'ont pas encore profité de l'attractivité du centre commercial.

Les quartiers de Louvrex, Jardin Botanique, Laveu et Fétinne tirent, eux aussi, leur épingle du jeu. Avec, pour le Laveu au moins, des prix qui restent raisonnables. Enfin, reprend Jean-Louis Jeghers, le quartier Saint-Léonard « bénéficie d'une lente mais évidente amélioration. » ■

Jo. Ma.