

## **a** La province de Luxembourg, championne de l'activité immobilière en 2022

La progression la plus forte de l'activité immobilière revient à notre province avec +4%. C'est parfois le grand écart entre les prix médians des maisons: 386 500 € à Attert et 152 000€ à Bouillon!

Ph.C.Ph.C.

Publié le 13-02-2023 à 14h38 - Mis à jour le 14-02-2023 à 13h53



*Même si les prix des maisons et des terrains à bâtir ont augmenté l'an dernier en province de Luxembourg, il reste de très grosses différences d'une commune à l'autre (VA004560 Duchateau Jacques) ©EdA*

Mardi en fin de matinée, la fédération du notariat du Luxembourg, réunie à Bastogne, a fait l'état des lieux de l'immobilier de l'année 2022 dans la province. Premier constat des notaires: "Ce qui frappe, c'est la bonne santé de l'activité immobilière de la province. Quasi la seule à n'être pas dans le rouge. Le marché a été soutenu et a continué à bien se porter en 2022. La hausse des prix est importante, mais linéaire et ne connaît pas de boum. L'an dernier, tous les types de biens ont trouvé amateurs, surtout ceux qui étaient directement habitables." expliquent d'emblée les notaires Aurore Fourniret (Virton), Georges Lochet (Fauvillers) et François Dogné (Houffalize)

Dans leur exposé, il est question de prix médians. Rappelons la différence entre prix moyen et médian: une moyenne est la somme des prix de vente divisée par le nombre de transactions. Le prix médian, est juste au milieu: la moitié des transactions a été effectuée au-dessus de cette valeur, et l'autre moitié en dessous. Cela exclut du coup des biens hors catégorie comme un château ou, à l'autre extrémité, un tout petit chalet.

## Que retenir de 2022 ?

1. Comme l'ont souligné les notaires, le Luxembourg qui connaît la meilleure progression en termes d'activité immobilière (+4%). Toutes les autres provinces du pays (à part le Hainaut et la Flandre orientale) sont en recul de plusieurs pourcents. Toutefois, le Luxembourg a la plus petite part de marché de Belgique (+4,7%) juste derrière les Namurois (+5,1%).
2. L'âge moyen des acheteurs d'un bien immobilier en Luxembourg est de 40 ans, avec une majorité de personnes âgées de 31 à 50 ans, suivies par les moins de 30 ans (+28%). On notera que 4,1% des acheteurs avaient plus de 65 ans en 2022.
3. On s'en doute: on a vendu plus de maisons (+86,6% du marché immobilier) que d'appartements (+13,4%) en 2022 dans la province.
4. Le prix médian d'une maison a augmenté de 14,8% en un an et de 41,2% en cinq ans ! Ce prix chez nous est de 240 000 euros, ce qui situe la province juste derrière le Brabant wallon (375 000€).
5. Les prix des maisons ont fortement augmenté dans chacun des arrondissements. Dans celui d'Arlon, cela va jusqu'à 315 000€ (soit 9% de plus en 2022).

Les arrondissements de Bastogne (+20%) et de Marche-en-Famenne (+18,3%) sont les endroits où les prix ont le plus grimpé, plaçant le prix médian d'une maison à 240 000€ dans le premier et à 224 750 € dans le second.

Virton et Neufchâteau suivent de près avec des augmentations de prix de 12 et 11% pour l'une et l'autre.

Les notaires évoquent à juste titre, un marché "hétérogène. *Les prix des terrains et des maisons augmentent et sont très recherchés le long des axes autoroutiers E-411 et E-25. Les biens près des accès des autoroutes sont très prisés. D'année en année, on recule: on était à Habay par le passé et on est actuellement en province de Namur. Les prix des carburants seront-ils un frein à ce phénomène ?*", se demande Me Lochet.

## De grosses différences d'un arrondissement à l'autre

### Grandécart entre deux voisines: Attert et Martelange

Les prix de l'immobilier restent les plus élevés dans les communes frontalières d'Arlon, Attert et Messancy et juste un peu moins à Vaux-sur-Sûre. Par contre, les prix à Martelange restent bien en deçà si on en croit les chiffres publiés.

C'est même le grand écart entre **Attert** où le prix médian est le plus élevé: 386 500 € (12% en un an) et **Martelange**: 167 000€ (soit un recul des prix de 22% !).

*"Petit bémol, précise M Lochet. J'habite la commune voisine et pour moi, le véritable prix médian à Martelange s'approche plutôt des 220 000 à 240 000€."*

## **Le prix des maisons à Vaux-sur-Sûre: + 51% en 1 an !**

Les prix des maisons ont battu des records en un an dans l'**arrondissement de Bastogne**, avec le pompon pour Vaux-sur-Sûre où ils ont progressé de 51%, fixant le prix médian à 295 000€. Augmentation aussi de 29% à Vielsalm (229 000€).

## **Manhay: maisons les moins chères malgré une grosse hausse des prix**

**Arrondissement de Marche:** les prix ont fortement crû surtout à Hotton (+39,7%) et Érezée (+39,3%) où le prix médian d'une maison (250 000€) rejoint celui de Marche où les prix ont augmenté de 28% en un an. On note aussi des hausses à Tenneville (+27%) avec un prix médian de 250 000€.

Malgré une flambée de + 43,8% à Manhay, les maisons s'y sont vendues en moyenne à 172 000€.

## **Bouillon, le petit Poucet**

Dans l'**arrondissement de Neufchâteau** on assiste là aussi à de grands écarts entre prix médians: 277 000€ à Daverdisse et 152 000€ à Bouillon où les montants n'ont pas bougé en un an. Ce qui n'est pas le cas de la commune voisine de Paliseul où ils ont grimpé de 41,7%, plaçant le prix médian à 222 500 €.

Libin continue à voir la valeur de ses maisons augmenter (+19,3%) avec un prix médian de 262 500€, alors que c'est la chute à Léglise (-10,8%) où une maison se vend tout de même autour des 240 000€.

## **180000€ de différence entre les maisons d'Habay et Meix !**

Du côté de l'**arrondissement de Virton**, Habay caracole toujours en tête avec un prix médian de 320 000€ (+14,3%), tandis qu'à l'autre bout, à Meix-devant-Virton, c'est plutôt 140 000€ (-1,8%). Étalle reste chère (270 000€, soit +6,5%), tandis que Florenville va mieux (179 000€, +27,9%). Avec un prix médian de 215 000€, Virton reste derrière Saint-Léger (265 000€), Musson (245 000€) et Tintigny (240 000€).

## Appartements: plus chers à Marche qu'à Vielsalm

C'est dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne que les prix des appartements (212 000 €) ont grimpé de manière la plus significative (progression de 17,8%), suivie par Neufchâteau (+11,5%).

Il faut déboursier en moyenne 206 713€ pour un appart dans la province. C'est plus que la moyenne wallonne (185 000€). Entre le prix médian de 180 000€ de l'arrondissement de Neufchâteau et le plus élevé (220 000€) de celui d'Arlon, il n'y a que 40 000 €, soit une différence moins importante que pour le marché des maisons. On remarquera toutefois que c'est à Marche que le prix des apparts est le plus élevé de la province (250 000€) et à Vielsalm qu'ils sont les moins chers (101 500 €).

## Terrains à bâtir: de deux à trois fois plus chers à Attert, Arlon qu'à Tellin, Bouillon ou Vielsalm

Quand on parle de terrains à bâtir en province de Luxembourg, ce la varie de 10 à 12 ares là où c'est le moins cher (dans des communes du sud et du nord) et 5 ares et un peu plus là où ils sont les plus chers (près de la frontière grand-ducale). *"C'est le cas du côté d'Attert ou d'Arlon, par exemple où le prix au m<sup>2</sup> peut être trois fois plus élevé qu'ailleurs dans la province"*, prévient Me Locht.

Le prix médian d'un terrain à bâtir dans la province en 2022 était de 70 000€ (+17,2% par rapport à 2021). C'est inférieur à la moyenne wallonne. En Brabant wallon où le prix médian est le plus élevé, il était 185 000€ en 2022.

## Perspectives 2023: Qu'est-ce qui attend le marché de l'immobilier de la province en 2023 ?

*" On envisage un maintien de l'activité immobilière. On ne progressera pas sans doute aussi fort, mais on aura des achats qui seront sans doute plus réfléchis et donc équilibre entre offre et demande, affirme le notaire François Dogné. On va vers une stabilisation et une accalmie. On aura une évolution constante. Le taux des crédits hypothécaires continuera d'augmenter, mais il faut relativiser si on compare sur les 10 dernières années. De 3 à 4%, cela reste raisonnable. Le PEB (performance énergétique du bâtiment) continuera à jouer un rôle important puisque maintenant les banques se préoccupent de ce PEB avant de prêter de l'argent.*

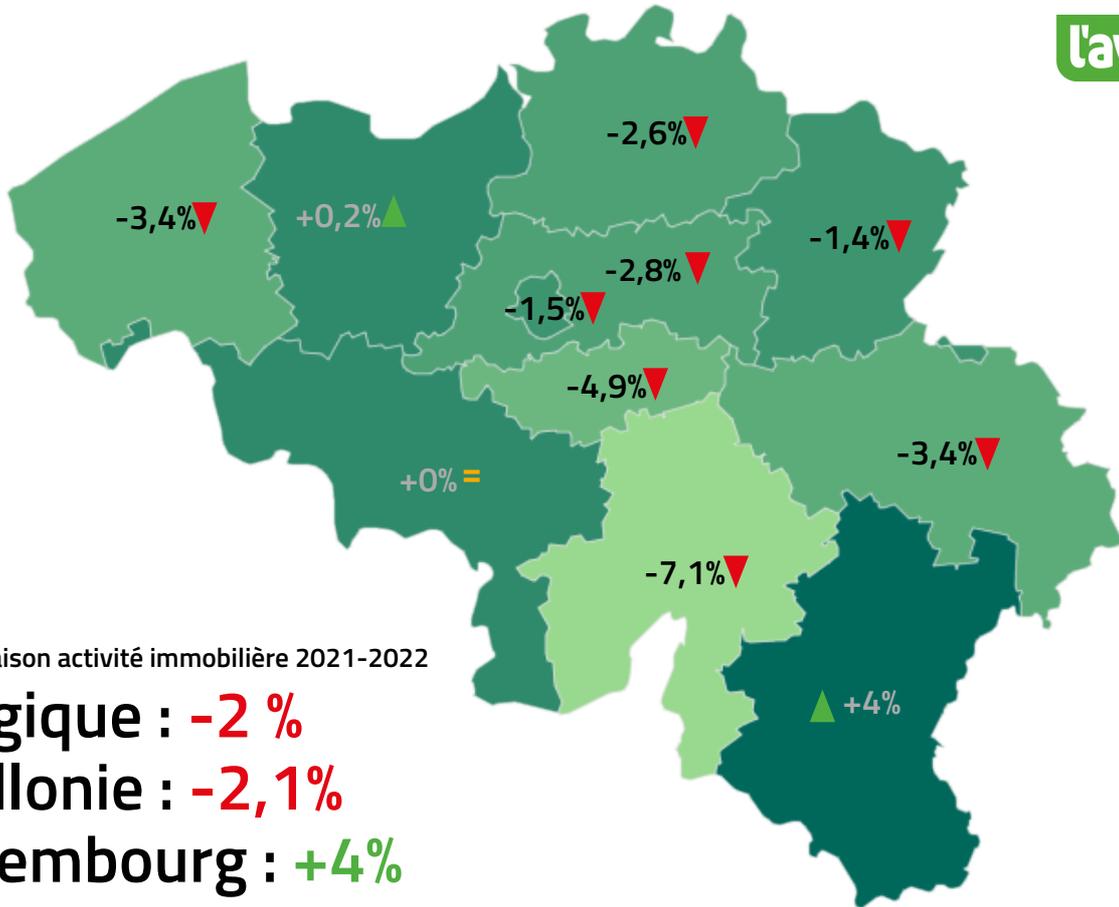
*La province restera un invest où il fait bon investir", conclut-il*

## Les Grand-Ducaux lorgnent de plus en plus sur les maisons chez nous

*"Je constate effectivement ce phénomène du côté de Martelange, Fauvillers, Attert et Bastogne, cela se vérifie parce que les prix sont trop élevés au Grand-Duché, explique le notaire Georges Lochet. Mais attention, ils ne s'y domicilient pas ; ce sont des secondes résidences. Quand chez eux un bien se vend entre 600 000 et 1 million d'€ pour une 3 façades parfois, ils trouvent que chez nous, même à plus de 300 000€, ils ont les moyens de surenchérir au détriment des locaux. Mais je précise que ce n'est pas une déferlante des sujets luxembourgeois." insiste-t-il encore.*

## De plus en plus de Néo-Luxembourgeois venus de Bruxelles et d'ailleurs

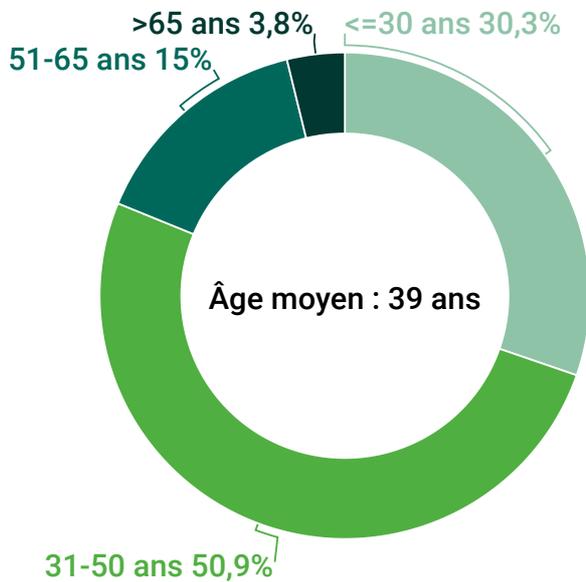
*"On constate aussi une augmentation du nombre de personnes qui viennent de Bruxelles et d'ailleurs et se domicilient en province de Luxembourg parce qu'elles ont décroché un job au Grand-Duché. On a la chance d'avoir un vaste marché qui peut répondre à toutes les demandes", estime la notaire Aurore Fourniret.*



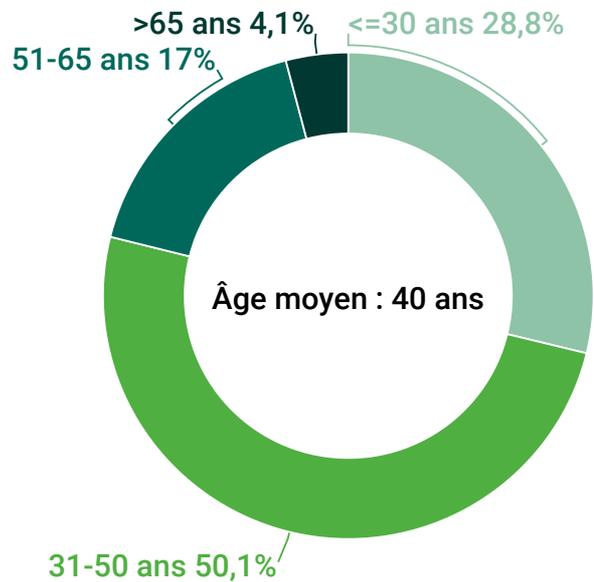
Comparaison activité immobilière 2021-2022

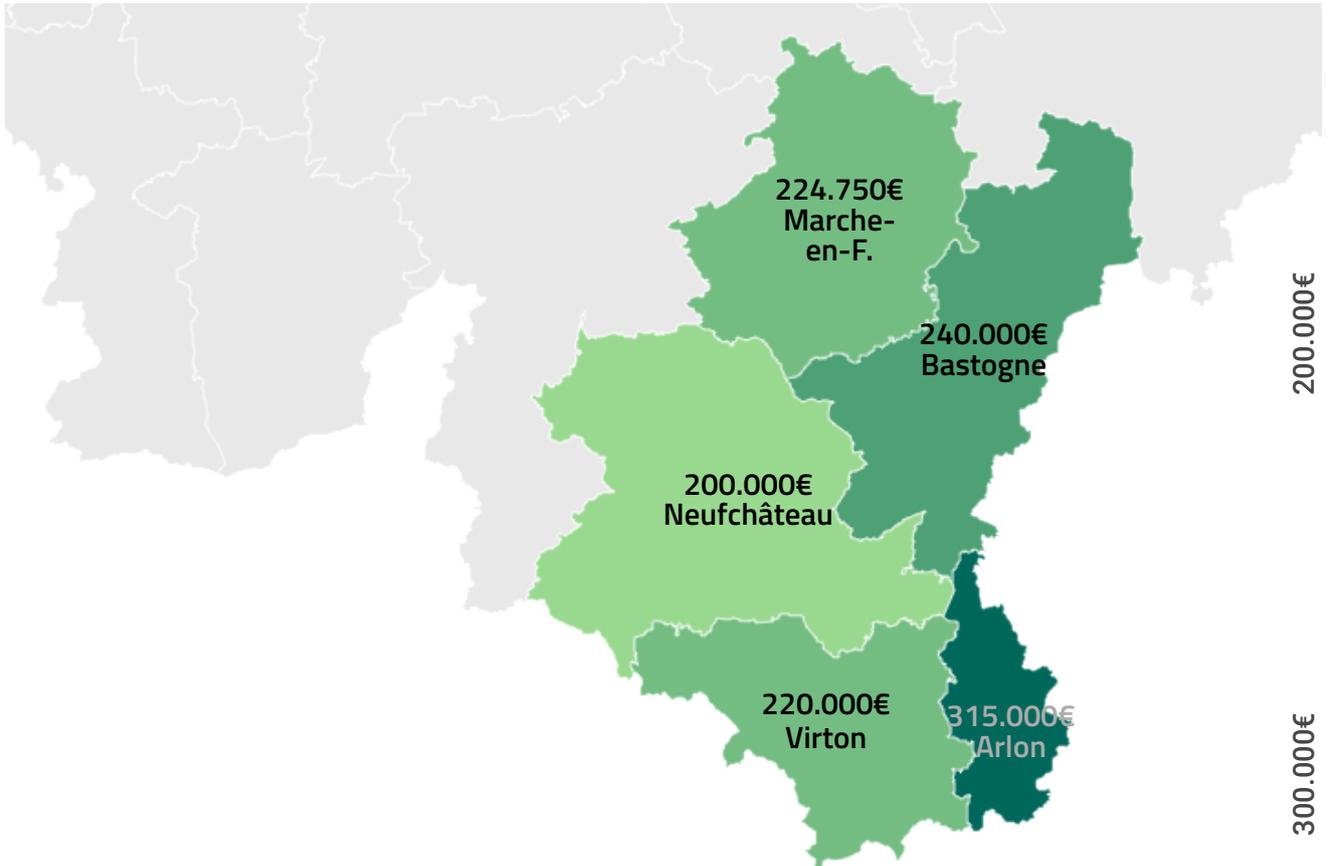
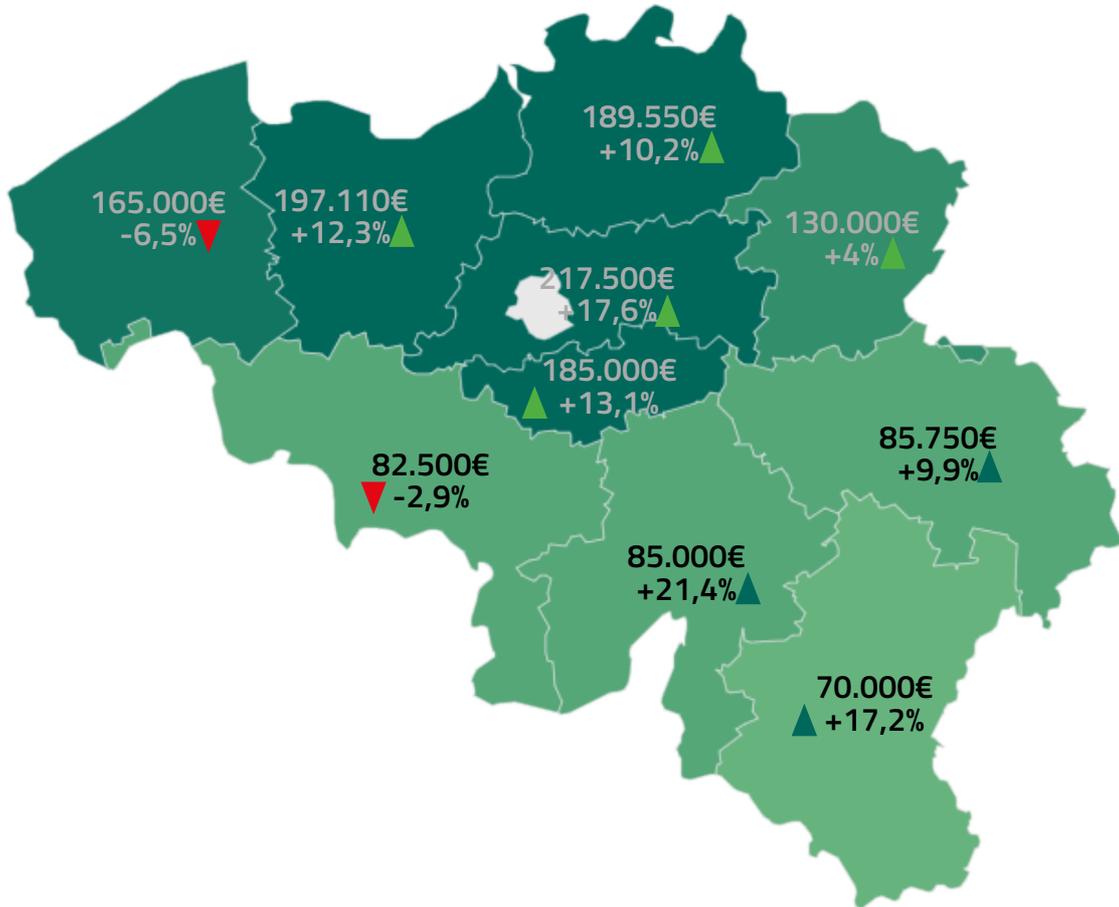
**Belgique : -2 %**  
**Wallonie : -2,1%**  
**Luxembourg : +4%**

### National



### Luxembourg





France