



LE MARCHÉ IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DU HAINAUT EN 2009

L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

CHAMBRE DES NOTAIRES de la PROVINCE DU HAINAUT



TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER DANS LE HAINAUT Arrondissements de Charleroi

Rapport 2009

Avertissement préalable

Il n'existe pas de formule magique quand il s'agit de vendre ou d'estimer un immeuble en vue de sa mise en vente...

Deux maisons identiques dans la même rue peuvent se vendre à des prix très différents. Cette variation de prix sera probablement due au fait que la couleur des châssis est plus tendance sur l'une que sur l'autre, ou que le jardin est mieux entretenu dans la première...

Cependant, par leur position stratégique, les Notaires, ont connaissance de toutes les transactions immobilières étant donné que tous les actes authentiques de vente relèvent de leur compétence (et de leur responsabilité). Ceux-ci disposent dès lors d'une « vue panoramique » sur le marché immobilier ce qui leur permet :

- d'avoir une compétence particulièrement objective et pointue quand il s'agit d'évaluer un bien, d'autant plus que en mettant en commun dans une banque de données les prix des ventes qu'ils authentifient, ils disposent d'un outil informatique inégalé et extrêmement performant.

- de dégager les tendances du marché au cours des derniers mois, sans cependant prétendre prévoir le futur : les Notaires ne sont pas devins mais chacun tirera les conclusions qu'il souhaite.

- les valeurs qui sont indiquées dans le tableau ci-annexé peuvent être influencées, par exemple par la création dans une petite commune d'un nouveau lotissement avec des bâtiments neufs ou, au contraire, par l'absence ou un nombre très peu élevé de nouvelles constructions.

Le marché neuf étant d'un prix plus élevé que le marché secondaire, les prix dans cette commune peuvent être fortement influencés par de tels facteurs.

Il faut donc considérer les chiffres qui sont indiqués ici comme des indicateurs qui ne révèlent pas automatiquement la valeur de tel ou tel immeuble, à tel endroit.

Les chiffres qui vous sont fournis ne constituent donc que des moyennes générales.

Géographie

L'arrondissement de Charleroi présente les mêmes particularités que l'arrondissement voisin de Mons sachant qu'il touche aux provinces de Namur, de Brabant-Wallon et la frontière française aux environs de Chimay.

Certains « flux migratoires » entre provinces ou internationaux sont donc inévitables surtout quand il s'agit de fuir les prix très élevés de Bruxelles ou du Brabant wallon.

Ces facteurs ont, entre autres, contribué à maintenir un niveau convenable pour l'immobilier dans l'arrondissement.

Tendances générales

Constat pour 2009

Fin 2008, les prévisions en provenance des différents acteurs immobiliers étaient plus que pessimistes quant à une évolution positive du marché immobilier.

Les résultats ne furent pas à la hauteur des espérances...

En effet, l'année 2009 fut beaucoup moins terrible qu'annoncé voyant plutôt une légère reprise des transactions immobilières.

L'année 2009 doit cependant faire l'objet d'une analyse scindée entre le premier et le second semestre.

Le premier semestre :

Durant la première période de l'année, les prix ont légèrement reculés ou sont du moins restés stables.

Les opérations de négociation ont souvent pris plus de temps(en moyenne 6 mois) et cela pour plusieurs raisons :

- Certains acquéreurs « spéculateurs » ont attendu (trop longtemps ?) la bonne affaire ;
- les vendeurs, à force d'entendre que le marché immobilier avait explosé sur les 5 dernières années, envisageaient la mise en vente de leur bien à des prix nettement supérieurs à leur valeur vénale, et souffraient d'autant plus d'envisager la vente de leur bien à un prix en deçà de leurs espérances.
- Les banques ont durci leurs conditions d'octroi de crédit de telle sorte que certaines opérations bouclées devaient subir un refus de prêt aux termes d'une condition suspensive de l'octroi d'un crédit.



Dès lors, ces facteurs combinés (inadéquation de l'offre et de la demande et difficultés grandissantes à obtenir un crédit) ont contribué au ralentissement des transactions immobilières.

Le second semestre :

Le second semestre a, par contre, vu une reprise au niveau des transactions.

Les statistiques parlent d'un bond de près de 16 % !

En fin d'année, les chiffres sont revenus à des niveaux relativement proches de ceux d'avant la crise (à peine moins 6 % par rapport à 2007).

Tendances générales et perceptions

D'une manière générale, le marché s'est bien comporté.

Le prix moyen des maisons d'habitation (2, 3 et même 4 façades) est resté relativement stable malgré la morosité économique de 2009 (surtout en début d'année).

Le prix des terrains à bâtir ont continué leur progression.

Seuls les biens de qualité "moyenne" de plus de 200.000€ se sont moins facilement négociés et ont subi une réelle diminution de prix (on pourrait d'ailleurs parler de réajustement nécessaire) à l'inverse des biens de "qualité", lesquels continuent de justifier leur prix élevé (et les amateurs ne s'y trompent pas).

Pour le surplus les quelques diminutions de prix enregistrées dans les tranches de prix inférieures sont souvent dues à une certaine "urgence" à vendre à bref délai, tel que les successions mais aussi les divorces/séparations (ces derniers étant plus nombreux en période de crise) et problèmes financiers (perte d'emploi).

Le volume des transactions a quant à lui légèrement diminué ou s'est du moins stabilisé. D'une part les conditions d'octroi de crédit se sont considérablement renforcées début 2009 et la reprise intervenue en cours d'année n'a pas permis de rattraper cette diminution.

D'autre part certains cultivent cette crainte de mettre en vente dans un contexte qu'ils jugent peu propice à obtenir un "bon" prix (ce qui a également pour effet de diminuer quelque peu l'offre, notamment pour les biens de grande qualité). A l'inverse ceux qui envisagent d'acheter spéculent sur une éventuelle diminution de prix (qu'ils pensent inévitable vu le contexte économique actuel : taux de chômage en hausse etc...)

Le recours au crédit-pont a également été moins en vogue en 2009 par rapport aux années précédentes car les futurs acquéreurs veulent maintenant plus souvent avoir la certitude du prix qu'ils vont obtenir de la vente de leur propre maison avant de s'engager dans un nouvel achat... Tous ces facteurs, outre le fait qu'ils ont provoqué un ralentissement de la rapidité transactions ont également contribué à la diminution du volume de ces mêmes transactions.

Néanmoins, nous pouvons constater que le marché a pu se maintenir grâce à des mesures publiques du type prêt tremplin, éco-prêt et diminution de la TVA à 6 % sur une première tranche de 50.000,00 euros pour les biens neufs.

Finalement, en ce qui concerne la vente publique, aux dires des confrères interrogés, il semblerait qu'elle soit appréciée et donne de bons résultats même si les candidats vendeurs (en vente volontaire) restent peu nombreux dans notre arrondissement.

2009 en chiffres

1. TERRAINS A BATIR

La demande est toujours importante. Les prix ont continué à augmenter dans notre arrondissement et ont, au pire, stagné. En effet, les terrains et les lotissements ne courent pas les rues...Le long parcours administratif assorti parfois de charges d'urbanisme fort coûteuses ont eu souvent raison de la volonté des lotisseurs.

2. MAISONS JOINTIVES

On constate que les biens de petite valeur (maisons ouvrières) se vendent toujours très bien, la demande est forte et les prix tendent à remonter aux environs de 100.000 à 110.000 euros même si, dans certaines sous régions, ces biens se négocient un peu en deçà des chiffres annoncés.

De plus, le système de vente de gré à gré avec offres permet souvent d'obtenir de bons résultats.

3. MAISONS 4 FAÇADES

Tant que le prix reste inférieur à 200.000€ suivant la situation, le bien se vend bien relativement aisément.

Dès qu'il s'agit d'un bien d'exception ou dépassant la barre psychologique des 200.000 €, on constate une réelle frilosité des candidats-acquéreurs. Ce marché devient de plus en plus inaccessible pour la majorité.

Seuls quelques investisseurs du Brabant Wallon et de Bruxelles regardent encore vers nos contrées pour acquérir un bien à un prix plus abordable que chez eux.

3. APPARTEMENTS

3.1. Les appartements anciens

La demande en appartements anciens reste stable. Les prix sont assez attractifs et se situent aux environs des 110.000 – 120.000 € pour un appartement 2 chambres en bon état d'entretien.

Les prix peuvent être influencés par les charges de copropriété qui peuvent se révéler de temps à autre fort élevées.

3.2. Les appartements neufs

Les appartements neufs restent sollicités en termes d'investissement si le prix est attractif. Cette tendance commence cependant à s'inverser puisque les promoteurs semblent parfois effectuer des remises exceptionnelles pour écouler les « invendus ».

Au-delà de 1500 euros le m², la demande est beaucoup plus timide et les transactions sont assez lentes.

4. GARAGES

Peu d'offres mais beaucoup de demandes. Bon maintien du marché surtout en ville où l'insécurité des rues la nuit pousse souvent les riverains à investir pour abriter leur véhicule.

5. COMMERCES

Les surfaces commerciales se vendent assez mal.

Analyse de certaines communes

La méthode :

1/ Analyse des différents points de comparaison fournis par www.notmaison.be puis exclusion des cas particuliers non représentatifs (tant à la hausse qu'à la baisse) jusqu'à obtenir un résultat probant (basé sur minimum 75% du nombre total de points de comparaison, exclusion comprise).

2/ Prise en compte des données, remarques et commentaires fournis par les confrères locaux

Mise en garde :

Les chiffres évoqués renseignent des tendances moyennes réalisées d'une part sur base de points de comparaison concrets, d'autre part sur des sondages ; ils ne peuvent servir à donner une valeur automatique à un bien dans une région déterminée.

Faire des moyennes comporte toujours des risques.

C'est probablement ce qui explique que tant d'études du marché immobilier donnent des résultats différents voire parfois totalement contradictoires...

Quelques communes :

1/ Châtelet

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 100 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 100.500 €

Méthode affinée : base : entre 65.000 € et 165.000 € (étant 79 points de comparaison)

\Rightarrow moyenne 109.000 €

Les confrères de la Commune confirment cette moyenne qui avoisine les 110.000€
Aucune baisse de prix constatée pour ce type de biens.

Attention : tenir compte que les prix sont sensiblement plus élevés pour les communes de Châtelet et Châtelineau que Bouffioulx.

Il existe également de fortes disparité par quartier et rues (ex. : rue de la Justice à Châtelet).

2) Villas

Base : 16 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 181.250 €

Méthode affinée : base : entre 125.000 € et 300.000 € (étant 13 points de comparaison)

\Rightarrow moyenne 185.385 €

Remarques identiques que pour les maisons jointives en ce qui concerne les communes et quartiers.

Sur les 3 études de la commune qui ont participé, une seule confirme cette moyenne dans les faits; pour les 2 autres la majorité des transactions pour ce type de biens se situe aux alentours des 195.000,00 à 200.000,00 euros pour une villa de confort standard.

Ici aussi pas de variation significative à la baisse si ce n'est pour les villas qui affichent des prix bien au-delà de la moyenne

3) Terrains

Base : 6 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 51,00 € / m²

Méthode affinée :

\Rightarrow moyenne 58,00 € / m²

A nouveau les confrères de la commune obtiennent dans les faits (analyse de leur propres dossiers) des chiffres sensiblement supérieurs à cette moyenne "points de comparaison".

Nous serions d'avis de considérer que les négociations pour des parcelles entre 5 & 10 ares avoisinent les 70 € / m² vu le manque d'offre & de disponibilités à cet égard.

4) Appartements 2 chambres

Base : 8 points de comparaison, tous significatifs

\Rightarrow moyenne 88.750,00 €

Moyenne confirmée par les confrères de la Commune / pour ce type de bien aucune baisse constatée.

Le montant des charges de la copropriété reste un facteur qui influence le prix, parfois de manière importante.

2/ AISEAU-PRESLES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 25 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 108.400 €

Méthode affinée : base : entre 65.000 € et 165.000 € (étant 18 points de comparaison)

\Rightarrow moyenne 106.800 €

! tenir compte que les prix sont sensiblement plus élevés pour la commune de Presles et notamment le quartier Belle-Vue qui a tendance à tirer les prix (surtout des villas) vers le haut.

Presles et Aiseau se démarquent par rapport à Pont-de-Loup (incinérateur etc ...).

2) Villas

Base : 8 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 203.600 €

Méthode affinée : base : entre 160.000 € et 350.000 € (étant 5 points de comparaison)

\Rightarrow moyenne 193.000 €

Remarques idem que pour maisons jointives pour les communes et quartiers.

3/ GERPINNES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 10 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 138.690 €

Le confrère local estime toutefois que la moyenne est plus proche des 110.000€ mais considère que c'était déjà le cas en 2008; donc pas de baisse de prix constatée pour ce type de bien.

2) Villas

Base : 24 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 225.250 €

Méthode affinée : base : entre 155.000 € et 335.000 € (étant 22 points de comparaison)

\Rightarrow moyenne 230.955 €

Ici aussi le confrère local estime que la moyenne est plus proche des 200.000€ et en légère baisse par rapport à 2008.

3) Terrains

Base : 3 points de comparaison, tous significatifs \Rightarrow moyenne : 96,00 € / m²

Attention que dès que terrain d'une superficie supérieure à 7 ou 8 ares, la moyenne "retombe" à 80€/m².

4/ ERQUELINNES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 23 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 91.000 €

Contre 87.000€ en 2008

2) Maisons 4 façades :

Base : 16 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 162.000 €

Contre 144.000 l'année dernière

Cependant cette hausse relativement importante ne nous semble pas correspondre à la réalité.

Attention, l'entité d'Erquelinnes comporte une localité urbaine et d'autres localités rurales d'un habitat très différent, dont quelques fermettes à des prix plus élevés peuvent une fois de plus fausser les moyennes.

3) Terrains

Base : 10 points de comparaison, tous significatifs \Rightarrow moyenne : 40,00 € / m²

Avec un maximum de 53€/M2

La moyenne de 40€ nous semble un peu faible

Contre 36€/M2 en 2008 (avec un maximum de 55€)

5/ ESTINNES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : slmt 6 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 113.000 €

Contre 69.000€ en 2008 (moyenne calculée sur 8 points de comparaison)

Les chiffres ne sont pas cohérents ; on ne peut imaginer une telle augmentation.

2) Maisons 4 façades :

Base : 10 points de comparaison ⇒ moyenne : 196.000 €

Cette moyenne est faussée par 2 immeubles nettement plus chers : une ferme à 340.000€ et une très belle villa récente à 380.000€

Si on élimine ces points de comparaison, on retombe à une moyenne de 160.000€

Contre 180.000 l'année dernière (mais déjà avec plusieurs maisons bourgeoises de valeur supérieure)

3) Terrains

80€/M2 contre 77€ en 2008

6/ BEAUMONT

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

90.000€ contre 90.000 en 2008

2) Maisons 4 façades

150.000€ contre 130.000€ en 2008

3) terrains à bâtir :

55€/M2 contre 50€ en 2008

Les notaires locaux estiment que sur les entités de Sivry, Froidchapelle et Beaumont :

- les prix sont restés stables ;
 - le volume de vente est en légère baisse ;
 - il reste difficile de vendre des biens de standing.
-

Les palmes d'argent:

Le terrain le + cher : Feluy, Pont-à-Celles, Seneffe, les Bons Villers (100€/M2)

Idem 2008

Le terrain le – cher : Momignies puis Chimay (pourtant en légère hausse)

La maison 2 façades la + chère : Pont-à-Celles, Seneffe, Feluy, Mont-sur-Marchienne

La – chère : Roux, Fontaine l'Evêque, Froidchapelle

La maison 4 façades la + chère : Seneffe, Feluy, Pont-à-Celles

La – chère : Couillet, Roux, Fontaine l'Evêque

Conclusions et prévisions pour 2010

D'une manière générale, nous avons pu constater une stabilisation du marché immobilier.

Les maisons jointives et les garages ont continué à se négocier à des prix de marché plus que correct et n'ont pas subi de diminution.

Les terrains à bâtir ont continué à progresser ce qui est dû à une faiblesse de l'offre de ce type de bien pour une demande qui reste très forte.

Les maisons 4 façades sont celles qui ont eu à subir la plus grosse baisse lors de l'année écoulée ce qui est peut-être dû à un ré-ajustement entre la qualité des biens vendus et leur valeur réelle.

D'une manière générale, il est peu probable que les prix repartent spectaculairement à la hausse en 2010 tout comme il est illusoire de croire qu'une chute brutale des prix puisse encore intervenir plus d'un an après la crise financière de fin 2007 (sauf nouvelle catastrophe majeure...)

La prolongation de certains incitants gouvernementaux (TVA à 6%) et l'avènement de mesures sociales (« Prêt pour tous ») contribueront vraisemblablement à maintenir le marché à un niveau correct même si les dernières évolutions en matière de droits d'enregistrement risquent de pénaliser la négociation des biens à plus de 200.000,00 euros.

Reste évidemment à déterminer si l'impact à retardement de la crise sur le marché de l'emploi ne va pas être tel que de nombreux amateurs devront se détourner du marché de l'acquisition, ce qui pourrait avoir une influence négative sur la concurrence, et donc à terme sur les prix.