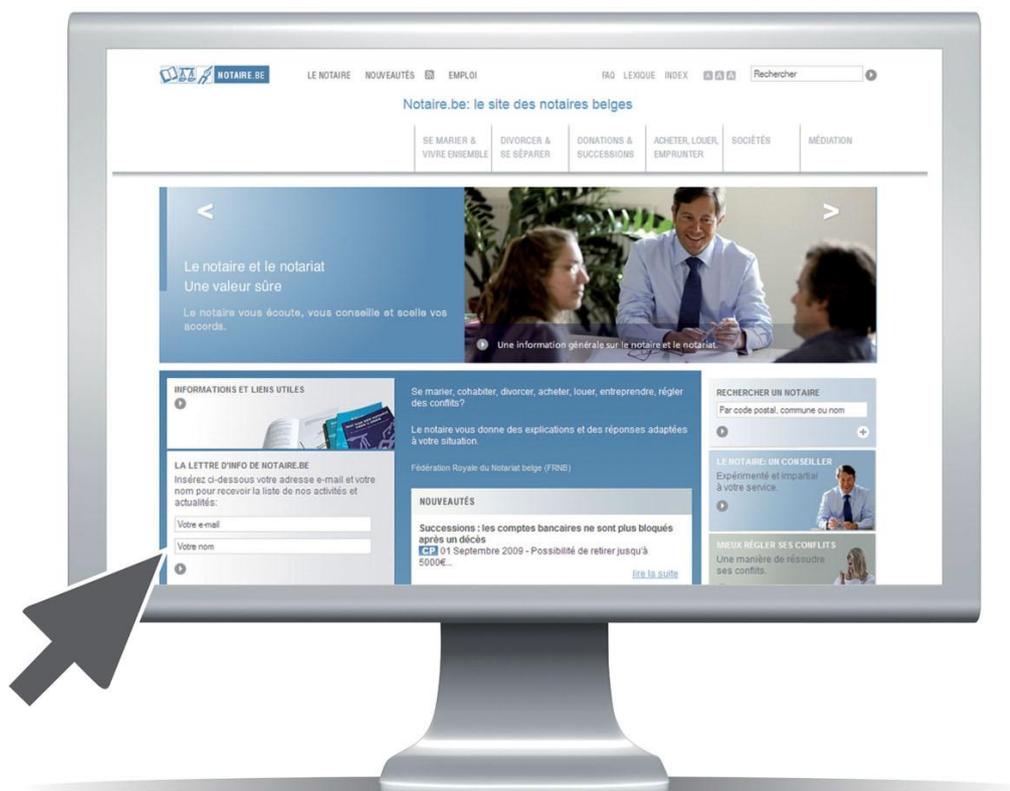




**LE MARCHÉ IMMOBILIER 2011**  
**EN WALLONIE PICARDE**  
**(Tournai-Ath-Mouscron)**

**L'analyse des Notaires**



## L'immobilier belge fait faux bond à l'instabilité économique

*Sur l'ensemble de l'année 2011 et par rapport à 2010, toutes les provinces évoluent favorablement avec 7% au Limbourg et 5,2% à Bruxelles.*

*Le Hainaut dans son ensemble connaît la plus faible progression avec 0,3 %.*

*En Hainaut Occidental, l'augmentation frôle cependant les 3,25% pour les maisons et 6% pour les appartements. Le prix des terrains à bâtir reste stable.*

### I. Au niveau macro-économique

Dans un climat économique international assez morose, la **confiance des consommateurs** a fortement diminué au cours des derniers mois, effaçant d'un trait les belles évolutions connues entre juin 2010 et juin 2011. Au 4<sup>e</sup> trimestre, le recul est principalement constaté durant le mois de novembre avec un indice de -14 contre -7 en octobre. En décembre, la confiance des consommateurs semble se stabiliser avec un indice de -12.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est également légèrement redressé en décembre, après 8 mois de recul, affichant un niveau de -10,6 contre -12,2 le mois précédent, alors qu'on enregistrait encore -0,5 en mai dernier. Le secteur de la construction, dont les perspectives se sont améliorées en décembre, contribue à cette légère reprise.

Les **taux de chômage** mensuels en 2011 ont été corrigés en légère hausse mais restent largement sous les 8,3% connus en 2010. On enregistre un taux de 7,3% en octobre et de 7,2% en novembre. Chez nos voisins de la zone euro, la moyenne se situe un peu au-dessus des 10%.

L'**inflation** reste très élevée et se maintient aux alentours des 3,4% en moyenne pour le 4<sup>e</sup> trimestre avec 3,4% en octobre, 3,7% en novembre et 3,2% en décembre. Ces chiffres sont toujours supérieurs à la moyenne de la zone euro qui enregistre 2,8% d'inflation en décembre. Pour l'ensemble de l'année 2011, nous devrions afficher une inflation moyenne de près de 3,5%.

Les **taux d'intérêt hypothécaire** diminuent fortement depuis septembre dernier et sont à nouveau passés sous la barre des 4% pour un taux fixe de plus de 10 ans (sources BNB). En novembre 2011, ce taux était de 3,72% contre 4,13% en juillet dernier. Il s'agit, comme en 2010, d'un important soutien pour l'activité immobilière.

## II. Activité immobilière en hausse au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

### 1. Répartition régionale de l'activité immobilière

La progression de 5,4% de l'indice d'activité immobilière au 4<sup>e</sup> trimestre, **par rapport au même trimestre en 2010**, est principalement constatée en région flamande avec 8,2% alors que la Wallonie ne progresse que de 2,2%. La région bruxelloise échappe à cette évolution positive en reculant de 1% alors qu'elle avait jusqu'à présent connu les plus fortes progressions par rapport à 2010. Effectivement, **en comparant l'année 2010 à l'année de 2011**, nous remarquons que les 2,9% d'augmentation sont notamment dus à la belle progression de l'activité immobilière à Bruxelles (5,2%). C'est ensuite la Flandre qui a le mieux évolué avec 3,2% alors que la Wallonie n'affiche que 1,9% d'amélioration.

En ce qui concerne le bond de 12,2%, enregistré au cours de ce trimestre **par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2011**, la hausse est présente dans les trois régions du pays mais dans des proportions différentes. La Flandre progresse de 14,7%, la Wallonie de 10,1% et Bruxelles de 3,6%.

L'indice d'activité immobilière reste réparti à travers les régions proportionnellement à la répartition de la population.

### 2. Répartition provinciale de l'activité immobilière

**En comparaison avec le trimestre précédent**, toutes les provinces connaissent une progression assez significative de leur indice d'activité. Seuls le Brabant wallon, Bruxelles et le Hainaut affichent un taux d'évolution inférieur à 10% avec respectivement 3,5%, 3,6% et 6,9%.

**Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010**, l'activité progresse dans la majorité des provinces du pays à l'exception du Hainaut (-1,4%) et de Bruxelles (-1%). Comme mentionné dans l'analyse par région, les provinces du nord du pays enregistrent les plus fortes améliorations avec 10,8 % à Anvers et entre 6 et 10% pour les autres provinces de Flandre.

**Sur l'ensemble de l'année 2011 et par rapport à 2010**, toutes les provinces évoluent favorablement avec 7% au Limbourg et 5,2% à Bruxelles en ce qui concerne les plus grands écarts. Le Hainaut connaît la plus faible progression avec 0,3%.

\* La répartition du nombre de ventes au travers des régions ou des provinces conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national. Obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province est normal.

### 3. Les droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement de 2011 devraient être de 5 à 10% supérieurs à ceux de 2010. Cette progression est à la fois due au bon niveau de l'activité immobilière, qui a progressé de 2,9%, mais également à l'évolution des prix moyens des transactions.

### III. L'évolution des prix est générale en Belgique, surtout au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (sauf en province de Namur)

#### 1. Les maisons d'habitation\*

\* L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport.

a) Au 4<sup>e</sup> trimestre, le prix moyen des maisons **en Belgique** a augmenté de 5,8% par rapport au précédent trimestre. Une maison d'habitation moyenne revient désormais à 227.691€ contre 215.255€ au 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

Cette progression est constatée dans les trois régions du pays et principalement **en Flandre** où le prix moyen passe de 226.261€ à 240.193€, ce qui représente une hausse de **6,1%**.

**A Bruxelles**, l'augmentation est de **4,4%** avec un prix moyen de 393.705€.

**La Wallonie** connaît une évolution plus modérée de **0,7%** et le prix moyen d'une maison d'habitation passe à 169.040€ contre 167.879€ au 3<sup>e</sup> trimestre.

**L'analyse par province** montre des évolutions similaires à celles constatées au sein des régions. Le Limbourg déroge à la tendance à la hausse de la Flandre avec un recul de 1,9% du prix moyen de ses maisons d'habitation. Les prix moyens enregistrés dans les autres provinces du nord du pays progressent entre 5% et 9%.

**En Wallonie**, c'est la province de Namur qui fait exception avec un prix moyen qui chute de 2,3%.

b) Sur l'ensemble de l'année 2011, en comparant les prix moyens pratiqués avec ceux de 2010, nous constatons une augmentation de 10,7% **pour la Belgique** avec 214.480€ contre 193.714€ l'an dernier.

Les différentes régions du pays évoluent dans les mêmes proportions :

- **En Flandre**, le prix moyen, en 2011, est de **229.374€** (+8,4%).
- **En Wallonie**, le prix moyen s'élève à **165.066€** (+12,6%).
- **A Bruxelles**, le prix moyen d'une maison d'habitation est de **364.982€** (+8,1%).

#### 2. Les appartements (L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios).

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, le prix moyen des appartements en Belgique reste stable et passe de 207.825€ à 207.849€.

- **En Flandre**, le prix moyen d'un appartement passe de 215.005€ à 210.513€ **(-2,1%)**.
- **En Wallonie**, comme pour les maisons d'habitation, les prix restent relativement stables avec un prix moyen de 149.635€ au 4<sup>e</sup> trimestre **(- 2,1%)**
- **Bruxelles**, contrairement aux deux autres régions du pays, connaît une progression de **7,9%** et affiche un coût moyen de 225.561€.

En analysant **les chiffres par province** au 4<sup>e</sup> trimestre 2011, on constate que dans le Hainaut, le prix moyen des appartements a même progressé de **4,8%**.

## IV. Le volume des transactions en zone frontalière

La zone frontalière belge dans son ensemble maintient un taux d'activité immobilière similaire au cours du premier et du second trimestre 2011 par rapport au niveau du 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

Le 2<sup>e</sup> trimestre 2011 connaît le meilleur indice d'activité immobilière depuis la crise financière avec une valeur de 97,9, contre 96,7 au 1<sup>er</sup> trimestre 2011 ; et 97,6 au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Mais rappelons que l'activité immobilière dans cette région connaissait déjà de bons résultats au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2010, avec un indice de 96,3.

Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2011, il s'agit surtout d'une stabilisation de l'activité, avec 0,3% d'évolution positive.

**La progression de l'activité immobilière dans la région frontalière belge est donc toujours moins marquée qu'au niveau national** où l'indice a progressé de 1,6% au cours des deux premiers trimestres de 2011. De même, l'activité moyenne en zone frontalière se maintient sous l'indice 100 alors que l'activité immobilière pour l'ensemble de la Belgique affiche des valeurs supérieures à 100 depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

### 1. Le contexte économique général

Dans la lignée de la fin 2010, les deux premiers trimestres de 2011 affichent des indicateurs macroéconomiques favorables pour la Belgique. Le taux de chômage a nettement reculé en ce début d'année alors que l'inflation se maintient avec des valeurs très élevées et supérieures à 3%.

Les taux d'intérêt hypothécaires confirment leur remontée tout en restant nettement inférieurs aux taux connus entre juillet 2006 et juin 2010.

Du côté des créations de sociétés, on enregistre une évolution positive de 3,2% par rapport à 2010 alors que le nombre de défaillances tend à se maintenir.

### 2. Le niveau d'activité en zone frontalière

Dans la partie **frontalière belge du Hainaut**, on note deux grandes tendances au cours des deux premiers trimestres 2011.

D'une part, les communes frontalières **d'Ath, Tournai, Mouscron et Mons** qui reculent toutes en termes d'activité et ce principalement durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2011.

D'autre part, les communes frontalières des arrondissements de **Soignies, Thuin et Charleroi** qui progressent respectivement de 5,2%, 3,2% et 1,7% au cours des deux premiers trimestres. Ces progressions sont aussi essentiellement enregistrées durant le 1<sup>er</sup> trimestre.

### 3. Prix : les évolutions en zone frontalière

Du côté belge, les prix médians dans la zone frontalière du Hainaut connaissent des fluctuations assez différentes selon les arrondissements frontaliers.

Dans les communes frontalières des arrondissements d'**Ath** et de Mons, les prix médians sont très stables au cours des derniers trimestres avec, pour une maison d'habitation, **140.000€ dans la région d'Ath** et 100.000€ du côté de Mons.

Dans les arrondissements de Charleroi et de **Mouscron**, on assiste à des augmentations modérées des prix médians avec, sur l'ensemble des deux premiers trimestres de l'année, une progression de 4,5% dans les communes frontalières de Charleroi (115.000€) et **5% dans les communes frontalières de Mouscron (132.500€)**.

Les variations les plus importantes dans la zone frontalière, du côté belge, sont enregistrées dans les arrondissements de Soignies et de Virton, où les maisons d'habitation voient leur prix médian augmenter de respectivement 12% et 19% au cours du 1er semestre 2011. Ces évolutions sont réparties uniformément entre le 1er et le 2e trimestre 2011.

Le marché immobilier des appartements est quant à lui assez stable, tant dans la région frontalière de l'arrondissement de Charleroi (100.000€) que dans celle de Mons (115.000€).

### 4. Prix médians : la zone frontalière dans son ensemble

Comme pour l'ensemble du territoire belge, les prix médians en zone frontalière sont principalement influencés par une **augmentation au cours du 2e trimestre 2011**.

Les prix médians y ont progressé de 13% en moyenne pour les maisons d'habitation et de 3% pour les appartements par rapport au 1er trimestre 2011.

Au cours du 1er trimestre 2011, par contre, nous notons un léger recul des prix médians des maisons de 5,1% en moyenne alors que les prix des appartements restaient stables avec une évolution positive de 0,7% par rapport au 4e trimestre 2010.

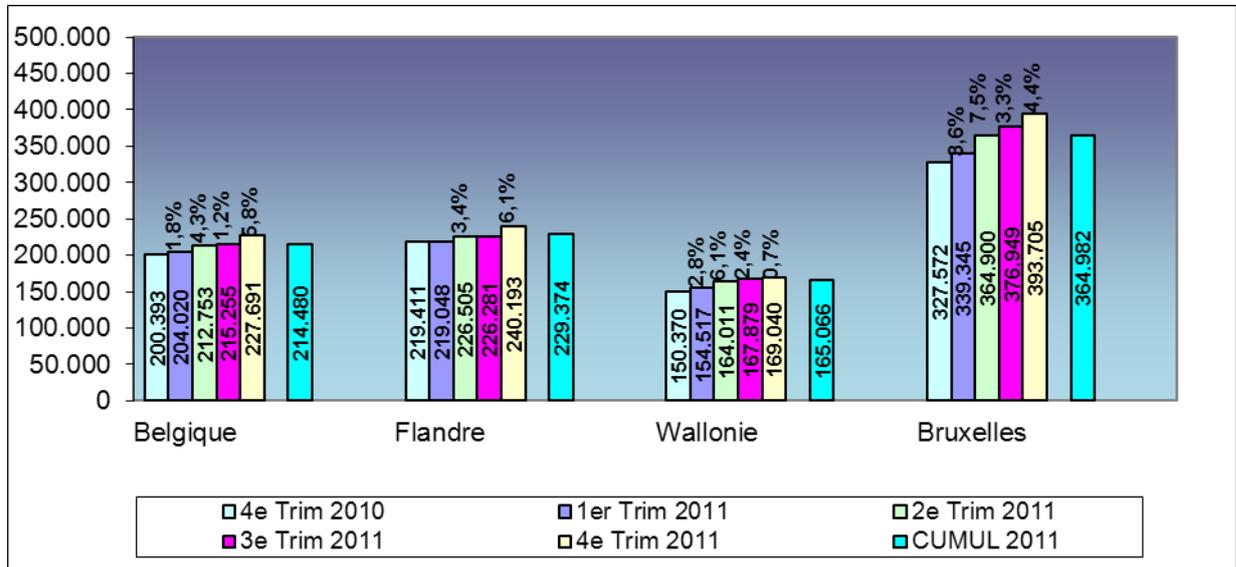
Sur ce 1er semestre 2011, dans la zone frontalière belge, il s'agit d'une progression de 7,3% du prix médians des maisons et de 3,8% du prix médian des appartements.

Cette évolution est également positive au niveau de l'ensemble du territoire belge qui a connu une progression de **2,7%** du prix médian des maisons au cours du 1er semestre et de **4,6%** pour les appartements.

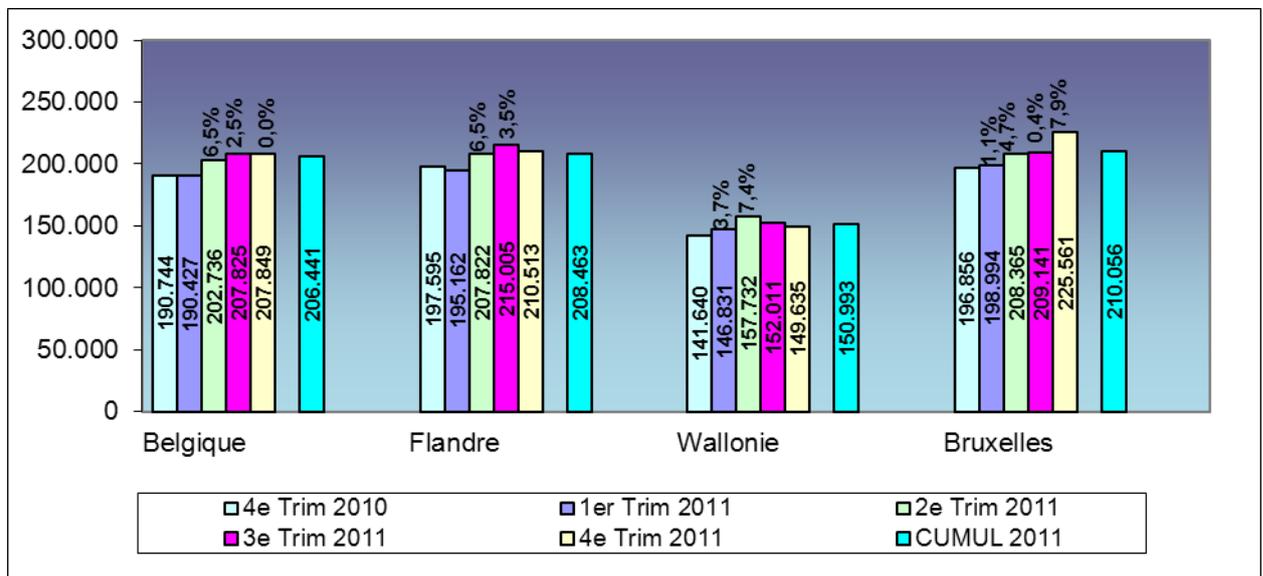
\* \* \* \* \*

## I. LES PRIX MOYENS EN 2011 EN BELGIQUE

### PRIX MOYEN DES MAISONS



### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS



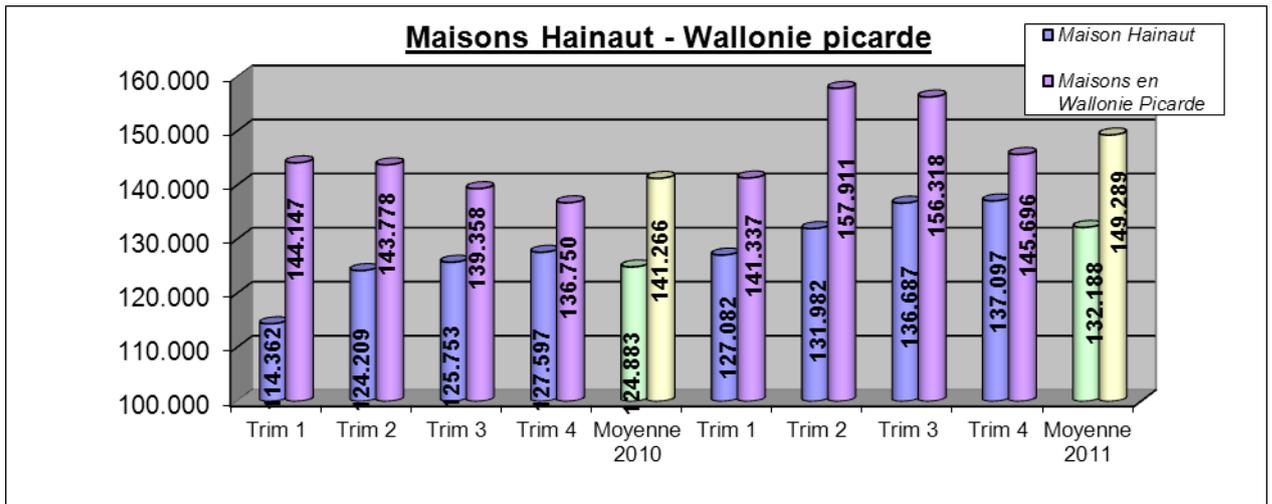
### PRIX MOYENS AU NIVEAU NATIONAL

	Maisons	Appartements
Belgique	214.480 €	206.441 €
Bruxelles	364.982 €	210.056 €
Flandres	229.074 €	208.463 €
Wallonie	165.066 €	150.993 €
<b>Hainaut</b>	<b>132.188 €</b>	<b>128.567 €</b>
<b>Hainaut Centre (Mons-Charleroi)</b>	<b>127.591 €</b>	<b>122.503 €</b>
<b>Hainaut Occidental (Wallonie picarde)</b>	<b>149.289 €</b>	<b>159.112 €</b>

## II. LES PRIX MOYENS EN 2011 EN PROVINCE DE HAINAUT

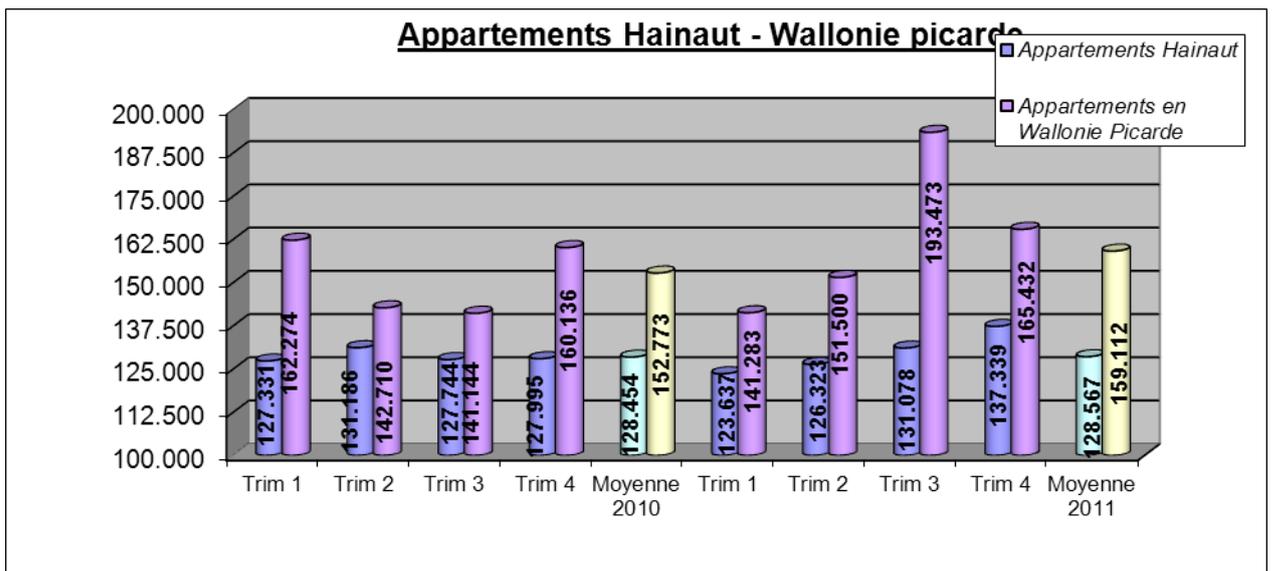
### PRIX MOYEN DES MAISONS

**Maisons en Wallonie Picarde : prix moyen 149.289 €**



### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS

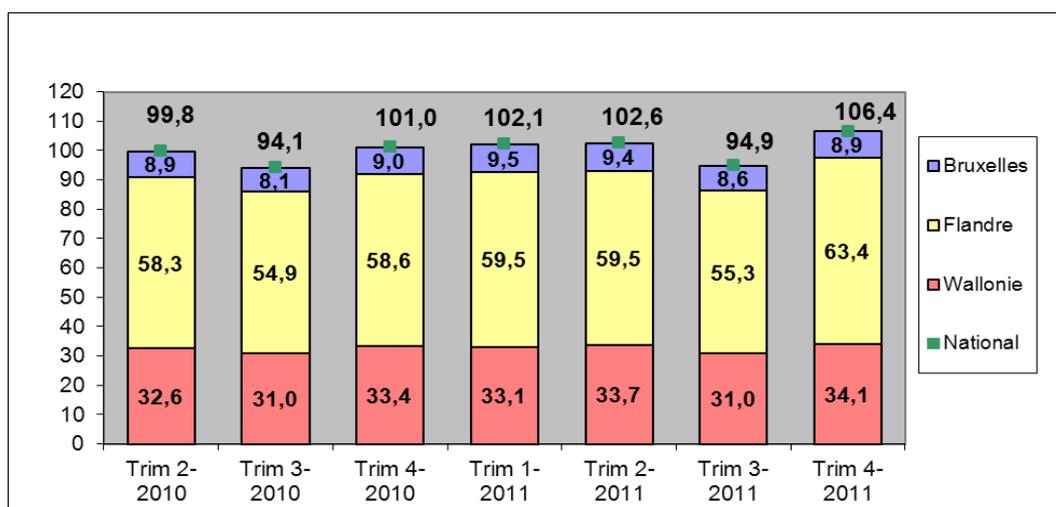
**Appartements en Wallonie Picarde : prix moyen 159.112 €**



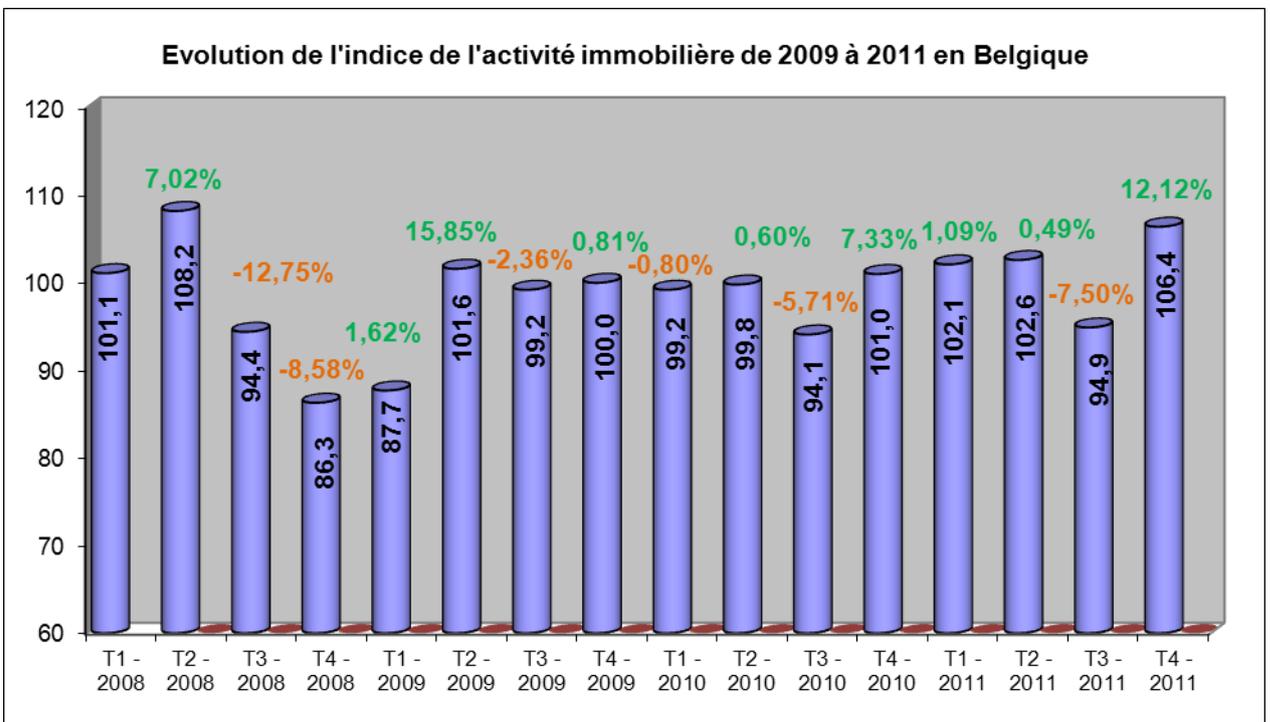
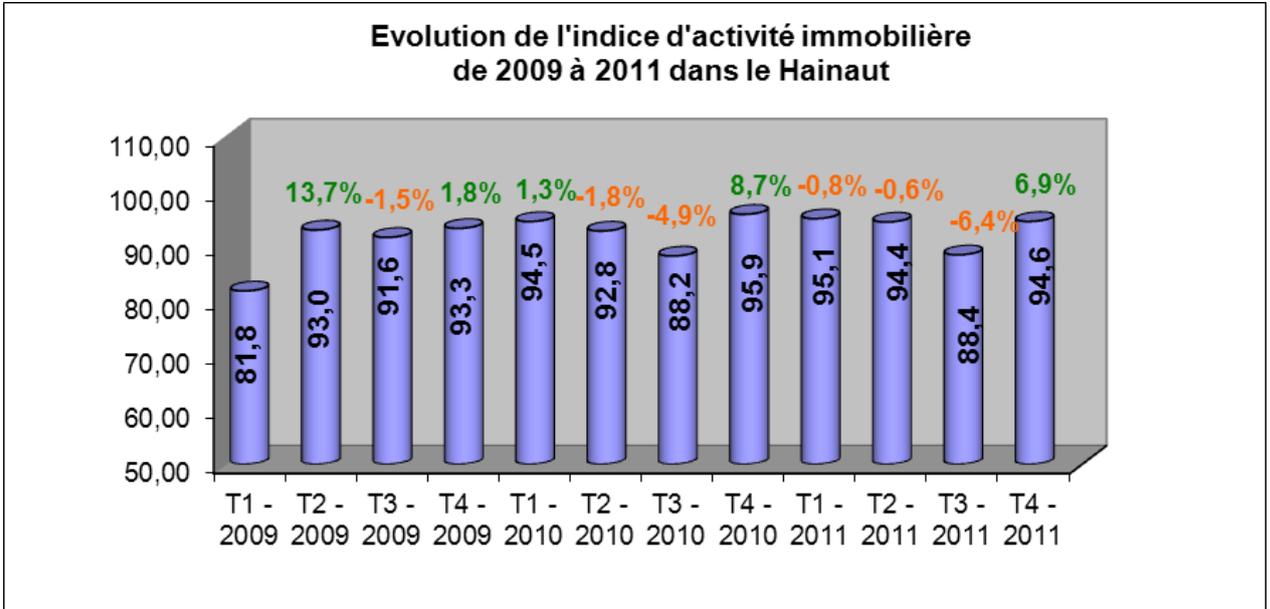
### III. L'ACTIVITE IMMOBILIERE EN 2011

**L'activité immobilière** pour toute la province du Hainaut a diminué en 2011 **de 1,3 points** par rapport à 2010 d'après les chiffres du dernier Baromètre des Notaires de la Fédération du notariat.

<u>ACTIVITE IMMOBILIERE PAR REGIONS</u>	<u>Rapport 2010</u>
Wallonie	+ 0,7
Bruxelles	- 0,1
Flandres	+ 4,8
 <b>Moyenne Belgique</b>	 <b>+ 5,4</b>
 <b>Hainaut</b>	 <b>- 1,3</b>



La période d'observation de l'indice a débuté au 3ème trimestre 2007. Elle correspond à **l'indice 100**. Celui-ci reflète l'évolution de l'activité immobilière de la province, car il exprime le nombre de dossiers immobiliers traités par l'ensemble notaires. L'indice est représentatif des transactions immobilières. Celles-ci sont mesurées à la signature du compromis.



## LE MARCHE IMMOBILIER 2011 en Hainaut Occidental – Analyse des notaires

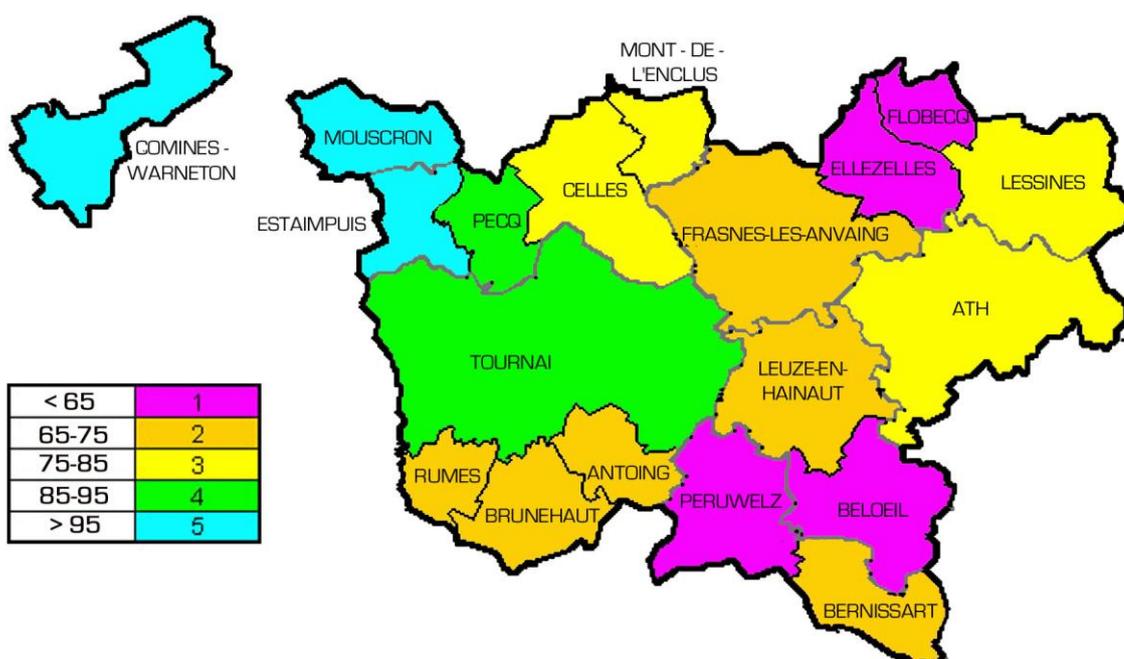
### Hainaut occidental

Année	terrains à bâtir	maisons 2 façades (jointive)	maisons 4 façades	appartements 2 chbres ancien	appartements 2 chbres neufs (au m²)
-------	---------------------	------------------------------------	----------------------	------------------------------------	---

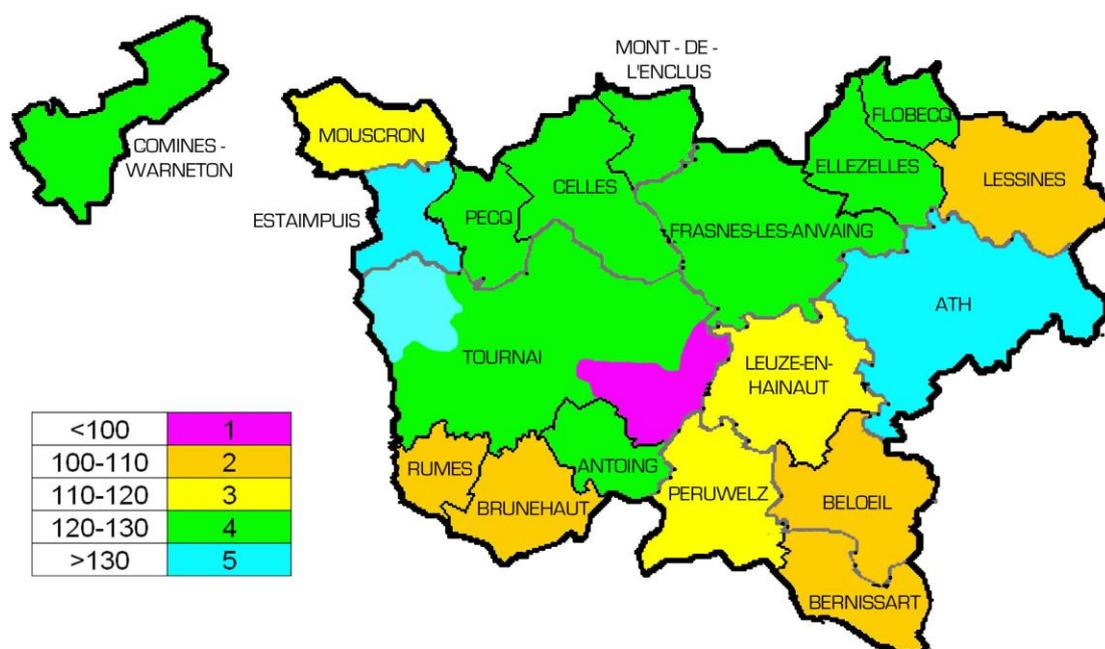
<b>Antoing</b>	2011	70 €	130.000 €	185.000 €	115.000 €	1.800 €
<b>Ath</b>	2011	85 €	135.000 €	225.000 €	160.000 €	1.600 €
<b>Beloeil</b>	2011	55 €	100.000 €	180.000 €	- €	- €
<b>Bernissart</b>	2011	70 €	110.000 €	175.000 €	- €	- €
<b>Brunehaut-Rumes</b>	2011	70 €	110.000 €	150.000 €	- €	- €
<b>Celles-Mt Enclus</b>	2011	80 €	125.000 €	195.000 €	- €	- €
<b>Comines-Warneton</b>	2011	115 €	125.000 €	250.000 €	120.000 €	1.700 €
<b>Dottignies-Herseaux</b>	2011	140 €	135.000 €	250.000 €	125.000 €	1.800 €
<b>Estaimpuis-Néchin</b>	2011	100 €	135.000 €	220.000 €	130.000 €	1.600 €
<b>Flobecq-Ellezelles</b>	2011	65 €	125.000 €	200.000 €	120.000 €	1.600 €
<b>Frasnes-lez-Anvaing</b>	2011	70 €	130.000 €	200.000 €	125.000 €	1.600 €
<b>Lessines</b>	2011	85 €	100.000 €	170.000 €	140.000 €	1.600 €
<b>Leuze-en-Hainaut</b>	2011	70 €	115.000 €	170.000 €	- €	- €
<b>Mouscron</b>	2011	135 €	125.000 €	260.000 €	150.000 €	1.825 €
<b>Péruwelz</b>	2011	60 €	115.000 €	160.000 €	125.000 €	1.600 €
<b>Pecq</b>	2011	90 €	125.000 €	190.000 €	120.000 €	1.600 €
<b>Templeuve-Blandain</b>	2011	85 €	132.500 €	250.000 €	150.000 €	1.800 €
<b>Maulde-Gaurain</b>	2011	60 €	75.000 €	150.000 €	- €	- €
<b>Tournai</b>	2011	95 €	125.000 €	220.000 €	145.000 €	2.100 €

## V. LES DETAILS et RAPPORTS à l'année 2010

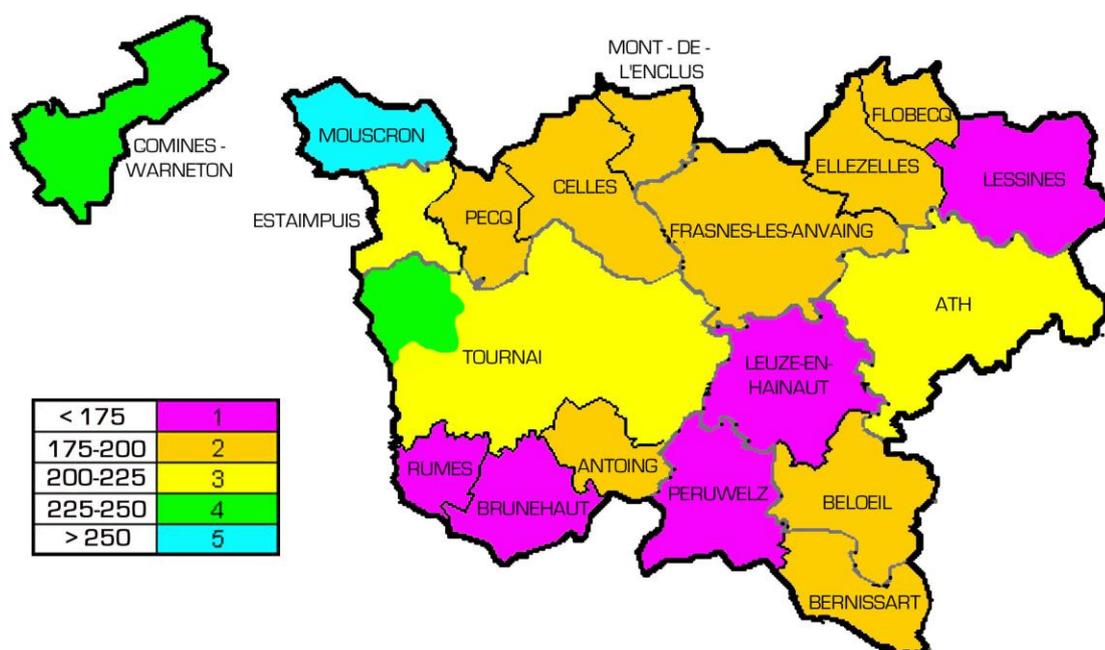
Les Terrains à bâtir	2010	2011	
Dottignies-Herseaux	150 €	140 €	-6,67%
Mouscron	130 €	135 €	3,85%
Comines-Warneton	110 €	115 €	4,55%
Estaimpuis	100 €	100 €	0,00%
Tournai	92 €	95 €	3,26%
Pecq	90 €	90 €	0,00%
Ath	80 €	85 €	6,25%
Lessines	85 €	85 €	0,00%
Templeuve-Blandain	80 €	85 €	6,25%
Celles-Mt Enclus	70 €	80 €	14,29%
Antoing	70 €	70 €	0,00%
Bernissart	60 €	70 €	16,67%
Brunehaut-Rumes	70 €	70 €	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	60 €	70 €	16,67%
Leuze-en-Hainaut	70 €	70 €	0,00%
Flobecq-Ellezelles	75 €	65 €	-13,33%
Péruwelz	60 €	60 €	0,00%
Maulde-Gaurain	60 €	60 €	0,00%
Beloeil	60 €	55 €	-8,33%



Les maisons 2 façades	2010	2011	2,79%
Estaimpuis	125.000 €	135.000 €	8,00%
Dottignies-Herseaux	130.000 €	135.000 €	3,85%
Ath	135.000 €	135.000 €	0,00%
Templeuve-Blandain	121.500 €	132.500 €	9,05%
Antoing	130.000 €	130.000 €	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	125.000 €	130.000 €	4,00%
Comines-Warneton	120.000 €	125.000 €	4,17%
Tournai	122.000 €	125.000 €	2,46%
Pecq	125.000 €	125.000 €	0,00%
Celles-Mt Enclus	125.000 €	125.000 €	0,00%
Flobecq-Ellezelles	120.000 €	125.000 €	4,17%
Mouscron	122.500 €	125.000 €	2,04%
Péruwelz	115.000 €	115.000 €	0,00%
Leuze-en-Hainaut	115.000 €	115.000 €	0,00%
Bernissart	105.000 €	110.000 €	4,76%
Brunehaut-Rumes	110.000 €	110.000 €	0,00%
Lessines	95.000 €	100.000 €	5,26%
Beloil	95.000 €	100.000 €	5,26%
Maulde-Gaurain	75.000 €	75.000 €	0,00%



Les maisons 4 façades	2010	2011	3,70%
Mouscron	265.000 €	260.000 €	-1,89%
Dottignies-Herseaux	250.000 €	250.000 €	0,00%
Comines-Warneton	250.000 €	250.000 €	0,00%
Templeuve-Blandain	225.000 €	250.000 €	11,11%
Ath	225.000 €	225.000 €	0,00%
Tournai	212.000 €	220.000 €	3,77%
Estaimpuis	200.000 €	220.000 €	10,00%
Frasnes-lez-Anvaing	200.000 €	200.000 €	0,00%
Flobecq-Ellezelles	185.000 €	200.000 €	8,11%
Celles-Mt-Enclus	185.000 €	195.000 €	5,41%
Pecq	190.000 €	190.000 €	0,00%
Antoing	175.000 €	185.000 €	5,71%
Beloeil	160.000 €	180.000 €	12,50%
Bernissart	170.000 €	175.000 €	2,94%
Lessines	165.000 €	170.000 €	3,03%
Leuze-en-Hainaut	155.000 €	170.000 €	9,68%
Péruwelz	160.000 €	160.000 €	0,00%
Brunehaut-Rumes	150.000 €	150.000 €	0,00%
Maulde-Gaurain	150.000 €	150.000 €	0,00%

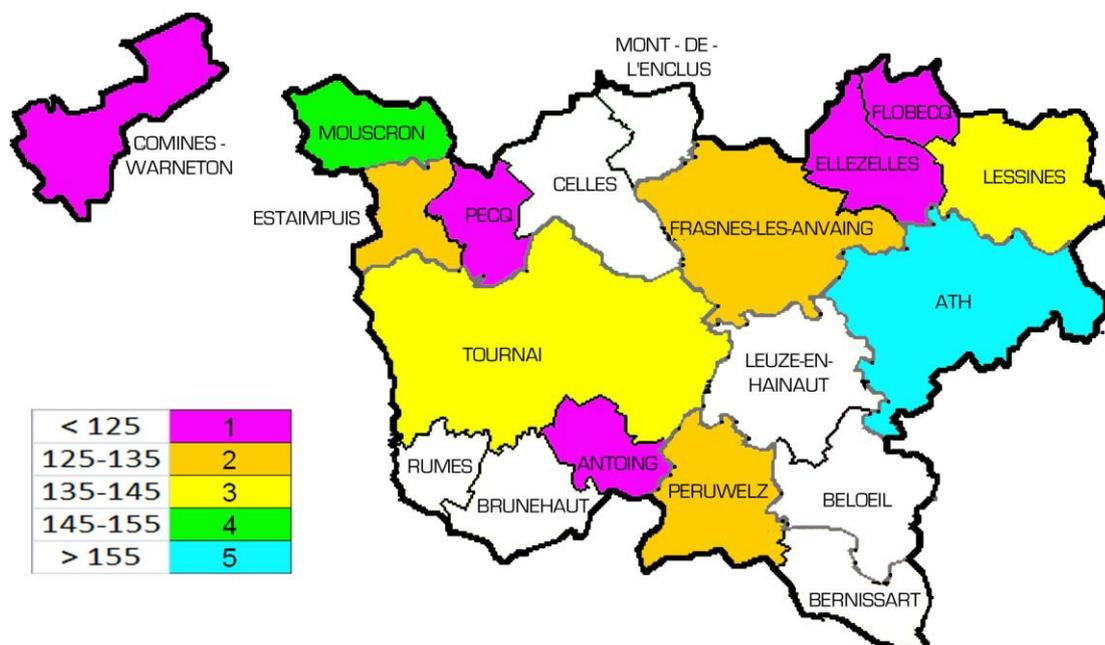


<b>Les appartements anciens</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>5,60%</b>
---------------------------------	-------------	-------------	--------------

<b>Ath</b>	140.000 €	160.000 €	<b>14,29%</b>
<b>Mouscron</b>	150.000 €	150.000 €	0,00%
<b>Templeuve-Blandain</b>	135.000 €	150.000 €	<b>11,11%</b>
<b>Tournai</b>	145.000 €	145.000 €	0,00%
<b>Lessines</b>	120.000 €	140.000 €	<b>16,67%</b>
<b>Estaimpuis</b>	120.000 €	130.000 €	<b>8,33%</b>
<b>Dottignies-Herseaux</b>	125.000 €	125.000 €	0,00%
<b>Frasnes-lez-Anvaing</b>	120.000 €	125.000 €	<b>4,17%</b>
<b>Péruwelz</b>	110.000 €	125.000 €	<b>13,64%</b>
<b>Comines-Warneton</b>	120.000 €	120.000 €	0,00%
<b>Pecq</b>	120.000 €	120.000 €	0,00%
<b>Flobecq-Ellezelles</b>	120.000 €	120.000 €	0,00%
<b>Antoing</b>	110.000 €	115.000 €	<b>4,55%</b>

Bernissart, Celles, Brunehaut, Rumes, Leuze,  
Maulde, Gaurain, Beloeil

Pas de marché



## **VI. LE DETAIL DES PRIX EN 2011 EN WALLONIE PICARDE**

### **1/ LA REGION DE TOURNAI – TEMPLEUVE - MAULDE**

*Par Gaëtan QUENON, Notaire associé à Templeuve.*

<b>Nombre de notaires (ou associations)</b>	<b>11</b>
---	-----------

**Tendance générale** : activité légèrement en hausse essentiellement sur le 4ème trimestre. Il s'agit d'une hausse du nombre de transactions mais pas tellement de la rapidité de réalisation de celles-ci. De nombreux bien restent encore en vente parce qu'ils sont moins bien situés, moins bien équipés et parfois très isolés ...

#### Maisons d'habitation

Les prix sont généralement en hausse parfois de manière assez significative notamment pour les maisons 2 façades (on constate quelques reventes d'immeubles rénovés après avoir été occupés 5 ou 6 ans par les propriétaires, nécessitée par la recherche d'un autre bien plus adapté), ainsi que pour les villas et maisons 4 façades. Les statistiques que nous avons établies ne portent pas sur les droits d'enregistrement mais il est certain que ces derniers ont fortement augmentés en 2001 par rapport à 2010, ce qui est le signe de prix plus élevés.

#### Appartements

L'an passé le secteur de l'appartement neuf était attrayant. Il le reste cette année, davantage sur Tournai ville et situation attenantes que sur les villages aux alentours de Templeuve. De nombreux projets avaient déjà vu le jour. D'autres sont sortis en 2011 pour plus de 200 logements (Saint-Georges, Citadelle, Plaine des Manoeuvres...). D'autres sont encore prévus.

#### Augmentation de l'activité immobilière durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011

La forte augmentation de l'activité immobilière notariale au 4ème trimestre, déjà traditionnellement intense, a notamment été causée par l'annonce de l'assujettissement des notaires à la TVA, ce qui, à partir du 1/1/2012 revient à majorer de 21% les honoraires et les débours (mais pas le droit d'enregistrement qui restent inchangés, de 12,5 % ou 6 % selon le cas). En conséquence de nombreux acquéreurs ont voulu signer leur acte d'achat avant le 31 décembre 2011.

## 1- TEMPLEUVE-MAULDE

TYPE DE BIEN	TEMPLEUVE	MAULDE
- Terrain à bâtir	85 € / m <sup>2</sup>	60 € / m <sup>2</sup>
- maison jointive	132.500 €	75.000 €
- 4 façades	250.000 €	150.000 €
- appart. anciens	150.000 €	- €
- appart neufs	1.800€ / m <sup>2</sup>	- €
- garages	11.000 €	10.000 €

### a) **Disparité du secteur :**

Templeuve, Marquain, Blandain, à savoir Tournai-Ouest voit des prix élevés alors que la région de Maulde, Barry, Gaurain-Ramecroix connaît une forte décote. Les prix du Sud-est de Tournai sont plus près de ceux du Péruwélzis voisin ou de Frasnes. La région des carrières de même n'est pas porteuse. Cette remarque est fondamentale pour comprendre les chiffres ci-avant.

### b) **Le terrain à bâtir**

Dans les environs de Maulde, vous trouvez des terrains à bâtir à +- 60€/m<sup>2</sup>. Par contre, dans la région de Templeuve-Blandain, le prix du terrain à bâtir a légèrement augmenté de valeur (+ 6,25%). Il peut s'agir de terrains qui étaient déjà en vente l'an dernier. Les beaux terrains à bâtir sont rares et donc plus onéreux. Les transactions sont encore rares. Il n'y a plus de permis de lotir, remplacé par le permis d'urbanisation très complexe.

### c) **Le prix des maisons jointives**

Dans la région de Maulde-Barry, vous trouverez des maisons 2 façades en dessous de 100.000 euros. Dans la région de Templeuve-Blandain, ce type de maison a augmenté de +- 5 % pour maintenant dépasser la barre des 130.000 euros. Ce secteur, le plus prisé par les ménages "moyens", continue son ascension malgré la dépendance au crédit. En début d'année il y a eu quelques refus de crédit. Les taux sont restés assez bas. Ils le sont encore actuellement. Le prix supérieur à ceux de mêmes biens d'autres communes est dû au fait que souvent, elles sont légèrement plus grandes (qu'en ville par exemple)

### d) **Les maisons 4 façades**

Alors que dans la région des carrières (Maulde-Barry), les immeubles 4 façades se négocient aux alentours des 125.000 à 150.000 €, du côté de la frontière française, on relève une forte augmentation du prix (+-10%) et le flux des transactions est supérieur à l'an dernier.

**Pour les villas**, nous avons constaté une proportion importante de transactions à des prix supérieurs à 300.000 euros que ce soit en villas de construction récentes (+-5 ans) ou en maisons de caractère. Néanmoins il reste encore sur le marché de nombreux biens de ce type qui ne trouvent pas acquéreur. L'an dernier la suppression du statut des frontaliers n'avait pas influencé le marché pour ce type de bien (probablement dû à un manque d'information) ; cette année nous avons pu constater un regain d'attrait des français que l'on pourrait qualifier de "classe moyenne supérieure" tel médecins, gérants de société, cadres, banquiers.... Leur intérêt se porte davantage sur les propriétés de caractère ou villa de qualité.

f) **Le prix des appartements anciens** sans garage s'est redressé (+150.000 euros) mais il y a peu de transactions.

g) **Pour les appartements neufs**, il y a peu de transactions et il est difficile d'émettre un avis. S'il l'on s'en tient aux statistiques le prix serait de +-1.800 € le m<sup>2</sup>. Difficile de donner une moyenne compte tenu des différences entre les constructeurs quant à la qualité des matériaux, des finitions et d'autant plus que le prix tient compte aussi de la situation de l'immeuble. Quelques réalisations à la chaussée de Lille à Marquain ou à Taintignies (on sort du Grand Tournai).

## **2- TOURNAI-VILLE**

TYPE DE BIEN	VALEUR
- TAB	<b>95 € / m<sup>2</sup></b>
- maison jointive	<b>125.000 €</b>
- 4 façades	<b>220.000 €</b>
- appart. anciens	<b>145.000 €</b>
- appart neufs	<b>2.100 € / m<sup>2</sup></b>
- garages	<b>15.000 €</b>

a) **Le prix du terrain à bâtir a augmenté.** Quelques terrains sont encore en vente en centre-ville. Quelques terrains dans les villages restent sur le marché, les vendeurs restant sur des exigences parfois trop élevées. Il y a encore quelques ventes de terrains dans de petits lotissements dans les villages du tournaisis.

b) **Les maisons jointives** : D'après les statistiques les prix oscilleraient aux alentours de 125.000 €. Cependant de nombreuses maisons jointives ont été vendues entre 125.000 € et 130.000 € voire plus (en fonction de l'état d'aménagement et de la proximité de commerces ou accès routiers, bus ...) pour atteindre parfois 190.000 €. La valeur fournie par les statistiques vient du fait qu'en 2011 davantage d'immeuble de ce type ont été mis sur le marché mais dans un état moyen et nécessitant des travaux tant d'isolation qu'au niveau des installations électriques. Pour ces biens on ne dépasse pas en effet les 125.000 € car s'ils doivent être mis en location, ils nécessitent des travaux plus ou moins importants...

c) **Maisons 4 façades** : très légère augmentation du coût de ce type d'immeuble, dans la logique de la hausse du marché immobilier.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage s'est stabilisé (145.000 € en 2010 et encore en 2011). L'intérêt du public se porte davantage vers le neuf pour lequel l'offre est grande.

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 2.100 € / m<sup>2</sup>. Les projets de qualité sont actuellement sur le marché et rencontrent l'intérêt du public. L'offre est importante mais la demande aussi ce qui contribue à tirer les prix vers le haut.

### **3- DIVERS ET COMMENTAIRES GENERAUX**

Tant pour Tournai que Templeuve on peut constater un certain marasme touchant l'immobilier professionnel ou commercial. Que ce soit les bureaux ou les surfaces commerciales, elles ne se vendent pas facilement.

Les studios anciens se vendent aux alentours de 50.000-60.000 euros

Il est frappant de constater que le prix des terres de culture ou prairies libres d'occupation reste fort élevé (parfois plus de 20.000 euros l'hectare) mais qu'il diminue de moitié quasiment si ces mêmes biens sont loués en vertu d'un bail à ferme.

De manière générale les notaires du Tournaisis ont constaté pour cette année 2011 une hausse des prix et des transactions mais un ralentissement de celles-ci pour les ventes de gré à gré. Il n'y a quasiment pas de ventes publiques.

Malgré le contexte économique assez noir, le public garde confiance en l'immobilier mais ne s'engage pas à la légère. Les achats sont réfléchis, font l'objet d'études, d'expertises, ce qui justifie le ralentissement des transactions.

## 2/ REGION DE FLOBECQ/FRASNES-LEZ-ANVAING

*Par Serge CAMBIER, Notaire à Flobecq.*

<b>Nombre de notaires (ou associations)</b>	<b>3</b>
---	----------

**Tendance générale** : L'activité diminue sur l'année entière. Prix légèrement en hausse pour les biens en bon état.

**Un marché délaissé** : Le terrain à bâtir.

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	<b>70 € / m2</b>
- maison jointive	<b>125.000 €</b>
- Villas 4 façades	<b>200.000 €</b>
- appartements anciens	<b>125.000 €</b>
- appartements neufs	<b>1.600 € / m2</b>
- garages	<b>10.000 €</b>

a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent longtemps sur le marché sans trouver amateurs car les vendeurs sont trop gourmands. Peu de transactions sur les terrains à bâtir en 2011. Toutefois il y a peu de nouveaux lotissements.

Il faut cependant noter une tendance à la diminution des prix, qui sans doute due à l'augmentation des prix de la construction et au fait que les terrains dans la région sont souvent grands !

b) **Le prix des maisons jointives** a augmenté. Cela reste donc la valeur sûre et celle qui fait l'objet des plus nombreuses transactions que ce soit pour l'acquisition d'une résidence ou pour un investissement, le rapport locatif pouvant encore être estimé à +5%. On peut même situer entre 150.000 € et 180.000 € les maisons jointives un peu plus volumineuses avec chauffage central, double vitrage, en bon état, petit jardin. La situation et la proximité de moyens de transports et des commerces sont des critères influençant les prix de manière très sensible.

c) **Quant aux villas 4 façades** : **augmentation légère du prix (5%)**. La villa de standing reste l'exception, avec de fortes disparités, car des moyennes montent à 250.000€ !!

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage a légèrement augmenté. Ce type de bien garde un attrait pour les investisseurs, vu la possibilité d'augmenter la rentabilité (rapport prix/location).

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.600€/m2. Augmentation de plus de 10% donc ! Toutefois il y a peu de transactions pour ce type de bien sur le secteur Frasnes-Flobecq, peu ou pas de nouveaux projets immobiliers.

### 3/ LA REGION DE LESSINES – ATH

*Par Laurent DEVREUX, Notaire à Lessines.*

<b>Nombre de notaires (ou associations)</b>	<b>6</b>
---	----------

**Tendance générale : Une année palier**

- ✓ L'activité, les transactions et les prix se maintiennent par rapport à l'année 2010. L'année 2011 est une année palier.
- ✓ Les prix dans la « campagne » lessinoise sont pratiquement identiques à ceux de la « campagne » athoise.
- ✓ Le centre-ville de Lessines reste fortement à la traîne.
- ✓ Les terres agricoles continuent à évoluer à la hausse.
- ✓ Dans les anciennes communes satellites de Lessines (Bois-de-Lessines, Ghoy, Ogy, Wannebecq, Ollignies, Papignies et Deux-Acren) les prix ont tendances à se rapprocher de ceux d'Ath car on peut constater un certain attrait de la campagne, Baxter, zoning de Ghislenghien, et proximité de la E429.

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	<b>85 à 90€ / m2</b>
- maison jointive	<b>100.000 à Lessines et 135.000 à Ath</b>
- Villas 4 façades	<b>170.000 à Lessines et 225.000 à Ath</b>
- appartements anciens	<b>140.000 à Lessines et 160.000 à Ath</b>
- appartements neufs	<b>1.600 € / m2 HTVA</b>
- garages	<b>10.000 €</b>

a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Les terrains restent plus longtemps sur le marché sans trouver amateur car les vendeurs maintiennent (à raison compte tenu de la rareté des terrains à bâtir) les prix au niveau ci-avant. Peu de transaction sur les terrains à bâtir en 2011. Très peu de nouveaux lotissements suite à la réforme du CWATUPE (permis d'urbanisation).

Les propriétaires sont généralement des « terriens » qui n'ont pas besoin d'argent et donc ne sont pas pressés de vendre.

b) **Le prix des maisons jointives** reste stable ou augmente légèrement. Cela reste une valeur sûre. Différence marquée entre les centres villes d'Ath et Lessines en faveur d'Ath liée à la différence de qualité des centres villes respectifs. Dans les anciennes communes satellites de Lessines (Bois-de-Lessines, Ghoy, Ogy, Wannebecq, Ollignies, Papignies et Deux-Acren) les prix ont tendances à se rapprocher de ceux d'Ath car attrait de la campagne, Baxter, zoning de Ghislenghien, et proximité de la E429. Le centre-ville de Lessines reste préoccupant (à quand une gare digne de ce nom et non des baraquements de chantier !) suite au peu d'investissement dans le centre ville et malgré des atouts reconnus (Hôpital Notre-Dame à la Rose). Bon rapport locatif mais à condition que le confort soit adapté. La situation et la proximité de moyens de transports et des commerces sont des critères influençant les prix de manière très sensible.

c) **Quant aux villas 4 façades** : nous constatons une stabilité des prix.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage a légèrement augmenté. Peu de point de comparaison pour Lessines car la ville dispose d'un parc d'appartements plus réduit que celui d'Ath. Ce type de bien garde un attrait pour les investisseurs, vu la possibilité d'augmenter la rentabilité (rapport prix/location).

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.600€/m<sup>2</sup> HTVA. Il y a peu de transactions sur Lessines car il y a peu de projets. Il y a par contre beaucoup plus de transactions sur Ath suite à la construction de plusieurs immeubles de bonne qualité.

f) **Le prix des terres agricoles libres** se situe aux environs de 2€/m<sup>2</sup> sur Ath, soit 20.000€/hectare. La région Lessinoise suit également cette tendance mais à valeur moindre compte tenu de la taille des parcelles.

#### 4/ LA REGION DE BELOEIL – BERNISSART – LEUZE-EN-HAINAUT

*Par Anthony PIRARD, Notaire à Quevaucamps.*

<b>Nombre de notaires (ou associations)</b>	<b>5</b>
---	----------

**Tendance générale** : L'activité reste stable ou diminue légèrement sur l'année entière. Prix légèrement en hausse pour les biens en bon état.

##### 1. BELOEIL

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	<b>55 € / m<sup>2</sup></b>
- maison jointive	<b>90.000 €</b>
- Villas 4 façades	<b>180.000 €</b>
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	<b>5.500 €</b>

- a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent longtemps sur le marché sans trouver amateurs car les vendeurs sont trop gourmands.
- b) **Le prix des maisons jointives** a augmenté légèrement. On peut passer à 100.000€ à 120.000€ pour les maisons jointives avec chauffage central, double vitrage, jardin et garage.
- c) **Le prix des villas 4 façades : augmentation légère du prix.** Peu de villas de standing qui restent souvent sans acquéreurs vu les prix demandés!
- d) Les terres de cultures : hausse sensible. Libres : 10.000 €/ha et occupées : 8.000 €/ha
- e) **Le prix des appartements neufs** : peu de transactions dans l'entité.

Les ventes publiques volontaires sont peu populaires par crainte de prix sous-estimés.

##### 2. BERNISSART

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	<b>70€/m<sup>2</sup></b>
- maison jointive	<b>100.000 €</b>
- Villas 4 façades	<b>160.000 €</b>
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	<b>4.000 €</b>

- a) **Le prix du terrain à bâtir** est en hausse, mais beaucoup de terrains restent longtemps sur le marché.

- b) **Le prix des maisons jointives** est en hausse et le volume des offres augmente. Le marché se montre de plus en plus demandeur pour les maisons de petites dimensions qui pourraient éventuellement constituer des immeubles de rapport.
- c) **Le prix des villas 4 façades** : stagnation entre 250 et 300.000€ et baisse pour les immeubles de prestige
- d) **Le prix des appartements neufs** : pas de transaction dans la région

### 3. LEUZE-EN-HAINAUT

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	<b>70 € / m<sup>2</sup></b>
- maison jointive	<b>115.000 €</b>
- Villas 4 façades	<b>170.000 €</b>
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	<b>10.000 €</b>

- a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour la région.
- b) **Le prix des maisons jointives** reste stable
- c) **Le prix des villas 4 façades** : légère hausse des prix
- d) **Les terres de cultures** : tendance à la stabilité : occupées : 7.000 €/ha
- e) **Le prix des appartements neufs** : néant

### Conclusion générale

On constate une augmentation de la demande dans l'entité de Leuze, alors que Beloeil et Bernissart restent relativement équilibrées dans le rapport offre-demande. Augmentation des délais des transactions.

## 5/. LA REGION DE MOUSCRON – COMINES - HERSEAUX

*Par Philippe DUMON, Notaire à Mouscron.*

<b>Nombre de notaires (ou associations)</b>	<b>6</b>
---	----------

### Tendance générale :

L'activité immobilière progresse.

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrains à bâtir	<b>135 € / m2</b>
- maisons jointives	<b>125.000 €</b>
- Villas 4 façades	<b>260.000 €</b>
- appartements anciens	<b>150.000 €</b>
- appartements neufs	<b>1.825 € / m2</b>
- garages	<b>10.375 €</b>

a) **Le prix du terrain à bâtir** augmente très légèrement sur toute la région. Le prix moyen augmente un peu plus sur Dottignies (140 €/m<sup>2</sup>) que sur Mouscron-Luingne (135 €/m<sup>2</sup>). Le terrain reste une denrée rare. Plusieurs lotissements importants ont vu le jour en 2011

#### b) **Le prix des maisons jointives**

Malgré de très nombreuses transactions immobilières, le marché étant le plus composé de ce type d'immeuble sur la région de Mouscron-Dottignies, *le prix moyen a baissé par rapport à l'année dernière*. Néanmoins le turn-over reste important dans une gamme de prix en-dessous des 150.000 €. *Le revenu locatif brut est de 5,9 % en moyenne.*

#### c) **Quant aux villas 4 façades :**

Valeur du marché moyen *en légère diminution* (1%).

Toutefois, ce type de biens connaît de nombreuses disparités (date de construction, qualité des matériaux, situation et lotissement éventuel).

Transactions restreintes par rapport aux autres immeubles

Les villas de plus de 350.000 € ne se vendent pas rapidement, laissant une période moyenne entre 6 mois et 12 mois pour trouver un acquéreur. *Peu de locations.*

#### d) **Le prix des appartements anciens** sans garage a augmenté (3%).

Les appartements restent fort recherchés malgré une offre importante de nouveaux appartements sur la région. L'attrait du prix par rapport au neuf et le rapport locatif sont recherchés. La clientèle de location d'appartements anciens comprend moins de jeunes que celle de la location de maisons jointives. *Revenu locatif brut est de 5,00 %*

#### e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.825€/m<sup>2</sup>.

Augmentation sur Mouscron-Luingne et diminution sur Dottignies. Le standing des projets évoluent, entraînant l'augmentation des prix. Les projets en centre-ville restent recherchés.

## 6/. LA REGION DE PERUWELZ – ANTOING - BRUNEHAUT

*Par Etienne CARLIER, Notaire à Péruwelz.*

### 1) Le prix du terrain à bâtir

Les prix sont à priori identiques à ceux présentés en 2010. La moyenne générale se situe aux alentours de 60€ le m<sup>2</sup> sur Péruwelz et 70€ à Antoing et Brunehaut.  
 Note personnelle : certains terrains affichent encore des prix variant entre 75 € et 100 € le m<sup>2</sup> mais trouvent très difficilement acquéreurs.

### 2) Le prix des maisons jointives (2 façades, 3 chambres, confort moyen)

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	115.000 € à 130.000 €
Brunehaut	110.000 € à 115.000 €
Antoing	120.000 € à 130.000 €

Remarque : Il n'est pas rare, dans ces régions, de voir également bon nombre de maisons affichées aux prix de 75.000 €, 90.000 € ou 100.000 € mais ces maisons nécessitent des rénovations partielles ou totales.

### 3) Le prix des maisons anciennes 4 façades (3 ou 4 chambres, confort standard)

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	160.000 €
Brunehaut	150.000 €
Antoing	185.000 €

Remarque : Les notaires relèvent peu de transactions en général pour ce type de biens alors que les prix n'ont pas eu tendance à augmenter fortement.

### 4) Le prix des villas 4 façades (3 ou 4 chambres, confort standard)

Suivant la moyenne des prix encodés par les notaires en 2010

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	210.000 €
Brunehaut	-
Antoing	-

### 5) Le prix des appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage)

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	100.000 à 125.000 €
Brunehaut	-
Antoing	115.000 €

Peu de commentaires à faire en général pour ce type de biens car plus rare sur le marché dans ces régions.

### 6) Le prix des appartements neufs se situe aux environs de 1.700 €/m<sup>2</sup>.

Des nouvelles constructions voient le jour à Péruwelz (Résidence Central Park, lotissement « Domaine de la Fontaine » ) attirant bon nombre d'investisseurs.

### 7) Le prix des terres agricoles

ENTITE	TERRES OCCUPEES	TERRES LIBRES
Péruwelz	9.000 à 10.000 € / ha	13.000 € / ha
Brunehaut	10.000 € / ha	15.000 € / ha
Antoing	-	-

Les terres libres d'occupation sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante (il en va de même pour les prairies libres d'occupation).

### Conclusion :

La demande est toujours bien présente, surtout pour les immeubles d'un prix inférieur à 100.000 €, à rénover dans la plupart des cas.

Légère hausse du prix des maisons moyennes.

Stabilité en ce qui concerne les villas, terrains à bâtir et garages.

Difficulté de plus en plus perceptible d'obtenir aisément un crédit (surtout pour les jeunes ou les prêts à 125%).

Les terres et les bois sont toujours recherchés par les investisseurs.

A Péruwelz, le lotissement se situant derrière la gare a attiré bon nombre d'acquéreurs (la plupart des maisons ont été vendues ou font l'objet actuellement d'un compromis de vente).

La rénovation du centre-ville de Péruwelz étant quasiment terminé, la ville attire plus de candidats-acquéreurs.

## 7/. LA REGION D'ESTAIMPUIS – PECQ – CELLES

*Par Yves VAN ROY, Notaire à Pecq.*

### 1) Le prix du terrain à bâtir

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	100 € m <sup>2</sup>
Pecq	90 € m <sup>2</sup>
Celles	80 € m <sup>2</sup>

### 2) Le prix des maisons jointives (2 façades, 3 chambres, confort moyen)

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	135.000 €
Pecq	125.000 €
Celles-Velaines	125.000 €

### 3) Le prix des maisons anciennes ou villas 4 façades (3 ou 4 chambres)

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	220.000 €
Pecq	190.000 €
Celles-Velaines	195.000 €

### 4) Le prix des appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage)

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	130.000 €
Pecq	120.000 €
Celles-Velaines	- €

**5) Le prix des appartements neufs** : Il se situe entre 1.600 € et 2.000 € m<sup>2</sup> suivant le type de construction.

**6) Le prix des garages** : Il se situe entre 8.000 € et 12.000 € en moyenne suivant le type de construction et les commodités (eau, électricité, toit en tuiles ou tôles ondulées...) Les terres libres d'occupation sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante (il en va de même pour les prairies libres d'occupation).

### 7) Le prix des terres agricoles

ENTITE	PRIX MOYEN	
	Libres	Occupées
Estaimpuis	25.000 à 30.000 € ha	12.500 € ha
Pecq	20.000 € ha	12.000 € ha
Celles-Velaines	30.000 € ha	13.000 € ha

Les terres libres d'occupation sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante (il en va de même pour les prairies libres d'occupation).

## CONCLUSION GENERALE

Le prix moyen des maisons d'habitation en 2011 est en très légère augmentation par rapport à 2010 (la tendance à la hausse s'est surtout ressentie dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011).

La crise économique et financière a fortement ralenti les augmentations annuelles consécutives de l'ordre de 10% connues précédemment jusqu'en 2007. On a connu en 2011, tout comme en 2010, un pourcentage relativement limité des augmentations, de l'ordre de 2 à 4% selon le type de biens.

Le volume des transactions a, quant à lui, à nouveau légèrement augmenté, et parfois de manière significative dans certaines régions du Hainaut Occidental.

Les taux d'intérêts toujours relativement bas ont permis de conserver une certaine stabilité, voire de contribuer à la légère hausse des prix.

La disparition des incitants fiscaux qui étaient applicables en 2010 (dont la TVA réduite sur une tranche de 50.000 € des nouvelles constructions) ont également eu pour effet de ralentir les transactions immobilières durant le 1<sup>er</sup> semestre de 2011.

L'application de la nouvelle législation concernant les Certificats de Performance Energétique n'a pas eu l'impact escompté par cette mesure, aucune exigence d'isolation ne venant sanctionner les immeubles en faisant défaut.

Comme prévu l'année dernière, les notaires notent une certaine "décote" des bâtiments plus anciens, véritables "gouffres" énergivores.

### **La tendance pour 2012 ?**

On peut penser que les prix continueront à se stabiliser, mais les immeubles devront répondre aux normes environnementales applicables et toujours plus contraignantes, tant au niveau urbanistiques qu'au niveau isolation ou conformité aux normes électriques. L'évolution des taux d'intérêts est toujours un élément à prendre en considération. Si la crise économique et financière se poursuit, certains propriétaires aux revenus précaires devront malheureusement mettre leur immeuble en vente pour faire face à leurs obligations financières.

Pour la Cellule Locale de Communication de la Fédération Royale du Notariat belge  
Me Yves VAN ROY, notaire à Pecq.

En collaboration avec Mes Etienne CARLIER, notaire à Péruwelz, Laurent DEVREUX, notaire à Lessines, Gaëtan QUENON, notaire associé à Templeuve, Anthony PIRARD, notaire à Quevaucamps, Philippe DUMON, notaire à Mouscron et Serge CAMBIER, notaire à Flobecq.

Tournai, le 16 février 2012.