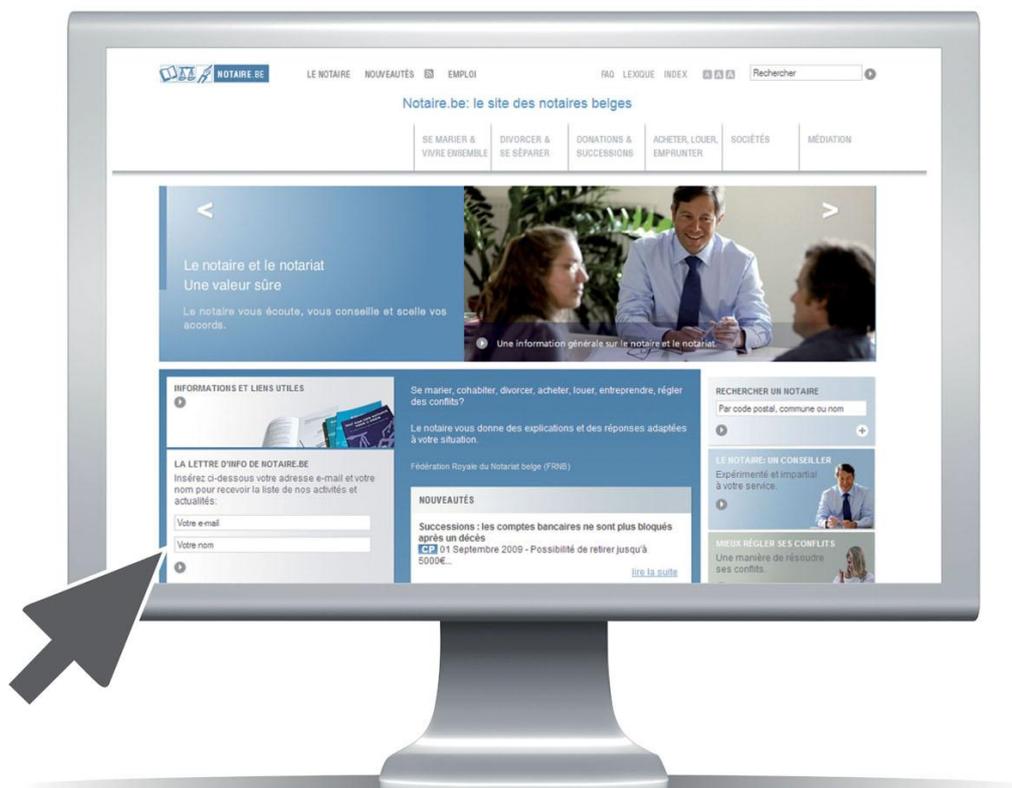




LE MARCHÉ IMMOBILIER 2012 EN WALLONIE PICARDE (Tournai-Ath-Mouscron)

L'analyse des Notaires



L'immobilier en Hainaut Occidental s'est maintenu en 2012 et à même connu une légère hausse de prix de +1,2% par rapport l'année 2011

Sur l'ensemble de l'année 2012 et par rapport à 2011, les prix de l'immobilier se sont maintenus en Hainaut Occidental.

Le Hainaut dans son ensemble connaît une régression de -1,8%

En Hainaut Occidental l'augmentation est dans l'ensemble de +1,12%.

I. L'ACTIVITE IMMOBILIERE

=====

A. En Belgique

Il ressort du dernier « Baromètre des Notaires », édité par la Fédération royale du Notariat belge, que **l'activité immobilière** en Belgique a augmenté de 1,1% en 2012 par rapport à l'année 2011, mais que le 4^{ème} trimestre 2012 enregistre un nombre de transactions inférieur à 2011.

Lorsqu'on analyse l'évolution de l'indice moyen annuel, on constate qu'il progresse en continu depuis 2009. Ainsi, alors que les autres indicateurs tendent à se dégrader chaque mois, l'immobilier belge résiste.

Pour l'ensemble de l'année 2012, l'inflation est estimée à 2,6%.

Les taux d'intérêt hypothécaire, composante directe de l'évolution des transactions immobilières, restent très bas avec 3,7% en novembre 2012 pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Ce taux n'a pas dépassé les 3,90% en 2012 et a atteint son niveau le plus bas en juillet avec 3,58%. Malgré des conditions d'octroi plus sévères, notamment en matière d'apport personnel des emprunteurs (comme par exemple, les frais d'acte liés à l'achat), ces taux contribuent au maintien du marché immobilier.

Notons cependant que le renforcement des conditions d'octroi et les taux actuels des comptes d'épargne sont deux éléments qui contribuent à diminuer les montants empruntés, voire le nombre de crédits demandés. Conjuguée à la suppression des prêts dits « verts » (qui bénéficiaient d'une exemption de perception de droits d'enregistrement de 1% sur le montant de l'inscription hypothécaire), la corrélation entre l'évolution du marché des crédits hypothécaires devient difficile.

Mais il est un fait certain : les banques ont durci les conditions d'octroi des crédits et les refus de crédit sont de plus en plus courants. Cela ne diminue pas nécessairement l'activité immobilière mais d'une part cela la ralentit et d'autre part, cela contribue à diminuer le niveau des prix.

Une autre particularité qui a ralenti l'octroi des crédits et les transactions immobilières : la traque aux infractions urbanistiques sur les futurs biens acquis. Les propriétaires se voient contraints de « régulariser » des situations illégales avant négligées, avant de pouvoir concrétiser la vente de leur immeuble.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

Evolution des crédits hypothécaires octroyés

Source : UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

B/ Par Région et par Province

En 2012, l'activité immobilière a augmenté de 0,8% en Wallonie comme en Flandre, et de +3,8% à Bruxelles.

Cependant, au **4^{ème} trimestre 2012**, en comparaison avec le **3^{ème} trimestre 2012**, on note un net recul de l'activité immobilière en Brabant wallon (-4,2%) et en Brabant flamand (-6,2%), contre une sensible progression en Flandre occidentale (+8,8%) et en Flandre orientale (+7%), le Hainaut progressant quant à lui de 6,3%.

Par rapport au 4^{ème} trimestre 2011, l'activité immobilière enregistrée dans les différentes provinces vient corroborer les tendances régionales avec une diminution de l'activité au sein de toutes les provinces wallonnes et flamandes, alors que le nombre de transactions à Bruxelles progresse de 0,9%. Notons les reculs de -13% dans le Limbourg et de -7,4% en province de Liège. **Le Hainaut connaît la plus faible régression avec -1,8%.**

Il est à noter que le délai entre la mise en vente d'un bien et la concrétisation de son achat par la signature d'un compromis de vente s'est nettement allongé, passant d'environ 3 mois à 6 mois.

L'activité immobilière en 2012 par Région

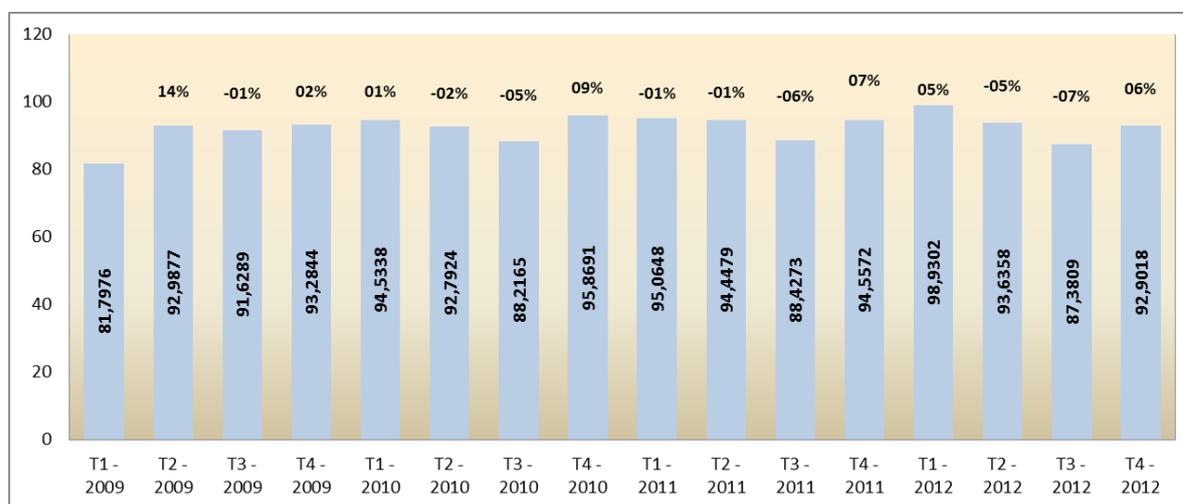
	Nombre d'habitants au 1 ^{er} janvier 2011	Pourcentage d'habitants	Référence
Belgique	10.951.266	12 %	Hainaut
Wallonie	3.525.540	32 %	Belgique
Hainaut	1.317.284	37 %	Wallonie
Hainaut Occidental	302.731	23 %	Hainaut
Tournai	145.183	48 %	Hainaut Occidental
Ath	84.493	28 %	Hainaut Occidental
Mouscron	73.055	24 %	Hainaut Occidental

En 2012, les personnes habitant en Belgique sont réparties environ comme suit :

- 1 130 000 à Bruxelles-Capitale (10 % de la Belgique)
- 6 330 000 en Flandre (58 % de la Belgique)
- 3 540 000 en Wallonie (32 % de la Belgique)

On relève dans le Hainaut une activité immobilière qui recouvre 11,6% du marché belge et 35,8% du marché wallon.

Evolution de l'indice d'activité immobilière dans le Hainaut (2009-2012) ¹



¹ La période d'observation de l'indice a débuté au 3^{ème} 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.

II. LES PRIX MOYENS EN WALLONIE PICARDE

=====

En Hainaut occidental, le prix de l'immobilier dans son ensemble a augmenté très légèrement, de +1,12%, par rapport à l'année 2011. Ainsi, dans notre région, d'une manière générale les prix se sont maintenus à ceux pratiqués en 2011.



LE MARCHÉ IMMOBILIER CHEZ LES NOTAIRES du Hainaut Occidental

Année 2012

Hainaut occidental	terrains à bâtir	maisons 2 façades (jointive)	maisons 4 façades	appartements 2 chbres ancien	appartements 2 chbres neufs (au m ²)
Antoing	70	130.000	185.000	115.000	1.800
Ath	80	135.000	225.000	160.000	1.600
Beloeil	55	95.000	160.000	-	-
Bernissart	75	115.000	175.000	-	-
Brunehaut-Rumes	70	110.000	150.000	-	-
Celles-Mt Enclus	80	126.000	195.000	-	-
Comines-Warneton	120	125.000	250.000	120.000	1.700
Dottignies-Herseaux	145	130.000	260.000	150.000	-
Estaimpuis-Néchin	100	135.000	220.000	130.000	1.800
Flobecq-Ellezelles	65	130.000	200.000	-	1.600
Frasnes-lez-Anvaing	65	125.000	200.000	125.000	1.700
Lessines	85	100.000	175.000	140.000	1.600
Leuze-en-Hainaut	70	115.000	170.000	125.000	-
Mouscron	135	125.000	240.000	150.000	1.700
Péruwelz	60	115.000	165.000	120.000	1.650
Pecq	90	130.000	200.000	125.000	1.700
Templeuve-Blandain	90	145.000	260.000	150.000	2.000
Maulde-Gaurain	60	80.000	160.000	-	-
Tournai	105	125.000	225.000	145.000	2.100

	Année 2011	Année 2012
Hainaut occidental	3,59%	1,12%
Terrains à bâtir	2,29%	1,35%
Maisons 2 façades	2,79%	1,09%
Maisons 4 façades	3,70%	0,50%
Appartements anciens	5,60%	1,55%
Appartements neufs	1.600 € à 2.000 € / m ²	1.600 € à 2.100 € / m ²

Les détails et rapports à l'année 2011

Les Terrains à bâtir	2011	2012	1,35%
-----------------------------	------	-------------	--------------

>100

Dottignies-Herseaux	140	145	3,57%
Mouscron	135	135	0,00%
Comines-Warneton	115	120	4,35%
Tournai	95	105	10,53%

80-100

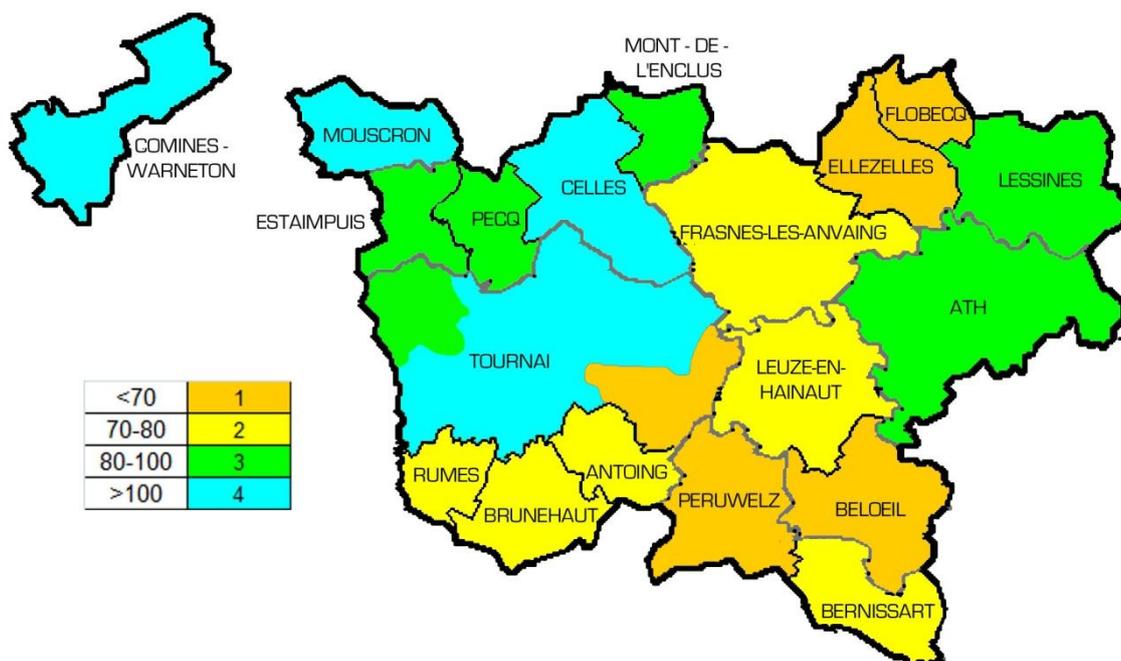
Estaimpuis	100	100	0,00%
Pecq	90	90	0,00%
Templeuve-Blandain	85	90	5,88%
Lessines	85	85	0,00%
Ath	85	80	-5,88%
Celles-Mt Enclus	80	80	0,00%

70-80

Bernissart	70	75	7,14%
Antoing	70	70	0,00%
Brunehaut-Rumes	70	70	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	70	70	0,00%
Leuze-en-Hainaut	70	70	0,00%

<70

Flobecq-Ellezelles	65	65	0,00%
Péruwelz	60	60	0,00%
Maulde-Gaurain	60	60	0,00%
Beloil	55	55	0,00%



Les terrains à bâtir – Commentaires

La demande s'est tassée sauf pour les très petits terrains.

En moyenne, sur l'arrondissement, les prix n'ont pas bougé par rapport à l'année 2011, malgré une hausse plus sensible sur Bernissart, Templeuve, Blandain et surtout Tournai.

Par ailleurs, les terrains vendus en lotissement sont toujours plus petits (parcelle de 3 à 4 ares parfois) alors qu'il y a encore un an ou deux, les terrains étaient encore d'une superficie de 5 à 10 ares.

En outre, l'administration de l'urbanisme impose de plus en plus souvent des maisons 2 ou 3 façades en lieu et place des 4 façades (villas) habituelles.

Il y a toujours très peu de lotissement-nouvelle mouture, exigeant un permis d'urbanisation. La perte de vitesse des terrains est vraisemblablement due également au coût très élevé des constructions.

D'une part, il est difficile d'envisager un projet immobilier neuf sous le seuil de 250.000 à 300.000 €. De plus, à ce niveau de prix, il ne faudra pas compter sur un immeuble de standing.

D'autre part, la disparition des avantages TVA (réduction de 7.500 € sur les 50.000 premiers euros) et l'application de la TVA au prix du terrain viabilisé, ont rendu encore plus chère l'acquisition d'un terrain et donc la construction d'une maison.

Les transactions pour les terrains à bâtir s'effectuent surtout sur Mouscron (19% des terrains vendus en Hainaut Occidental) et sur Tournai et Ath (11 à 12% du marché).

Il faut remarquer que Péruwelz et Frasnes-lez-Anvaing commencent à accueillir des constructeurs qui lotissent quelques terrains

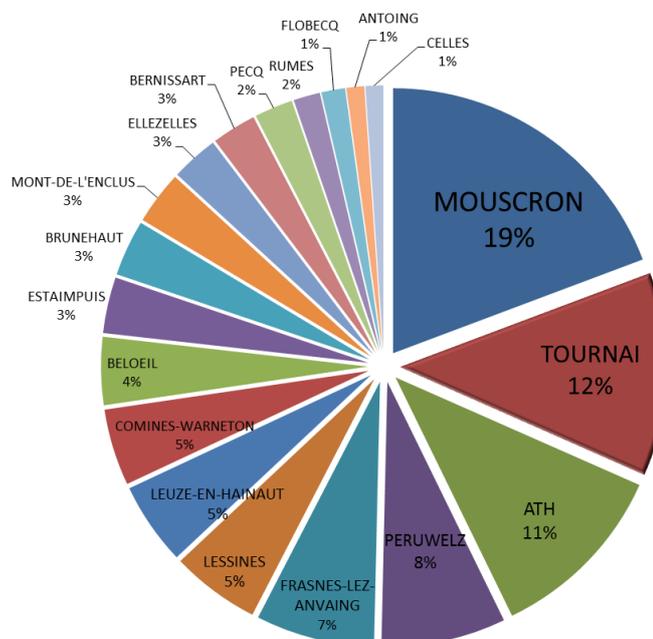
Source : Le site SPF Economie

(http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers_1985-2012_.jsp)

Terrains à bâtir - Transactions 2001 à 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	Part du Marché
MOUSCRON	141	71	92	116	170	178	225	145	124	126	107	-19	19,24%
TOURNAI	139	123	187	123	140	136	149	92	88	81	69	-12	12,41%
ATH	76	71	67	98	118	133	111	73	60	66	62	-4	11,15%
PERUWELZ	49	49	31	36	33	49	52	50	27	28	42	14	7,55%
FRASNES-LEZ-ANVAING	23	20	29	26	43	38	37	26	22	44	40	-4	7,19%
LESSINES	49	58	53	55	52	44	44	31	31	28	30	2	5,40%
LEUZE-EN-HAINAUT	31	39	39	48	26	44	20	28	36	36	28	-8	5,04%
COMINES-WARNETON	33	28	32	28	24	31	27	29	21	46	26	-20	4,68%
BELOEIL	31	24	30	31	28	33	27	16	19	15	23	8	4,14%
ESTAIMPUIS	37	34	23	23	16	33	34	22	21	13	19	6	3,42%
BRUNHAUT	34	37	33	30	11	24	23	21	11	15	19	4	3,42%
MONT-DE-L'ENCLUS	14	12	19	19	12	22	13	13	12	24	18	-6	3,24%
ELLEZELLES	24	22	16	14	18	18	17	23	9	23	16	-7	2,88%
BERNISSART	28	25	29	40	24	27	12	24	13	25	15	-10	2,70%
PECQ	12	10	12	12	15	15	5	15	5	7	13	6	2,34%
RUMES	18	13	38	15	19	18	20	6	7	11	9	-2	1,62%
FLOBECQ	17	11	9	16	10	15	7	6	27	31	8	-23	1,44%
ANTOING	18	10	10	16	10	11	12	9	7	8	6	-2	1,08%
CELLES	18	14	18	11	13	9	23	20	11	9	6	-3	1,08%
TOTAL	792	671	767	757	782	878	858	649	551	636	556	-80	-12,58%

Terrains à bâtir Nombre de transactions en 2011



Les maisons 2 façades	2011	2012	1,09%
------------------------------	-------------	-------------	--------------

>130

Templeuve-Blandain	132.500	145.000	9,43%
Estaimpuis	135.000	135.000	0,00%
Ath	135.000	135.000	0,00%
Dottignies-Herseaux	135.000	130.000	-3,70%

120-130

Antoing	130.000	130.000	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	130.000	130.000	0,00%
Pecq	125.000	130.000	4,00%
Flobecq-Ellezelles	125.000	130.000	4,00%
Celles-Mt Enclus	125.000	126.000	0,80%
Comines-Warneton	125.000	125.000	0,00%
Tournai	125.000	125.000	0,00%
Mouscron	125.000	125.000	0,00%

110-120

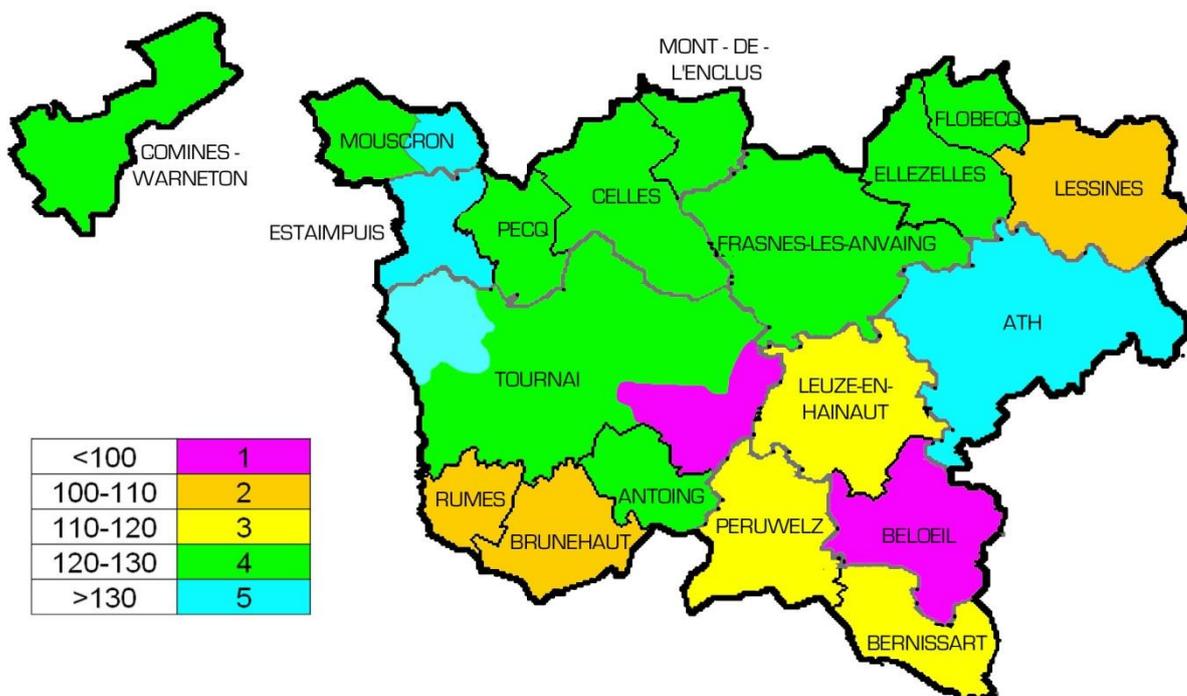
Péruwelz	115.000	115.000	0,00%
Leuze-en-Hainaut	115.000	115.000	0,00%
Bernissart	110.000	115.000	4,55%

100-110

Brunehaut-Rumes	110.000	110.000	0,00%
Lessines	100.000	100.000	0,00%

<100

Beloil	100.000	95.000	-5,00%
Maulde-Gaurain	75.000	80.000	6,67%



Les maisons ordinaires (2 façades) – Commentaires

Les biens de plus petite valeur se vendent toujours fort bien.

Le Hainaut conserve des biens au prix extrêmement attractif et au rendement locatif imbattable.

La moyenne se situe aux environs de 125/130.000 € soit une évolution à la baisse d'environ 3%.

D'une manière générale les prix ont plutôt stagné, sauf à Templeuve, Blandain, Pecq, Ellezelles, Bernissart, Maulde et Gaurain.

On semble assister à un exode vers les communes rurales qui semblent emporter très clairement les suffrages alors que d'autres communes traditionnellement très prisées subissent un revers (ex : Dottignies, Herseaux)

Quoi qu'il en soit ce type de bien reste celui qui se vend le mieux et le plus rapidement dans nos régions.

Les biens se vendent d'autant mieux qu'ils sont à proximité des facilités (gare, autoroute, etc.).

A ce critère s'ajoute celui de la « qualité de vie » dans un environnement rural.

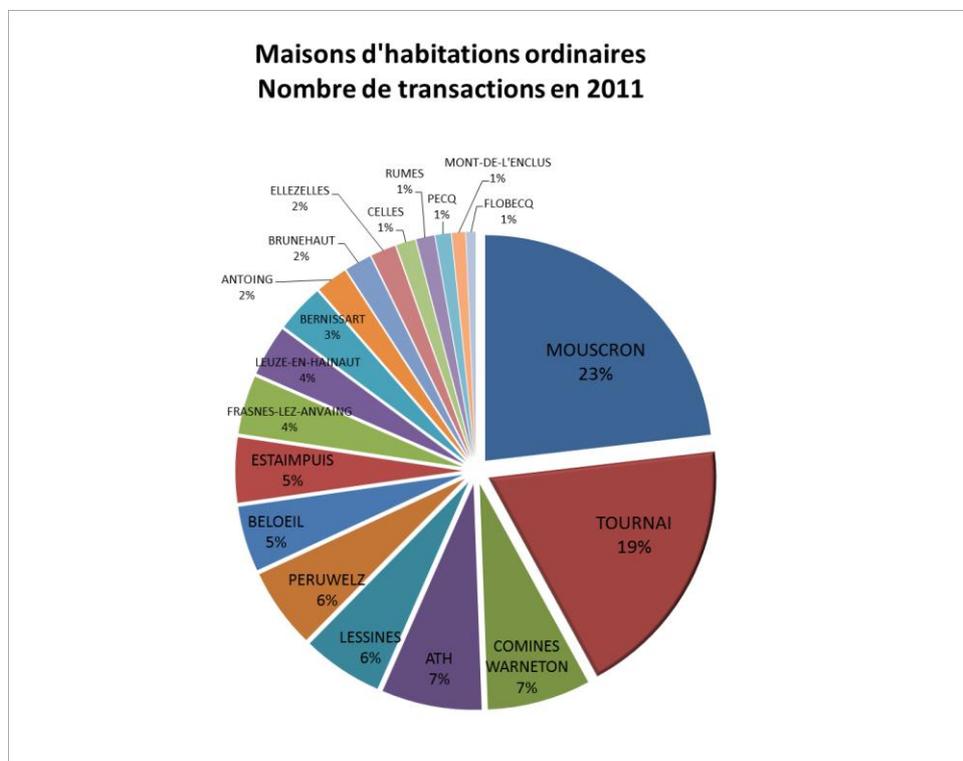
Les maisons de rangée présentant un bon confort peuvent atteindre 160.000 € ; les prix moyens sont stables (en moyenne 125.000 à 150.000 euros), suivant leur situation et la possibilité d'acheter ou de louer un garage.

Source : Le site SPF Economie

http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers_1985-2012_.jsp

Maisons d'habitations ordinaires - Transactions 2001 à 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	Part du Marché
MOUSCRON	628	657	676	664	650	669	622	625	566	588	607	19	23,15%
TOURNAI	574	586	600	601	556	481	468	475	462	434	496	62	18,92%
COMINES-WARNETON	204	177	198	214	229	208	207	146	176	198	193	-5	7,36%
ATH	217	272	228	275	197	216	213	196	172	194	187	-7	7,13%
LESSINES	196	229	267	240	213	183	194	176	154	169	151	-18	5,76%
PERUWELZ	167	191	189	225	160	156	179	145	150	148	150	2	5,72%
BELOEIL	130	145	149	148	136	131	147	136	126	142	123	-19	4,69%
ESTAIMPUIS	108	127	130	143	94	95	114	109	81	114	122	8	4,65%
FRASNES-LEZ-ANVAING	103	102	93	96	100	79	79	75	81	84	110	26	4,20%
LEUZE-EN-HAINAUT	119	130	133	132	104	101	104	103	81	97	95	-2	3,62%
BERNISSART	110	114	109	124	108	101	122	105	92	98	90	-8	3,43%
ANTOING	80	86	93	92	61	74	59	73	70	73	59	-14	2,25%
BRUNEHAUT	80	61	68	84	61	58	72	54	36	67	50	-17	1,91%
ELLEZELLES	46	46	54	49	48	42	45	26	35	45	47	2	1,79%
CELLES	52	54	51	35	36	67	43	38	35	48	36	-12	1,37%
RUMES	46	50	47	51	26	36	32	33	37	44	34	-10	1,30%
PECQ	50	37	45	41	48	47	60	44	58	41	29	-12	1,11%
MONT-DE-L'ENCLUS	45	41	37	44	20	23	24	18	27	25	25	0	0,95%
FLOBECCQ	27	25	33	38	26	30	24	28	20	20	18	-2	0,69%
Total	2.982	3.130	3.200	3.296	2.873	2.797	2.808	2.605	2.459	2.629	2.622	-7	-0,27%



Les maisons 4 façades	2011	2012	0,50%
------------------------------	-------------	-------------	--------------

>250

Dottignies-Herseaux	250.000	260.000	4,00%
Templeuve-Blandain	250.000	260.000	4,00%

225-250

Comines-Warneton	250.000	250.000	0,00%
Mouscron	260.000	240.000	-7,69%
Tournai	220.000	225.000	2,27%
Ath	225.000	225.000	0,00%

200-225

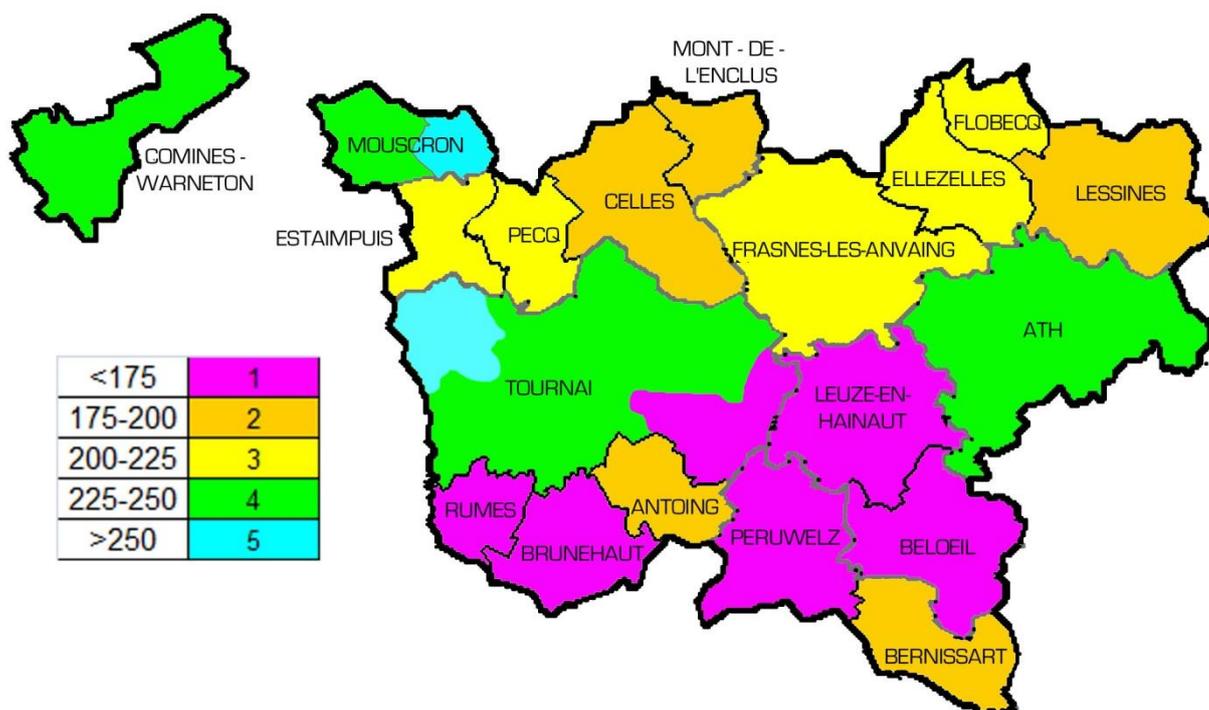
Estaimpuis	220.000	220.000	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	200.000	200.000	0,00%
Flobecq-Ellezelles	200.000	200.000	0,00%
Pecq	190.000	200.000	5,26%

175-200

Celles-Mt Enclus	195.000	195.000	0,00%
Antoing	185.000	185.000	0,00%
Bernissart	175.000	175.000	0,00%
Lessines	170.000	175.000	2,94%

<175

Leuze-en-Hainaut	170.000	170.000	0,00%
Péruwelz	160.000	165.000	3,13%
Beloil	180.000	160.000	-11,11%
Maulde-Gaurain	150.000	160.000	6,67%
Brunehaut-Rumes	150.000	150.000	0,00%



Maisons 4 façades – Villas – Commentaires

Comme traditionnellement, tant que le prix se situe entre 150.000 euros et 250.000 euros, suivant la situation, le bien se vend relativement bien.

Après la hausse constatée l'année dernière, les prix se sont à nouveau stabilisés, sauf à Dottignies, Herseaux, Templeuve et Blandain (hausse de 4%). Néanmoins, ces biens restent prisés. Ce phénomène est une conséquence de la difficulté d'acquérir des logements neufs.

L'acquisition de tels biens permet l'étalement de l'investissement (rénovation sur du moyen terme).

Beloil et Mouscron voient cependant leurs prix revus à la baisse de l'ordre de 7 à 10%. Cela est souvent dû au peu de résultats comparatifs obtenus ou à l'absence de vente de maisons neuves au cours de l'année écoulée.

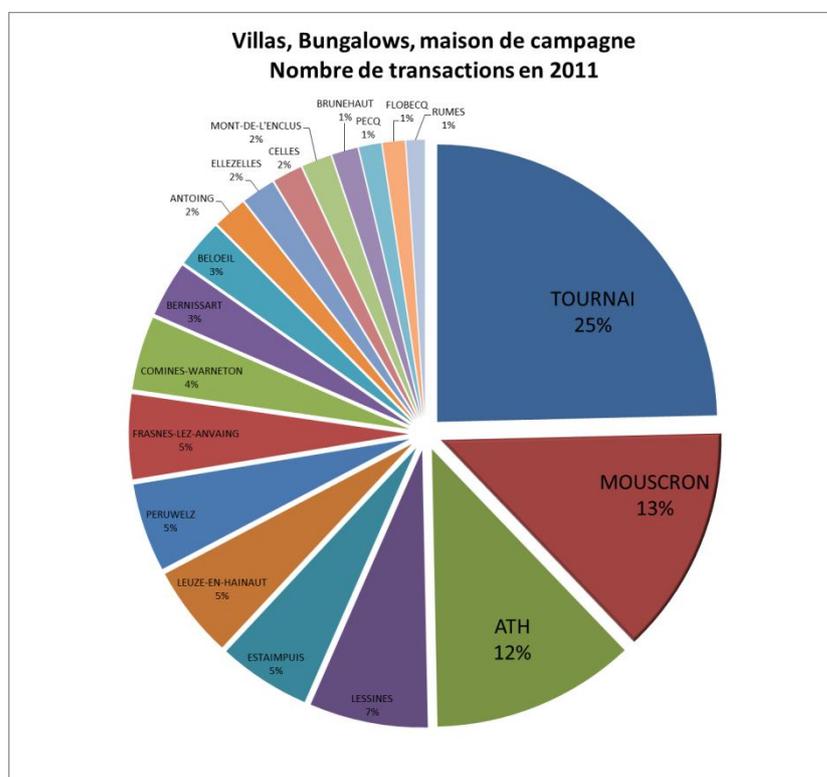
Les biens dits « d'exception » (dont les prix sont supérieurs à 350.000/400.000 €) restent cependant difficiles à vendre pour l'instant. Il faut passer à une catégorie bien supérieure pour intéresser les quelques Français nantis qui désirent venir profiter du bon air de notre région.

Source : Le site SPF Economie

http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers_1985-2012_.jsp

Villas, bungalows, maisons de campagne - Transactions 2001 à 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	Part du Marché
TOURNAI	42	33	25	37	81	93	91	72	84	110	115	5	24,63%
MOUSCRON	28	35	25	42	60	55	79	67	56	74	62	-12	13,28%
ATH	16	7	7	7	33	53	43	44	36	53	55	2	11,78%
LESSINES	2	6	3	12	37	32	32	20	26	28	32	4	6,85%
ESTAIMPUIS	5	9	8	10	9	21	18	18	20	25	25	0	5,35%
LEUZE-EN-HAINAUT	6	8	3	9	22	10	11	11	22	17	25	8	5,35%
PERUWELZ	6	3	2	5	19	26	21	19	21	21	24	3	5,14%
FRASNES-LEZ-ANVAING	3	3	2	8	15	9	24	21	26	16	23	7	4,93%
COMINES-WARNETON	7	10	9	10	19	23	27	24	26	20	20	0	4,28%
BERNISSART	4	4	7	3	16	8	19	15	10	20	15	-5	3,21%
BELOEIL	1	3	2	3	25	25	18	22	27	19	13	-6	2,78%
ANTOING	1	3	1	3	12	11	8	7	14	10	9	-1	1,93%
ELLEZELLES	6	11	4	8	9	9	7	9	14	10	9	-1	1,93%
CELLES	2	3	1	6	7	11	11	8	3	12	8	-4	1,71%
MONT-DE-L'ENCLUS	1	8	6	11	11	11	10	7	11	7	8	1	1,71%
BRUNEAUT	1	2	1	4	14	12	6	10	12	15	7	-8	1,50%
PECQ	8	7	2	1	9	9	13	8	5	6	6	0	1,28%
FLOBECQ	4	1	7	7	4	7	8	8	3	9	6	-3	1,28%
RUMES	1	3	1	0	4	3	12	8	7	4	5	1	1,07%
TOTAL	144	159	116	186	406	428	458	398	423	476	467	-9	-1,89%



Les appartements anciens	2011	2012	1,55%
---------------------------------	------	------	--------------

>150			
Ath	160.000	160.000	0,00%

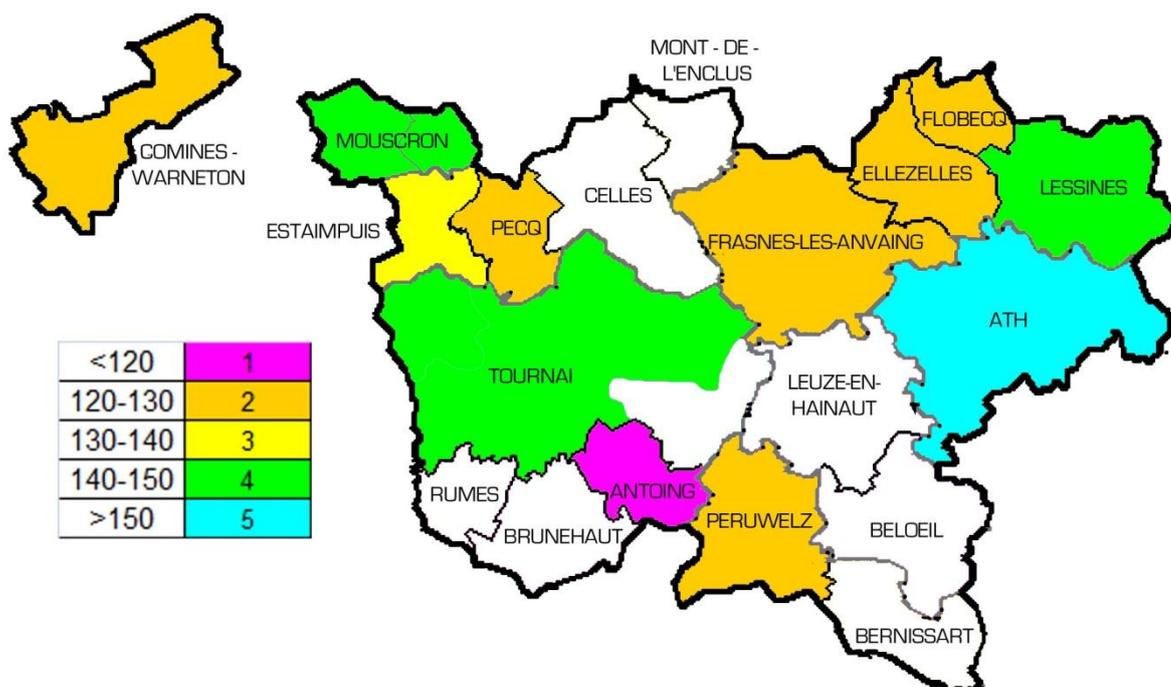
140-150			
Mouscron	150.000	150.000	0,00%
Templeuve-Blandain	150.000	150.000	0,00%
Dottignies-Herseaux	125.000	150.000	20,00%
Tournai	145.000	145.000	0,00%
Lessines	140.000	140.000	0,00%

130			
Estaimpuis	130.000	130.000	0,00%

120-125			
Frasnes-lez-Anvaing	125.000	125.000	0,00%
Pecq	120.000	125.000	4,17%
Péruwelz	125.000	120.000	-4,00%
Comines-Warneton	120.000	120.000	0,00%
Flobecq-Ellezelles	120.000	120.000	0,00%

<120			
Antoing	115.000	115.000	0,00%

pas de marché			
Bernissart, Celles, Mt de l'Enclus, Brunehaut	-	-	
Rumes, Leuze-en-Hainaut	-	-	
Maulde, Gaurain, Beloeil	-	-	



Les Appartements anciens - Commentaires

Les appartements anciens ont vu leur prix se stabiliser, sauf sur Dottignies et Herseaux où les notaires ont noté une forte hausse du marché.

La plupart des communes voient leurs statistiques très stables par rapport à l'année 2011.

Ces biens gardent une bonne cote étant donné le coût élevé des appartements neufs (application de la TVA au terrain et aux constructions).

Il est assez difficile d'acheter du grand et du neuf... soit parce que de tels appartements ne sont pas proposés à la vente soit parce qu'ils sont vendus à des prix inaccessibles pour la plupart des amateurs.

Par ailleurs, les bonnes performances énergétiques générales des appartements (même anciens) deviennent aujourd'hui un argument de vente. Par contre, la mode des lofts a disparu. Ces bâtiments très énergivores à la rénovation coûteuse n'ont plus la cote.

Il n'en reste pas moins que les achats d'appartements anciens reste un acte « réfléchi ». En effet, le candidat-acquéreur redoute les travaux coûteux qui peuvent/ doivent parfois être effectués par la copropriété (remplacement de toiture, ascenseurs, système de chauffage)

La loi de 2010 modifiant la copropriété a été, à cet égard, bénéfique, puisque l'acquéreur est, dès le compromis de vente, informé par le notaire des frais et travaux prévus (la loi impose maintenant d'interroger le syndic de l'immeuble préalablement à la signature du compromis de vente).

Les Appartements neufs - Commentaires

Les appartements neufs et spacieux demeurent sollicités en termes d'investissement, surtout si leur prix est attractif, certaines personnes ayant par ailleurs décidé d'investir pour leurs vieux jours (facilité d'entretien, plain-pied ...) et ayant recours à la location entretemps pour financer leur acquisition.

Il faut compter entre 1.600 et 2.100 euros le mètre carré en fonction du « standing » de l'appartement nouvellement construit ou à construire.

Il y a moins de nouveaux appartements en construction. Cela est dû au ralentissement du secteur et à la suppression des incitants gouvernementaux.

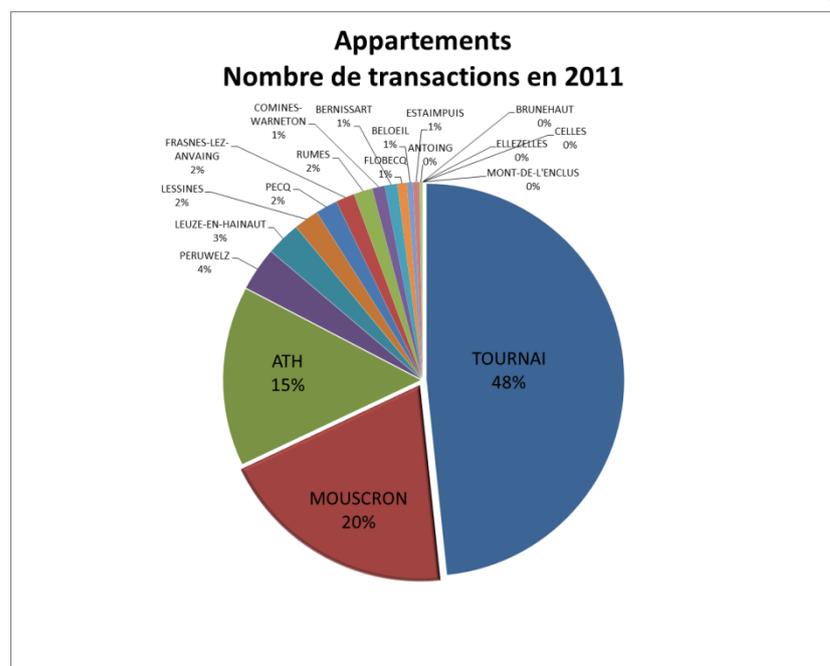
Les statistiques révèlent que pratiquement 50% du marché des appartements se retrouve sur Tournai Ville, et 35% du marché sur Mouscron et Ath.

Source : Le site SPF Economie

(http://statbel.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers_1985-2012_.jsp)

Appartements, flats, studios - Transactions 2001 à 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	Part du Marché
TOURNAI	109	100	94	138	85	100	147	130	135	130	190	60	48,35%
MOUSCRON	37	24	58	47	40	51	74	61	92	85	77	-8	19,59%
ATH	38	46	22	22	21	24	39	56	66	68	58	-10	14,76%
PERUWELZ	1	2	3	6	0	6	11	7	5	11	14	3	3,56%
LEUZE-EN-HAINAUT	3	8	10	12	14	25	21	11	16	8	11	3	2,80%
LESSINES	9	4	4	9	0	8	9	6	6	9	8	-1	2,04%
PECQ	2	2	3	2	2	2	11	8	9	5	7	2	1,78%
FRASNES-LEZ-ANVAING	2	3	1	1	0	0	10	10	11	11	6	-5	1,53%
RUMES	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	6	6	1,53%
COMINES-WARNETON	2	11	9	5	10	8	3	6	3	6	4	-2	1,02%
BERNISSART	0	0	1	0	0	1	1	0	0	3	4	1	1,02%
FLOBECQ	1	0	0	0	0	8	3	1	0	2	3	1	0,76%
BELOEIL	1	0	2	0	0	3	2	1	1	1	2	1	0,51%
ESTAIMPUIS	0	0	0	2	3	3	1	1	2	2	2	0	0,51%
ANTOING	1	1	1	2	1	3	3	4	2	3	1	-2	0,25%
BRUNEHAUT	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
ELLEZELLES	0	0	1	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0,00%
CELLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
MONT-DE-L'ENCLUS	0	1	0	0	0	1	3	1	0	0	0	0	0,00%
	206	205	209	248	176	243	338	310	348	344	393	49	14,24%



5. LES GARAGES

Peu d'offres mais beaucoup de demandes principalement dans les villes.

Bon maintien du marché surtout en centre-ville où l'insécurité des rues la nuit pousse souvent les riverains à investir (cher) pour abriter leur véhicule.

Les prix restent donc soutenus dans les "centre-ville". Des emplacements de parking fermés peuvent se vendre jusque 25.000 € à Tournai.

En dehors des grandes agglomérations urbaines, le prix des garages est également soutenu mais à des niveaux de prix inférieurs (de l'ordre de 7.500 € à 12.500 euros) en général en fonction du niveau de finition et l'équipement éventuel (eau, électricité...)

6. LES COMMERCES

Rien ne change de ce côté.

Les surfaces commerciales se vendent en général très mal et les notaires négocient beaucoup plus rarement ce genre de bien sauf dans le cadre des faillites.

7. LES VENTES PUBLIQUES

Les ventes publiques se font maintenant en une séance unique. Une surenchère reste bien entendu possible et celle-ci provoque une seconde et dernière séance. Les frais sont dès lors réduits et suivant la nouvelle loi le notaire peut octroyer une ristourne au premier enchérisseur.

Un nombre croissant de ventes publiques a été enregistré, malheureusement dû aux ventes forcées d'immeubles pour des débiteurs qui ne parviennent plus à assumer le remboursement de leur crédit hypothécaire et qui ne consentent pas à une vente de gré à gré.

Les résultats sont très fluctuants mais sont en général toujours inférieurs d'environ 20% aux prix obtenus lors de ventes de gré à gré.

* * * * *

VI. LE DETAIL DES PRIX EN 2012 EN WALLONIE PICARDE

1/ LA REGION DE TOURNAI – TEMPLEUVE - MAULDE

Par Gaëtan QUENON, Notaire associé à Templeuve.

Statistiques générales tous villages confondus :

Nature du bien	GRAND TOURNAI
TAB	105 € m ²
Maison jointive	116.500 €
Maison 4 façades	214.300 €
Appartements anciens (2 chbres)	143.000 €
Appartements neufs	2.100 m ²
Studios	63.750 €
Garages	13.800 €
Parkings	9.250 €
Pâtures libres	15.800 € / ha
Pâtures occupées	8.600 € / ha
Terres libres	19.800 € / ha
Terres occupées	10.300 € / ha
Fonds de bois nu	4.200 € / ha

Tendance générale :

- Activité à la baisse probablement due au coup de frein mis par les banques à l'octroi du crédit et à la conjoncture actuelle morose.
- Net ralentissement des transactions : ce qui se vendait en 3 mois, se vend en 5 mois.
- Les chiffres rendus par les notaires démontrent d'un marché sans réelle tendance : certains parlent de légère hausse de prix, d'autres de stabilisation et d'autres de légère baisse.

On peut constater que

- L'appartement neuf se vend un peu plus cher
- Les garages ou parkings sont en légère hausse
- La maison jointive moyenne sans grand confort perd de la valeur alors que les biens plus rares (garages, terres libres d'occupation, ...) enregistrent de légères hausses, voire pour les terres et pâtures libres de très fortes hausses.
- Le marché des terres libres d'occupation est tout à fait particulier et si d'un village à l'autre les chiffres peuvent varier du simple au double, il faut davantage avoir ne tête un prix réel de 25.000-30.000€/ha

Les ventes publiques sont encore très rares et ne donnent pas de bons résultats. La vente en une seule séance n'est pas encore entrée dans les mœurs.

L'offre immobilière est supérieure à la demande. Il est à craindre que cette situation, avant de voir l'offre diminuer, voit encore les transactions se conclure plus lentement et finalement diminuer.

1- TEMPLEUVE (ancien district) -MAULDE

	TEMPLEUVE	MAULDE
TAB	90 € m ²	60 € m ²
Maison jointive	145.000 €	80.000 €
Maison 4 façades	260.000 €	160.000 €
Appartements anciens	150.000 €	
Appartements neufs	2.000 € m ²	
Terres occupées		
Terres libres	30.000 €	12.500 €

Comme chaque année je rappelle la 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.

- a) **Les terrains à bâtir** sont de plus en plus rares et malgré cela leur prix connaît une stabilisation très probablement due au fait que nous avons atteint un plafond. Le coût du terrain par rapport au coût de la construction était disproportionné
- b) **Le prix des maisons jointives** a continué d'augmenter légèrement du moins pour les maisons bien entretenues et directement habitables. Bien que les taux d'intérêts pour les emprunts hypothécaires soient restés encore relativement bas, cette année a connu de nombreux cas de refus de crédit et donc de transactions non abouties. De plus en plus la banque demande que le client puisse apporter au moins les "frais de notaire"
- c) **Le prix des villas 4 façades** reste élevé et c'est surtout dans cette catégorie de biens que le ralentissement des transactions se manifeste le plus. La région frontalière a vu ses prix augmenter sans relâche depuis le début des années 2000 grâce notamment à l'exode des Français. Nous constatons un regain de clientèle française dans cette catégorie de biens voire pour des biens de qualité encore supérieure. Nous n'avons cependant pas encore le client qui, comme pour l'entité voisine, assure une belle publicité du marché immobilier !
- d) **Appartements** : La région de Maulde ne connaît pas de projets immobiliers entraînant des ventes d'appartements neufs. Par contre pour Templeuve ce type de biens voit encore son prix augmenter sensiblement et trouve amateur dès qu'il s'agit d'appartement de standing.

2- TOURNAI-VILLE

	Minimum	Moyenne	Maximum
TAB	105 € m ²	120 € m ²	200 € m ²
Maison jointive	120.000 €	122.500 €	125.000 €
Maison 4 façades	225.000 €	237.500 €	250.000 €
Appartements anciens	140.000 €	145.000 €	150.000 €
Appartements neufs		2.100 € m ²	
Garages	15.000 €	17.500 €	20.000 €

L'EVOLUTION DU MARCHE DES VENTES DE GRE à GRE

- a) **Le Terrain à bâtir** s'est stabilisé. Il y a peu de ventes de terrains à bâtir dans le centre-ville néanmoins les prix peuvent atteindre 200€/m²
- b) **Le prix des maisons jointives** Les remarques générales s'appliquent également à Tournai centre : l'offre est plus importante que la demande et de nombreux biens de ce type restent longtemps sur le marché avant de trouver amateur. Le prix va tendre vers la baisse
- c) **Biens d'exception** : il semblerait que le centre-ville intéresse davantage que l'an passé de grosses fortunes françaises et que certains prix pour des biens d'exception dépassent encore le million d'euros
- d) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 2.100€/m². Si certains projets qui ont vu le jour en 2011 sont aujourd'hui en quasi-totalité vendus il reste encore bien des appartements à vendre dans de nouvelles phases ou dans des projets qui ont vu le jour en 2012. On trouve en appartement neuf à Tournai toute une gamme de produit allant de l'appartement moyen une chambre sans garage à l'appartement de standing.
- e) **Immobilier professionnel & commercial** : Comme pour les années précédentes, tant pour Tournai que Templeuve on peut constater le peu d'intérêt pour l'immobilier professionnel ou commercial. Que ce soit les bureaux ou les surfaces commerciales, elles ne se vendent pas facilement.
- f) **Les terres de culture** : Le prix des terres de culture ou prairies libres d'occupation continue à augmenter sans autre logique que la rareté de ces biens. Certaines ventes publiques de terres libres ont vu des prix de +-30.000 euros l'hectare. Il s'agit des seules ventes publiques qui restent attractives car si nous voyons arriver quelques ventes publiques forcées (ventes sur saisies de la banque) malheureusement les résultats ne sont pas toujours ceux escomptés.

LES VENTES PUBLIQUES VOLONTAIRES

Pour les ventes publiques volontaires on a vu des retraits du bien lors de la vente car peu d'amateurs étaient présents.

RELFEXIONS D'ORDRE GENERAL

De manière générale les notaires du Tournaisis ont constaté pour cette année 2012 un ralentissement des transactions pour les ventes de gré à gré. 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, les banques font attention avant d'accorder le crédit, ce qui justifie le ralentissement des transactions.

Le sentiment général pour 2013 est que cette tendance au ralentissement va s'accroître, que la demande ne va pas augmenter et qu'à la longue les prix vont tendre vers le bas pour revenir à une certaine normale. On ne peut cependant pas parler d'éclatement d'une bulle immobilière du marché immobilier de Wallonie picarde comme on a pu le laisser croire dans certains médias pour le marché belge. Les fluctuations restent toujours dans des fourchettes raisonnables de 8 à 10%.

2/ REGION DE FLOBECQ/FRASNES-LEZ-ANVAING

Par Serge CAMBIER, Notaire à Flobecq.

Tendance générale : L'activité diminue, surtout au 4^{ème} trimestre 2012.

TYPE DE BIEN	Flobecq	Frasnes
- Terrain à bâtir	65 € / m²	70 € / m²
- maison jointive	130.000 €	130.000 €
- Villas 4 façades	200.000 €	200.000 €
- appartements anciens	120.000 €	125.000 €
- appartements neufs		1.750 €/m²
- garages	8.000 €	10.000 €

a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent encore longtemps sur le marché sans trouver amateurs car les vendeurs demandent des prix trop élevés. Toutefois il y a peu de nouveaux lotissements.

Il faut ainsi noter une tendance à la diminution des prix offerts par les candidats-acquéreurs, sans doute du à l'augmentation des prix de la construction et au fait que les terrains dans la région sont souvent assez grands !

b) **Le prix des maisons jointives** : les prix se sont maintenus jusqu'au 3^{ème} trimestre, mais ont commencé à baisser dans le courant du 4^{ème} trimestre 2012.

Les vendeurs ont tendance à retarder les mises en vente, espérant pouvoir maintenir les prix forts une fois la crise passée.

Le temps pour les transactions s'allonge de quelques mois et la demande recule fortement. Malgré un nombre élevé de vente pour ce genre de biens en 2011 (le plus important depuis 10 ans), le tendance est à la baisse.

c) **Quant aux villas 4 façades** : les prix restent constants.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage n'a pas bougé non plus par rapport à 2011. 6 ventes sur Frasnes en 2011 et 3 ventes à Flobecq de ce type de bien la même année.

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.750€/m² à Frasnes. Toutefois il y a peu de transactions pour ce type de bien sur le secteur Frasnes-Flobecq, et peu ou pas de nouveaux projets immobiliers pour l'instant.

3/ LA REGION DE LESSINES – ATH

Par Laurent DEVREUX, Notaire à Lessines

Année de consolidation – Stagnation et légère baisse pour tous les biens.

Evolution des prix

- Terrain à bâtir : 85-90€/m²
- Maison jointive : 100.000 à Lessines et 140.000 (légère hausse) à Ath
- Villas 4 façades : l'état est bien entendu déterminant. 170.000 à Lessines et 225.000 à Ath
- Appartements anciens : 140.000 à Lessines et 165.000 à Ath
- Appartements neufs : 1.700€/m² HTVA à Ath (légère hausse) – Lessines : pas assez de projets
- Garages : Village 10.000 € - Centre Lessines : 12.500 et Centre de Ath : 20.000.

Tendances générales :

* **Les prix se maintiennent** par rapport à 2011 ou sont en léger recul. Le volume des transactions semble diminuer quelque peu. Les biens mettent plus de temps pour trouver acquéreur qu'il y a quelques années. J'avais écrit l'an dernier à l'occasion du même rapport que 2011 était une année palier. Cela se confirme pour 2012 : on reste sur le palier, voire on redescend quelques marches.

* **Les exceptions** qui vont vers la hausse : les appartements **neufs** (surtout à Ath où il y a de nombreux projets en cours de construction), les terres agricoles qui continuent à évoluer à la hausse également et les garages en raison de leur rareté.

* **Les mots clés** : STAGNATION – STABILITE.

* **Raisons qui expliquent la stagnation :**

- offre importante,
- demande bridée par des conditions de crédit plus difficiles
- taux d'intérêts qui ne peuvent plus diminuer.

* **Les prix dans la « campagne » lessinoise** sont pratiquement identiques à ceux de la « campagne » athoise.

* **Le centre ville de Lessines** reste fortement à la traine.

* **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 probablement par l'attrait de la campagne, Baxter, le zoning de Ghislenghien, et la proximité de la E429.

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	85 à 90€ / m ²
- maison jointive	100.000 à Lessines et 135.000 à Ath
- Villas 4 façades	175.000 à Lessines et 225.000 à Ath
- appartements anciens	140.000 à Lessines et 160.000 à Ath
- appartements neufs	1.700 € / m ² HTVA
- garages	10.000 €

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 les prix au niveau ci-avant. Peu de transaction sur les terrains à bâtir en 2012. 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 à Ath. 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. 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). A Lessines le prix des maisons jointives à même tendance à diminuer à certains endroits.

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 pour les raisons invoquées plus haut.

Le rapport locatif est bon, 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** : stabilité des prix pour les villas récente (10 ans au plus). Les villas plus anciennes (années 1980 et 1970) se négocient moins bien qu'auparavant.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage est stable par rapport à 2011. Peu de points 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 1700€/m² HTVA. Peu de transactions sur Lessines car peu de projets. Beaucoup plus de transactions sur Ath car érection de plusieurs immeubles de bonne qualité et prix en légère hausse par rapport à 2011. Ce type de bien trouve plus rapidement acquéreur que les maisons mitoyennes.

f) **Le prix des terres agricoles libres** se situe aux environs de 1,50€/m² sur Lessines, soit 15.000 euros/hectare et 2,00-2,25€/m² sur Ath, soit 20.000€-22.500€/hectare.

Perspectives 2013 : moins bonnes et donc baisse possible des prix, pour les raisons suivantes:

- Hausse possible des taux d'intérêt ;
- Crise qui n'en finit pas ;
- Frilosité des banques à octroyer du crédit ;
- Offre importante.

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

Par Anthony PIRARD, Notaire à Quevaucamps.

Tendance générale : Prix en hausse pour les terrains à bâtir, prix stable pour les maisons. Les transactions sont plus lentes et les refus de prêt hypothécaire sont plus nombreux. Il reste beaucoup de biens à vendre sur le marché : les divorces ou séparations de personnes non mariées sont en augmentation constante ! Les perspectives sont donc à la baisse des prix !

1. BELOEIL

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	55 € / m²
- maison jointive	90.000 €
- Villas 4 façades	160.000 €
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	6.500 €

- a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent encore longtemps sur le marché sans trouver acquéreur... Le prix demandé est souvent trop élevé si on compte l'investissement pour une nouvelle construction.
- b) **Le prix des maisons jointives** s'est maintenu. Si on trouve des maisons 2 façades, dites « ordinaires » pour un prix inférieur à 90.000 €, 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 : en baisse de 10%**. Les certificats énergétiques révèlent souvent un manque d'isolation, point qui est devenu sensible pour les candidats acquéreurs.
- d) **Les terres de cultures** : hausse sensible. Elles se vendent à 12.500 €/ha si elles sont libres d'occupation et 10.000 €/ha quand elles sont occupées par bail à ferme.
- e) **Les fonds de bois** : le prix moyen est de 3.000 € l'ha.
- f) **Les appartements** : peu de transactions dans l'entité.
- g) **Les ventes publiques** : les prix sont toujours inférieurs à la valeur vénale.

2. BERNISSART-POMMEROEUL

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	75€/m ²
- maison jointive	115.000 €
- Villas 4 façades	175.000 €
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	5.000 €

- 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** : Le prix moyen est toujours de 175.000 €, mais il est de plus en plus dépassé ; stagnation pour les biens dont le prix est supérieur à 200.000€.
- d) **Le prix des appartements neufs** : pas de transaction dans la région
- e) **Les terres de culture** : Libres 8.000 € l'ha ; occupées de l'ordre de 5.000 € l'ha.
- f) **Les fonds de bois** : 3.500 € l'ha.

3. LEUZE-EN-HAINAUT

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	70 € / m ²
- maison jointive	115.000 €
- Villas 4 façades	170.000 €
- appartements anciens	125.000 €-
- appartements neufs	-
- garages	10.0

- a) **Le prix du terrain à bâtir, des maisons jointives et des villas 4 façades** reste stable.
- b) **Les terres de cultures** : tendance à la stabilité également : occupées : 7.500 €/ha ; il n'y a pas de terres libres qui ont été vendues dans les dernières années.
- c) **Le prix des appartements neufs** : pas de marché récent.

Conclusion : On constate que les vendeurs restent encore sur des prix pratiques avant la crise économique et financière. Les acquéreurs ayant plus de difficultés pour obtenir leur crédit hypothécaire, le marché est rendu plus difficile.

Les prix restent stables malgré tout, mais le nombre des ventes est en régression et la durée de la négociation est plus longue. L'offre est celle de 2011 mais la demande est légèrement réduite.

5/. LA REGION DE MOUSCRON - HERSEAUX - COMINES

Par Philippe DUMON, Notaire à Mouscron.

Tendance générale :

L'activité immobilière est en régression. Les prix restent constants, sauf à Dottignies et Herseaux, exception faite des maisons 2 façades.

TYPE DE BIEN	MOUSCRON	DOTTIGNIES HERSEAUX	COMINES WARNETON
- Terrains à bâtir	135 € / m ²	145 € / m ²	120 € / m ²
- maisons jointives	125.000 €	130.000 €	125.000 €
- Villas 4 façades	240.000 €	260.000 €	250.000 €
- appartements anciens	150.000 €	150.000 €	120.000 €
- appartements neufs	1.825 € / m ²	1.825 € / m ²	1.825 € / m ²
- garages	11.000 €	10.000 €	10.000 €

- a) **Le prix du terrain à bâtir** augmente très légèrement à Dottignies-Herseaux, à Comines-Warneton, et reste constant à Mouscron, malgré un nombre de transactions qui semblent moins important (les statistiques ne seront disponibles qu'en juillet 2013). Plusieurs lotissements importants ont vu le jour en 2011
- b) **Le prix des maisons jointives** : Malgré de très nombreuses transactions immobilières sur Mouscron pour ce genre d'immeuble (1/4 du marché du Hainaut Occidental), le prix reste constant. *Le revenu locatif brut est de 6 % en moyenne (pour un immeuble de 125.000 €, le loyer est souvent de l'ordre de 625 €).*
- c) **Quant aux villas 4 façades** : La valeur du marché moyen est en diminution sur Mouscron (- 7,69%). Le nombre de transactions est en diminution depuis 2010 (-16% en 2011). Toutefois, ce type de biens connaît de nombreuses disparités (date de construction, qualité des matériaux, situation et lotissement éventuel). Les villas de plus de 300.000 € ne se vendent pas rapidement, laissant une période moyenne entre 6 mois et 12 mois pour trouver un acquéreur. *Peu de locations pour ce type de bien.*
- d) Le prix des appartements anciens sans garage ont augmenté uniquement sur Dottignies-Herseaux (+ 20%). 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 % (pour un achat de 150.000 €, le loyer mensuel est de 625 €)
- e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.750€/m². Stabilité du nombre des transactions à Mouscron et environs ; peu de vente d'appartements neufs sur Comines-Warneton. 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

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	60€/m ²
Brunehaut	70€/m ² €
Antoing	70€/m ² €

Les prix sont à priori identiques à ceux présentés en 2011. La moyenne générale se situe aux alentours de 60€/m² dans le Péruwelz et aux alentours à 70€/m² dans les communes d'Antoing et Brunehaut.

Remarque : Comme l'année dernière, certains terrains affichent encore des prix variant entre 75 € et 100 € le m² mais trouvent très difficilement acquéreurs.

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

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

Remarque : Il n'est pas rare, dans notre région, de voir encore quelques maisons à vendre à des prix de 75.000 €, 90.000 € ou 100.000 € mais ces maisons, faisant malgré tout l'objet d'une demande importante de la part des candidats-acquéreurs, nécessitent des rénovations partielles ou totales.

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

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	165.000 €
Brunehaut	150.000 €
Antoing	185.000 €

Remarque : Il y a moins de transactions en général pour ce type de biens alors que les prix n'ont pas eu tendance à augmenter, sauf légèrement dans le Péruwelz. La difficulté pour certains d'obtenir un crédit hypothécaire permettant de financer de telles acquisitions est malheureusement de plus en plus courante.

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

En ce qui concerne Péruwelz, la valeur moyenne tourne autour des 210.000-230.000 €.

Ces biens sont moins courants dans les autres entités (Brunehaut et Antoing)

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	210.000 € à 230.000 €
Brunehaut	-
Antoing	-

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

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	120.000 €
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 €/m².

ENTITE	PRIX MOYEN
Péruwelz	1.600€/m ² à 1.700€/m ²
Brunehaut	-
Antoing	1.800€/m ²

De nouvelles constructions voient le jour dans plusieurs communes, notamment à Péruwelz (Résidence Centra Park, lotissement « Domaine de la Fontaine » - constructions Thomas & Piron,...). Ces biens attirent bon nombre d'investisseurs qui y trouvent un bon rendement.

7) Le prix des terres agricoles

ENTITE	TERRES OCCUPEES	TERRES LIBRES
Péruwelz	10.000 € / ha	13.000€-15.000€/ ha
Brunehaut	10.000 € / ha	15.000 € / ha
Antoing	10.000 €/ ha	16.000 €/ ha

Les terres (libres ou pas d'occupation) sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante.

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.

Les notaires de la région relèvent une stabilité des prix des maisons moyennes et notent une légère baisse du volume des ventes immobilières.

Il y a certainement un ralentissement des transactions surtout pour les difficultés pour certains d'obtenir un prêt hypothécaire. Il n'est pas rare que certains immeubles doivent être remis en vente car les premiers candidats-acquéreurs n'ont pu obtenir de crédit).

Les notaires relèvent une stabilité des prix en ce qui concerne les villas, terrains à bâtir et garages. Les terres et les bois sont toujours recherchés par les investisseurs.

Remarque : En ce qui concerne les ventes publiques, la suppression de la 2^{ème} séance a eu tendance à avoir un effet négatif sur le prix de vente final. Malgré le coût réduit des frais de publicité (il n'y a plus de publicité que pour maximum 2 séances et plus 3 séances comme auparavant), les prix atteints lors de la séance unique sont très faibles.

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

Par Yves VAN ROY, Notaire à Pecq.

1) Le prix du terrain à bâtir : stabilité des prix partout en référence à 2011. Nombre de transactions constant.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	100 € m ²
Pecq	90 € m ²
Celles	80 € m ²

2) Le prix des maisons jointives (2 façades, 3 chambres, confort moyen) : la demande reste soutenue pour ce type de bien.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	135.000 €
Pecq	130.000 €
Celles-Velaines	126.000 €

3) Le prix des maisons anciennes ou villas 4 façades (3 ou 4 chambres) : les prix sont stables et le nombre de transactions reste constant.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	220.000 €
Pecq	200.000 €
Celles-Velaines	195.000 €

4) Le prix des appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage) : les prix sont stables et le nombre de transactions reste constant.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	130.000 €
Pecq	125.000 €
Celles-Velaines	- €

5) Le prix des appartements neufs : Il se situe entre 1.600 € et 2.000 € m² 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...)

7) Le prix des terres agricoles : 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).

ENTITE	PRIX MOYEN	
	Libres	Occupées
Entité		
Estaimpuis	30.000 € ha	12.500 € ha
Pecq	25.000 € ha	10.000 € ha
Celles-Velaines	35.000 € ha	20.000 € ha

CONCLUSION GENERALE

Le marché immobilier s'est comporté de manière correcte lors de l'année 2012.

Les chiffres indiquent une légère baisse générale dans le Hainaut (pour les arrondissements de Charleroi et Mons) et des prix stables en Hainaut Occidental.

Néanmoins, il est clair que le marché immobilier s'est comporté correctement en 2012 malgré l'extension de la crise aux ménages. Mais comment se comportera-t-il en 2013? Une légère baisse des prix et du nombre des transactions est à craindre.

Les notaires de la province ont constaté que le volume de l'offre est resté important alors que les transactions sont devenues plus lentes. En 2012, suite à la suppression des incitants fiscaux et le peu de primes octroyées par la Région wallonne, le marché s'est rééquilibré en fonction de l'offre et de la demande.

Cette année 2012 encore, les taux d'intérêts bas ont notamment contribué à soutenir la demande même si les banques ont durci les conditions d'octroi des crédits et sont devenues plus exigeantes quant à l'apport personnel des candidats acquéreurs.

La maison jointive demeure le « maître-achat » pour le candidat- acquéreur. Les communes « phares » ont moins la cote et le « centre de gravité » des communes prisées s'est déplacé vers d'autres endroits. D'une manière générale, les maisons jointives restent à un niveau de prix abordable et restent donc le premier achat idéal surtout si elles sont à des prix très bas avec une grosse rénovation que les acquéreurs peuvent entreprendre en fonction de leurs moyens.

Les appartements continuent à se vendre et restent un bon placement (ce qui s'amplifiera sans doute au vu des bonnes références énergétiques de ces biens).

L'offre devient plus importante que la demande effective. Il en découle une augmentation de la durée des transactions (passée d'une durée moyenne de 3 à 6 mois).

Perspectives pour 2013...

Le marché du travail reste peu stable et une nouvelle explosion des faillites en 2012 a mis de plus en plus de gens en situation difficile. Le belge garde « une brique dans le ventre » mais se décide moins vite et achète de manière plus réfléchie et moins impulsive qu'auparavant.

Nous assisterons peut-être à une légère baisse des prix sur le marché de l'immobilier en 2013 en Hainaut Occidental.

*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, Gaëtan QUENON,
notaire associé à Templeuve, Laurent DEVREUX, notaire à Lessines, Anthony
PIRARD, notaire à Quevaucamps, Philippe DUMON, notaire à Mouscron et Serge
CAMBIER, notaire à Flobecq.*

Tournai, le 7 février 2013.