



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2013

PROVINCE DU HAINAUT – CHARLEROI/MONS

« KEEP YOUR CALM AND CARRY ON »

LE 12 FÉVRIER 2014

Cellules de communication des notaires de Mons-Charleroi

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché.

Si les derniers chiffres publiés pour l'année 2013 par la Fédération Royale des Notaires laissent apparaître un marché stable, une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions s'est révélé très stable avec un léger recul de 0,1% en Belgique.

Nous verrons aussi que les prix se sont également globalement stabilisés malgré de plus forts écarts lorsqu'on se concentre sur les communes.

Contexte notarial

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la Fédération des Notaires d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Le notaire reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants.

Si les barèmes fixant les honoraires du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de vingt ans (sans depuis être jamais modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (appelés couramment les frais « divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître.

En 2012, la TVA est encore venue grever l'ensemble de ces frais (honoraires et frais divers), ce qui a encore augmenté la facture du passage chez le notaire.

Outre la TVA, 2012 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Pensons ici aux modifications des droits d'enregistrement en Wallonie. Les droits d'enregistrement, pour les biens immobiliers situés en Wallonie, dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros, et qui se trouvent dans les zones à forte pression immobilière, ont été modifiés. Il faut désormais payer 6% sur la première tranche de 160.000 euros (contre 200.000 auparavant). Un taux de 12,5% s'appliquera au-delà. Dans les autres zones, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.000 euros (contre 191.000 auparavant), avant de passer à 12,5%.

Cette loi a changé ce 1er janvier 2014. Mais comme, ce fut annoncé fort tard dans l'année (fin novembre), l'impact sur les dossiers au sein des études fut très faible et peu de dossiers ont été avancés.

La préparation d'un acte authentique de vente ou de crédit est de plus en plus fastidieuse et les formalités qui s'imposent au notaire à cette occasion sont de plus en plus nombreuses et onéreuses pour le citoyen. Cela présente pourtant l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.



Si les professionnels concernés par le marché immobilier sont nombreux (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités de plus en plus lourdes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société. Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment dans un devoir d'informer tant le citoyen que le législateur.

Concrètement cela se traduit par ce rapport détaillé que l'on retrouvera sur notaire.be. Autre, outil qui répond à cette responsabilité sociétale.

www.notaire.be : 8 millions de visites en 2013

Depuis sa toute nouvelle mouture, il y a 4 ans, Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés. Ces informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

En 2013, le site notaire.be et son pendant néerlandophone notaris.be, ont eu 8 millions de visites. Avec plus de 3,5 millions de visites, notaire.be a connu une hausse de fréquentation de 22%. Même constat pour [Notaris.be](http://notaris.be) avec ses plus de 4,5 millions de visites, soit 14% de plus par rapport à 2012.

Avec 4,5 millions de visiteurs, le site occupe la 1.213^{ème} place parmi les sites internet en Belgique selon le classement Alexa, basé sur la fréquentation (<http://www.alexa.com/siteinfo/notaire.be>).

NotaireTV, la web télé au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 360.000 visions fin 2013 et a enregistré 23% de visions supplémentaires.

Les bases de données et les sources

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.

Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l'« ancien ».



Nous rappellerons une fois encore les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Compromis de vente

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. Droits d'enregistrement

L'analyse de l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

3. Points de comparaison

Les points de comparaison encodés par les notaires à l'occasion de chaque transaction permettent d'avoir une valeur moyenne précise des transactions effectuées par commune tel que nous pourrions le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

Par ailleurs, comme nous le signalerons ci-après, il nous semble préférable d'analyser le plus souvent une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large, tel que l'arrondissement ou la Province qu'à un niveau local. En effet, pour certaines communes, il est extrêmement difficile de pouvoir tirer des conclusions fiables d'un échantillonnage trop étroit.

Citons comme exemple celui des communes rurales comme Jurbise où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2013 est extrêmement faible et ne permettra pas toujours d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable.

Pour ce niveau de détail géographique, nous préférerons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

À la différence de la valeur moyenne, la valeur médiane permet de supprimer, ou en tout cas d'atténuer l'influence que pourraient avoir quelques valeurs extrêmes enregistrées.



Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigü. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

Pour les analyses de prix plus locales, nous sommes plus vite influencés par la qualité et le standing des biens.

4. Analyse et expérience des notaires

Complémentairement aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

5. Données externes

Nos analyses sont également rendues possibles grâce à d'autres indicateurs économiques qui complètent et précisent le contexte économique dans lequel le marché immobilier évolue.

Il s'agit des informations mises à disposition par la BNB (inflation, indice de confiance, PIB,...), Febelfin (suivi des crédits), Graydon (faillites), Statbel (chômage, permis de bâtir), SWCS (prêts sociaux).

Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires sont restés bas tout au long de 2013 malgré une légère remontée de ceux-ci au cours du second semestre. Un taux fixe sur 10 ans est de 3,83% en décembre (Source BNB).

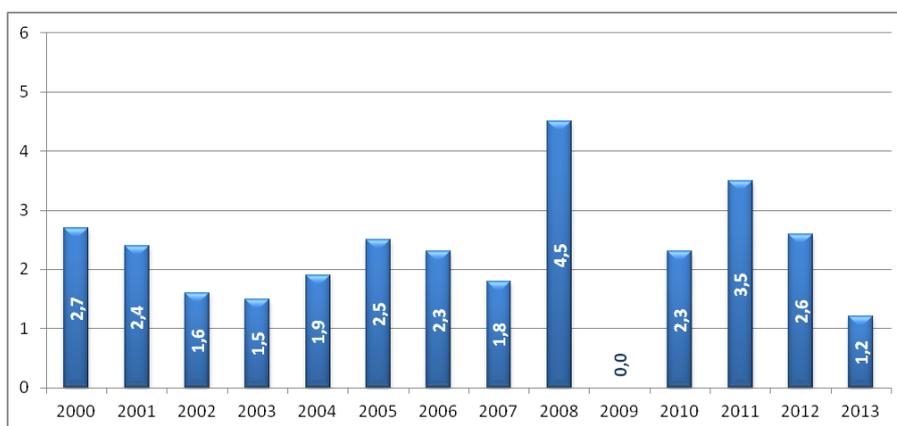
Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2013, entre 1,9 et 2,9% ce qui encore plus bas qu'en 2012 (environ 3%). Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier malgré une politique d'obtention des crédits plus sévère.

2. Les droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement ont augmenté de 3,2% par rapport aux onze premiers mois de 2012.

3. L'inflation

L'inflation s'est repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012, on enregistre un taux de 1,2% pour 2013.



4. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont plus encourageants que les prévisions initiales et donnent une moyenne de 8,4% en 2013 (sur base des chiffres des 11 premiers mois). En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 12,1% et à 10,9% pour l'ensemble de l'Union européenne.

5. Evolution des crédits

Les chiffres des crédits hypothécaires nous permettent de dégager les éléments suivants :

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2012 avec de légères progressions de ces montants au 1^{er} et au 2^e trimestre et un léger recul de 3,2% au 3^e trimestre, comparativement à 2012.
- Le nombre de crédits pour acquisition immobilière chute de près de 9% en 2013.
- Les crédits hypothécaires à taux fixe gardent la côte mais les crédits à taux variables avec une période de fixité initiale d'au moins dix ans gagnent du terrain.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509
2013Q1	21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
2013Q2	23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
2013Q3	23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4.494	50.874

Source : UPC

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,00%	0,00%	3,52%	6,68%	7,65%	10,14%	100,00%
2013Q1	63,68%	0,00%	4,84%	7,50%	7,70%	16,28%	100,00%
2013Q2	69,82%	0,00%	4,21%	7,31%	5,39%	13,27%	100,00%
2013Q3	77,75%	0,00%	3,54%	7,21%	4,88%	6,63%	100,00%

Source : UPC



Nos chiffres nous indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de 9,6% pour les trois premiers trimestres 2013 comparativement à la même période de 2012.

On constate une certaine frilosité des banques qui exigent de plus en plus un apport de fonds propre de 15% au minimum, soit le montant des frais d'acquisition. Nous constatons en outre que l'obtention de conditions de crédit particulièrement favorable a lieu si l'apport est de l'ordre de 25% du prix d'achat.

De plus en plus de jeunes ménages ne peuvent réunir cet apport de base et ont recours à des prêts à tempérament proposés par certains organismes financiers en vue de financer ces frais. Le temps des « prêts à 125% », soit le prêt aux termes duquel était financé le prix d'achat et les frais semble presque révolu : les conditions d'octroi d'un tel crédit sont particulièrement draconiennes.

Parallèlement à cette problématique, les banques exigent de plus en plus pour les jeunes se lançant dans l'aventure immobilière l'intervention de tiers – le plus généralement les parents – en exigeant que ceux-ci se portent co-acquéreurs d'un pourcentage bien défini de l'immeuble acheté par leurs enfants.

Enfin, la durée de remboursement moyenne varie aujourd'hui en 25 et 30 ans.

6. Prêts sociaux

Le resserrement des conditions de crédits a un effet direct sur l'augmentation du nombre de crédits sociaux sollicités.

En 2012, les chiffres de la SWCS étaient les suivants :

- 2.725 prêts
- 286.422.920 € prêtés
- Montant moyen : 105.109 €
- Taux moyen : 3,69 %

Le montant moyen est donc bien moindre que la moyenne des prêts en institutions bancaires ce qui reflète un lien avec des habitations plus modeste. Mais les conditions financières sont similaires à celles pratiquées par les banques tant en 2012 qu'en 2013.

7. Influence des frais comme pour les certificats énergétiques (PEB), attestations électriques, contrôles de la citerne, autorisations urbanistiques, ...

Ces éléments n'ont actuellement pas d'incidence sur le marché : une personne ayant pris la décision de vendre son bien réalisera toutes les démarches nécessaires et un acquéreur qui a jeté son dévolu sur un bien voire qui a eu un coup de cœur fera peu de cas de ce type d'informations. Par contre, nombreux sont les vendeurs et les acquéreurs qui râlent devant les coûts imposés par ces démarches pour lesquelles ils peinent à voir l'utilité.



8. Frais liés à des problèmes urbanistiques.

Il s'agit de la « lèpre notariale ». Un bien grevé d'une infraction urbanistique le rend difficilement vendable et place le vendeur dans une situation compliquée lors de la négociation du prix de vente. L'acquéreur quant à lui, à défaut de certitude quant au règlement du problème risque de se désintéresser rapidement de l'immeuble.

On déplore une difficulté réelle pour obtenir de la part de certaines autorités administratives les informations et documents nécessaires permettant de débusquer ces infractions et/ou de proposer des solutions concrètes afin de pallier ces problèmes.

9. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2013, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut a chuté de 4,6%, soit 2.469 permis contre 2.587 en 2012 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un cadre national pourtant stable avec 1% d'augmentation pour l'ensemble de la Belgique durant la même période.

En Wallonie, ces chiffres sont aussi restés stables avec 0,4% de permis en moins tout comme en Flandres où la diminution n'est que de 0,9%.

Evolution du marché immobilier en 2013

Tendance générale au niveau de la Belgique

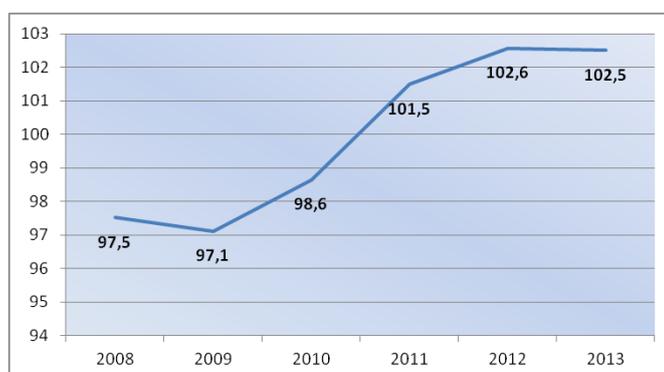
L'activité immobilière (volumes)

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours de l'année 2013, accusant même un recul moins important durant les congés annuels de juillet et août.

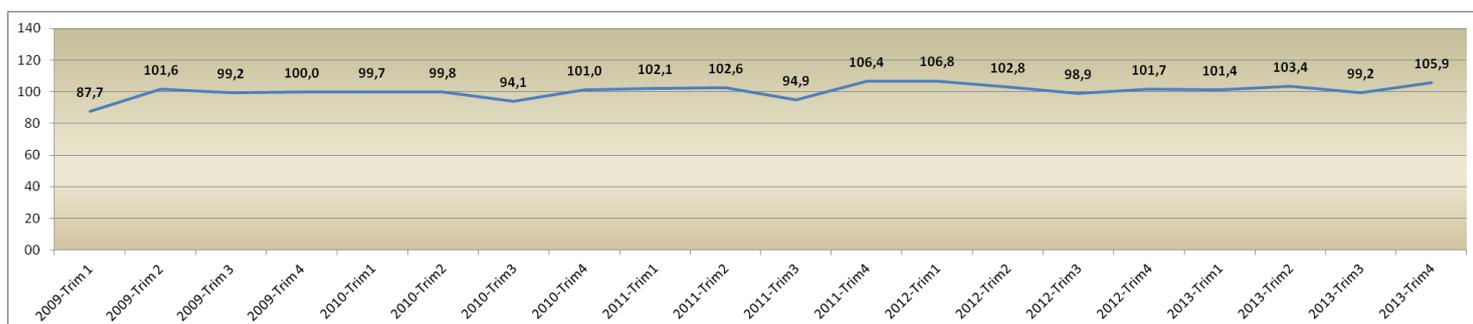
Après un léger ralentissement en octobre et en novembre, comparativement à 2012, le mois de décembre a affiché une progression de 18,2% par rapport à décembre 2012.

Cette nette augmentation doit être relativisée puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme, mais si nous comparons avec décembre 2011, l'évolution reste remarquable avec 7% de transactions en plus. Ce qui donne un signal fort pour l'évolution du marché immobilier en 2014.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, nous enregistrons un indice d'activité moyen de 102,5 contre 102,6 en 2012 soit un recul de 0,1% qui est synonyme de stabilité dans un climat économique qui - fut pourtant peu favorable.

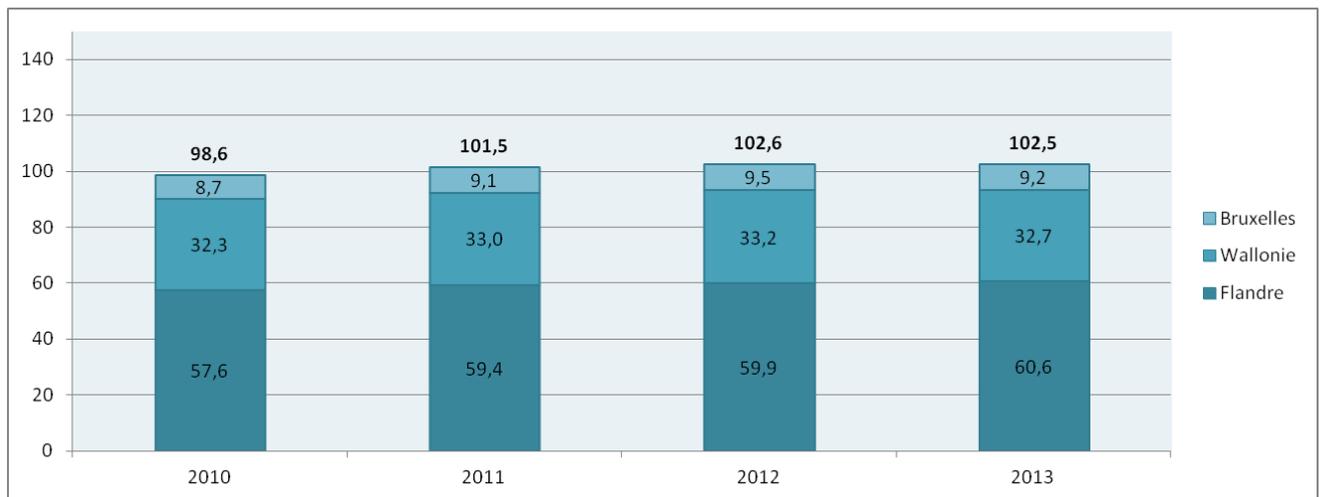


1. Indice trimestriel de l'activité au niveau national

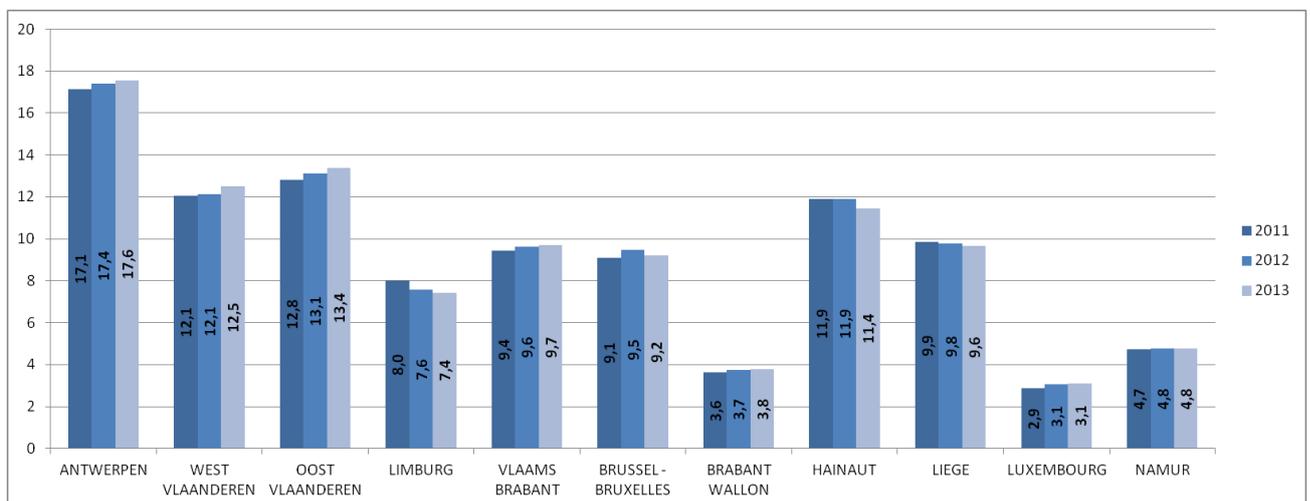


2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2013 et comparativement à 2012, l'indice moyen de 102,5 se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%).



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière



Pour l'année 2013 et comparativement à 2012, la stabilité constatée au niveau national et régional est aussi présente au niveau des provinces.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse en Flandre : 0,5% pour le Brabant flamand, 0,8% à Anvers, 1,9% en Flandre orientale et +3,2% en Flandre occidentale. Le Limbourg fait exception et recule de 1,8%.

Dans le sud du pays, le léger repli provient **du Hainaut (-3,9%)**, de Liège (-1,4%) et de Namur (-0,2%) alors que la Brabant wallon s'améliore de 1% et le Luxembourg de 1,9%.

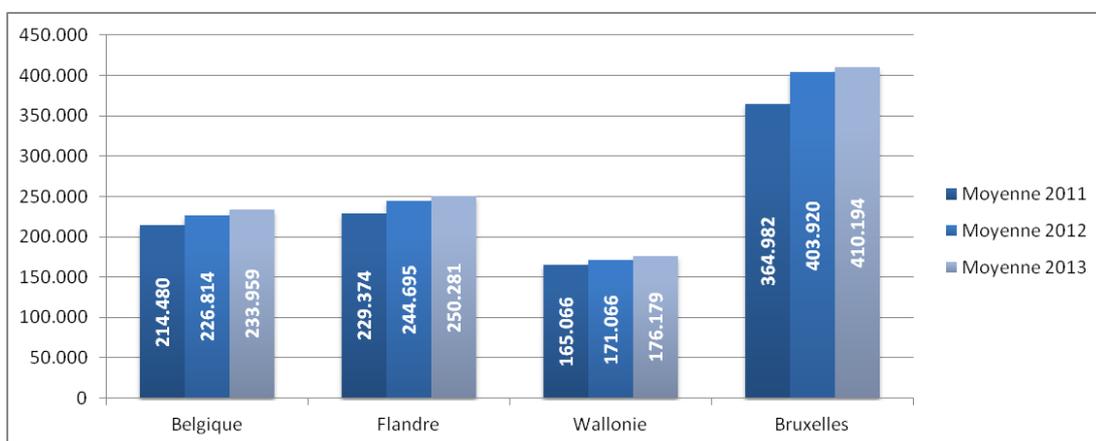
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Pour l'ensemble de l'année 2013, le prix moyen d'une maison est de 233.959€ pour la Belgique, soit une progression de 3,2% par rapport à 2012.

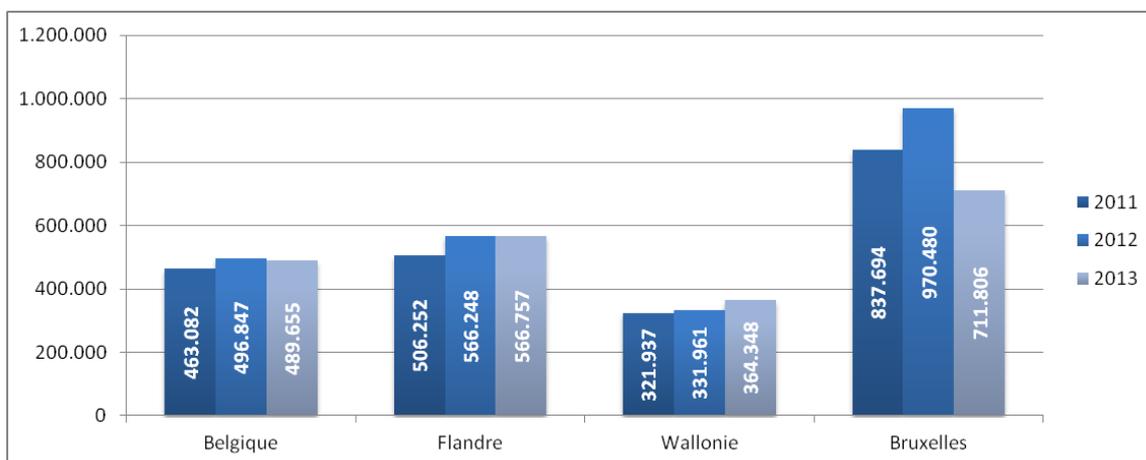
En Flandre, le prix moyen de 250.281€ représente une augmentation de 2,3% alors qu'en Wallonie, le prix moyen augmente de 3% et passe à 176.179€.

C'est à Bruxelles que les prix sont restés les plus stables avec un prix moyen de 410.194€ qui représente une évolution de 1,6%.



2. Villa

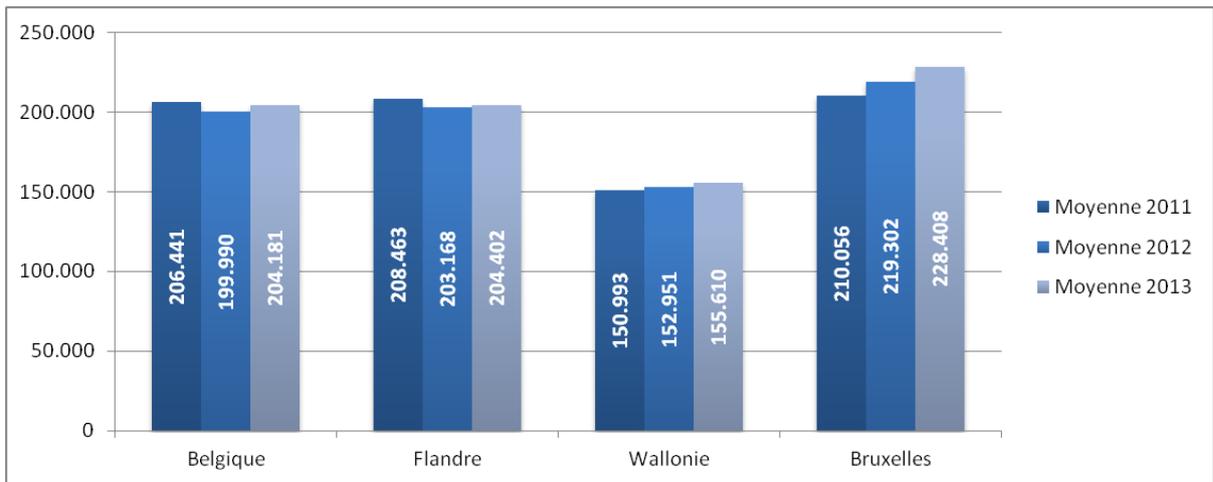
Avec un nombre relativement faible de villas échangées sur Bruxelles en 2013, nous devons restés prudents sur les chiffres pour notre capitale. Ceux du nord et du sud du pays sont par contre plus significatifs avec une progression de 9,8% en Wallonie et de 0,1% en Flandre. Au niveau national, la diminution du prix moyen n'est que de 1,4%, ce qui montre bien le peu d'impact du marché bruxellois sur la moyenne nationale.



3. Appartements

En 2013, un appartement en Belgique s'est vendu en moyenne 204.181€, soit une progression de 2,1% par rapport à 2012.

Le prix moyen annuel augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).



En province du Hainaut

Introduction

On constate une certaine stabilité : jamais les chiffres ne varient de plus de 5% ou de moins de 5%. Le marché tend à se stabiliser, même si un petit ralentissement a été constaté.

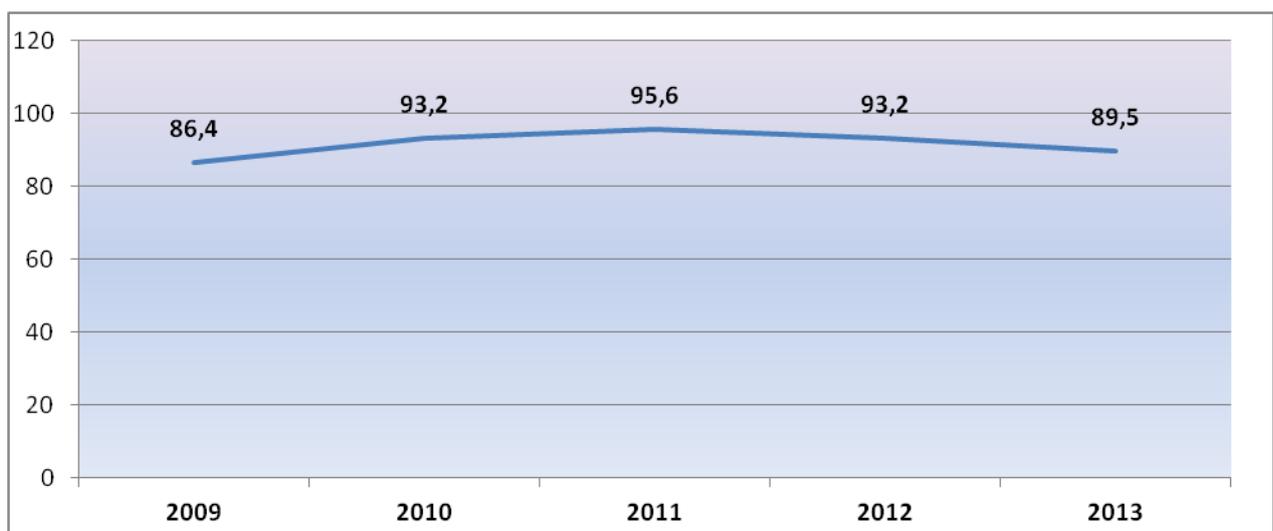
Ce ralentissement tient à plusieurs facteurs :

- La difficulté d'obtenir un crédit ;
- Le peu de fonds propres disponibles ;
- La longueur des transactions ;
- Une certaine frilosité suite aux nombreuses faillites et fermetures dans la région, lesquels n'ont pas manqué d'inciter à la sagesse : une personne dont l'emploi est potentiellement menacé ne se lancera sans doute pas facilement dans une acquisition immobilière ; elle y réfléchira à deux fois.

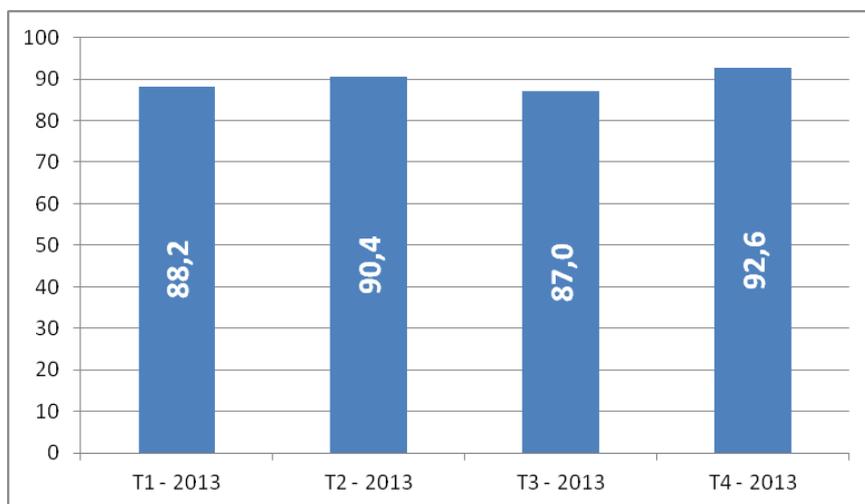
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2013

L'activité immobilière en province du Hainaut s'est un peu détériorée en 2013, on enregistre un **recul de 3,9%** entre 2012 et 2013. L'indice moyen annuel passe de 93,2 à 89,5, soit son plus mauvais niveau depuis 2009.



Evolution trimestrielle en 2013

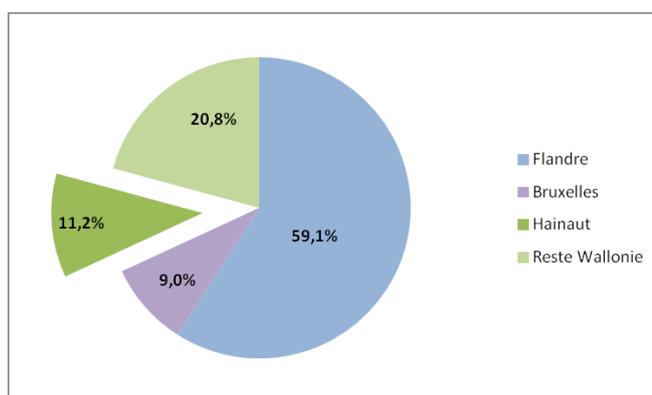


L'évolution positive de l'activité au 4^e trimestre laisse pourtant entrevoir une possible amélioration en 2014.

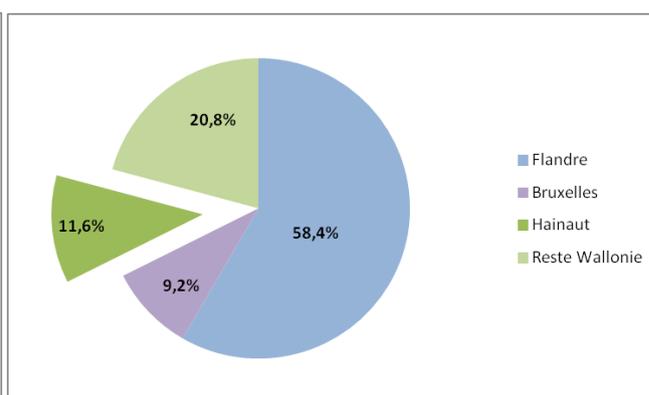
Malgré les fermetures et faillites évoquées plus haut, la presse relaie une certaine relance de l'activité économique générale, incitant quelque peu à plus d'optimisme. Aux yeux des particuliers espérant que la crise économique des dernières années est derrière nous, les perspectives d'avenir sont envisagées avec un peu plus de confiance.

Part de marché de la province du Hainaut dans le paysage national

2013



2012

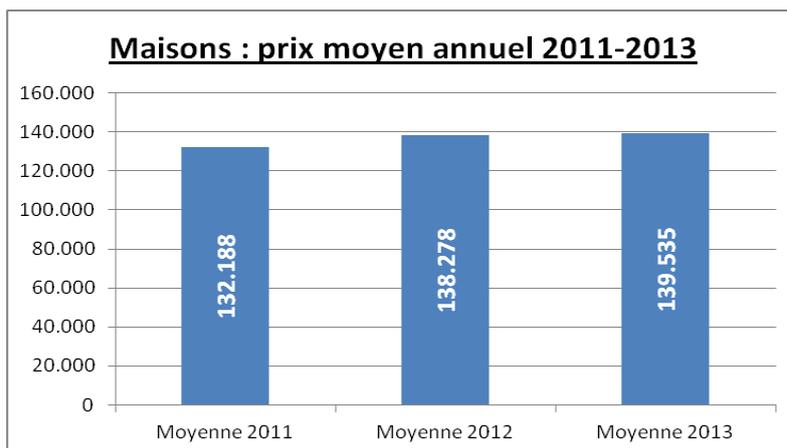


Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013. On constate que le Hainaut a réalisé 11,2% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger recul de 3,9% par rapport à 2012.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison dans le Hainaut a augmenté entre 2012 et 2013 de 0,9 % et il faut à présent déboursier un prix moyen de 139.535 € pour acquérir une maison (standard hors villa).



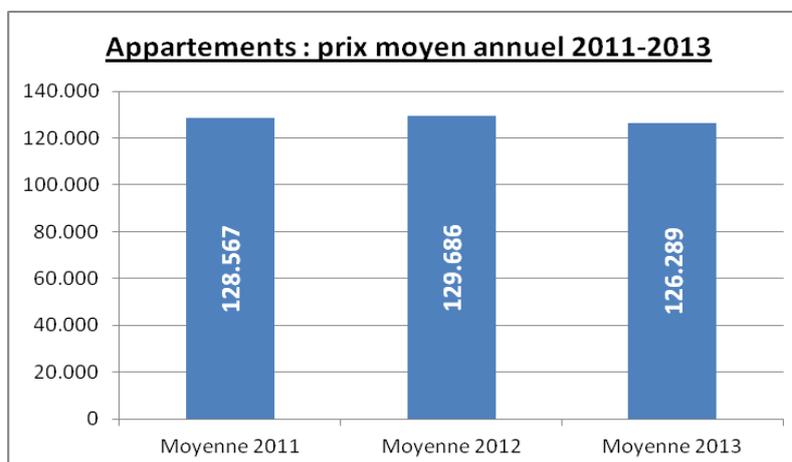
Il s'agit du « best-seller », de la « tête de gondole » de l'achat immobilier. Ce type de bien est extrêmement prisé par toutes les familles espérant trouver un toit, soit en vue de créer une famille, soit parce que la famille s'agrandit ou, à l'inverse, parce que les enfants ayant quitté le cocon familial, un très grand espace n'est plus nécessaire.

Les coûts d'achats, d'entretiens et de rénovation sont en outre plus abordables et donc à la portée de nombreuses bourses.

Il s'agit au final d'un bien « plus simple » à acheter et « plus simple » à occuper.

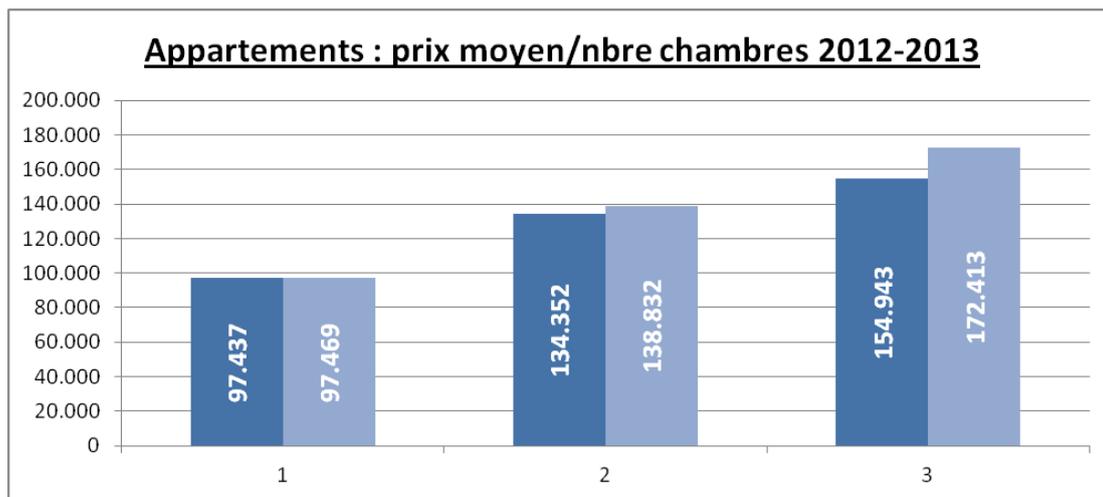
2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en province du Hainaut était de 129.686 € pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen est de 126.289 €, ce qui constitue **une diminution de 2,6%**.



La tendance à la baisse vient principalement des studios et des appartements de plus de trois chambres. Car les appartements ‘1 chambre’ sont restés stables en termes de prix et les prix moyens des appartements de 2 ou 3 chambres ont même progressé.

Un appartement ‘2 chambres’ coûte 42% de plus qu’un ‘1 chambre’ et un appartement ‘3 chambres’ est en moyenne 24% plus cher qu’un ‘2 chambres’.

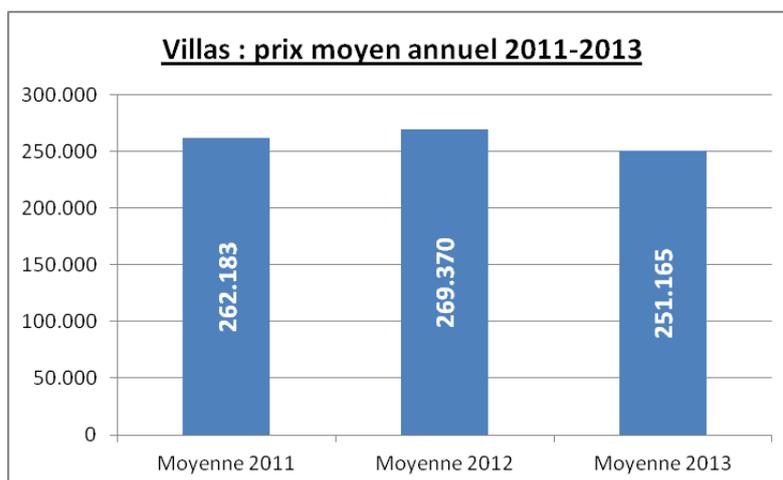


Les appartements sont traditionnellement recherchés par deux types d’acquéreurs : les investisseurs et les personnes plus âgées qui prévoient peu à peu leur retraite ou veulent s’affranchir des corvées imposées par une maison.

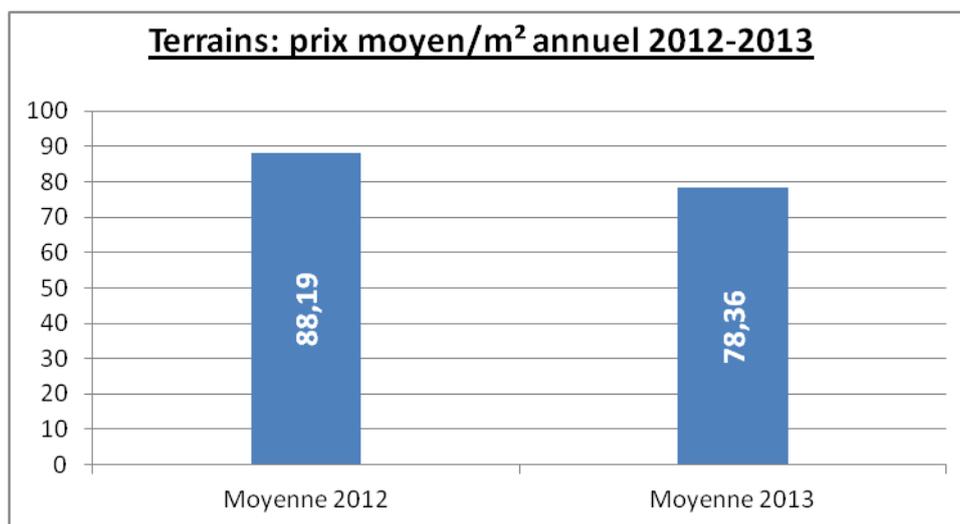
Les appartements deux chambres ont donc plus de succès par leur facilité d’entretien, par l’espace offert et aussi par la facilité à trouver des locataires à prix raisonnable.

3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2013 est de 251.165 €, il s’agit d’une diminution de 6,8% par rapport à la moyenne en 2012.



4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province du Hainaut est à présent de 78,36 € soit un tassement de 11,1% par rapport à 2012 où le prix moyen se situait encore à 88,19 €/m².

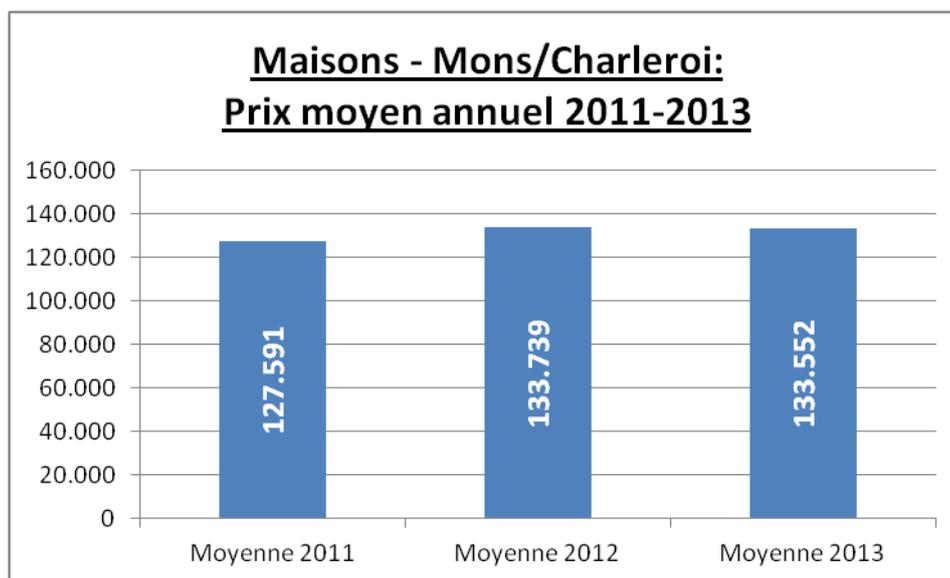
La province du Hainaut est trop grande et trop disparate pour qu'il puisse être tiré une conclusion intéressante des chiffres : le terrain à bâtir à Chimay est bien différent du terrain à bâtir en région montoise.

Les arrondissements de Mons et de Charleroi

Evolution des prix en Hainaut oriental

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en Hainaut oriental a diminué de **0,1 %**. Il faut **133.552 €** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard hors villa).



Commentaires

L'évolution est peu significative. On constate un allongement de durée important lors de la mise en vente d'un bien immobilier : il faut aujourd'hui plus de temps à un vendeur pour trouver un acquéreur. Cet état de fait incite très souvent le vendeur à revoir ses prétentions à la baisse.

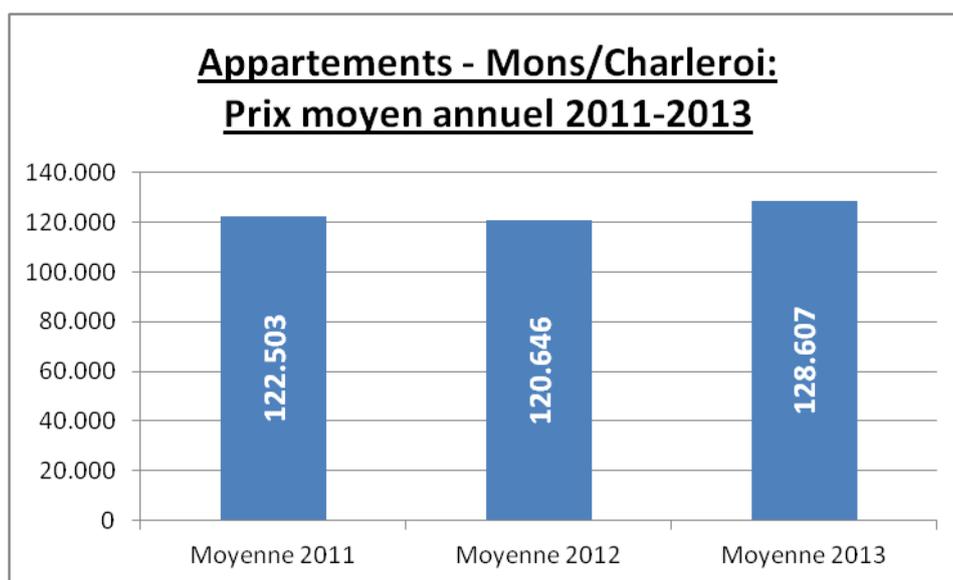
Prix moyen des maisons par commune pour 2013

Seuls les prix surlignées en vert présentent un nombre de transactions représentatif, les autres prix moyens sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Aiseau-Presles	151.632,41	142.250,00
Anderlues	172.032,26	149.000,00
Beaumont	142.640,00	150.000,00
Binche	127.256,10	125.000,00
Boussu	110.398,89	105.000,00
Braine-le-Comte	226.340,71	187.500,00
Brugellette	208.763,16	225.000,00
Chapelle-lez-Herlaimont	127.748,79	125.000,00
Charleroi	109.830,71	100.000,00
Châtelet	113.718,58	105.000,00
Chièvres	145.500,00	145.000,00
Chimay	119.797,73	114.500,00
Colfontaine	104.865,59	89.000,00
Courcelles	121.558,83	113.000,00
Dour	98.049,73	85.000,00
Ecaussinnes	179.944,44	170.000,00
Enghien	205.686,05	175.000,00
Erquelinnes	109.488,68	96.500,00
Estinnes	187.000,00	125.000,00
Farciennes	94.833,37	82.000,00
Fleurus	142.909,63	133.750,00
Fontaine-l'Évêque	133.922,02	115.000,00
Frameries	117.212,03	100.000,00
Froidchapelle	120.266,79	104.750,00
Gerpennes	186.500,00	177.000,00
Ham-sur-Heure-Nalinnes	198.049,32	197.000,00
Hensies	111.085,53	110.000,00
Honnelles	138.942,04	135.000,00
Jurbise	202.063,64	200.000,00
La Louvière	129.499,01	120.000,00
Le Roeulx	183.660,47	139.000,00
Lens	210.400,00	200.000,00
Les Bons Villers	206.002,40	170.000,00
Lessines		
Lobbes	150.142,86	140.000,00
Manage	127.462,70	130.000,00
Merbes-le-Château	106.483,33	106.250,00
Momignies	131.000,00	113.000,00
Mons	140.083,74	125.000,00
Montigny-le-Tilleul	156.395,83	147.000,00
Morlanwelz	125.156,83	110.000,00
Pont-à-Celles	157.215,17	145.000,00
Quaregnon	94.393,94	90.000,00
Quévy	154.398,31	140.000,00
Quiévrain	122.263,72	120.000,00
Saint-Ghislain	143.566,67	132.500,00
Seneffe	188.412,16	182.500,00
Silly	227.978,95	222.500,00
Sivry-Rance	169.235,91	155.000,00
Soignies	161.830,13	149.900,00
Thuin	171.169,50	162.500,00

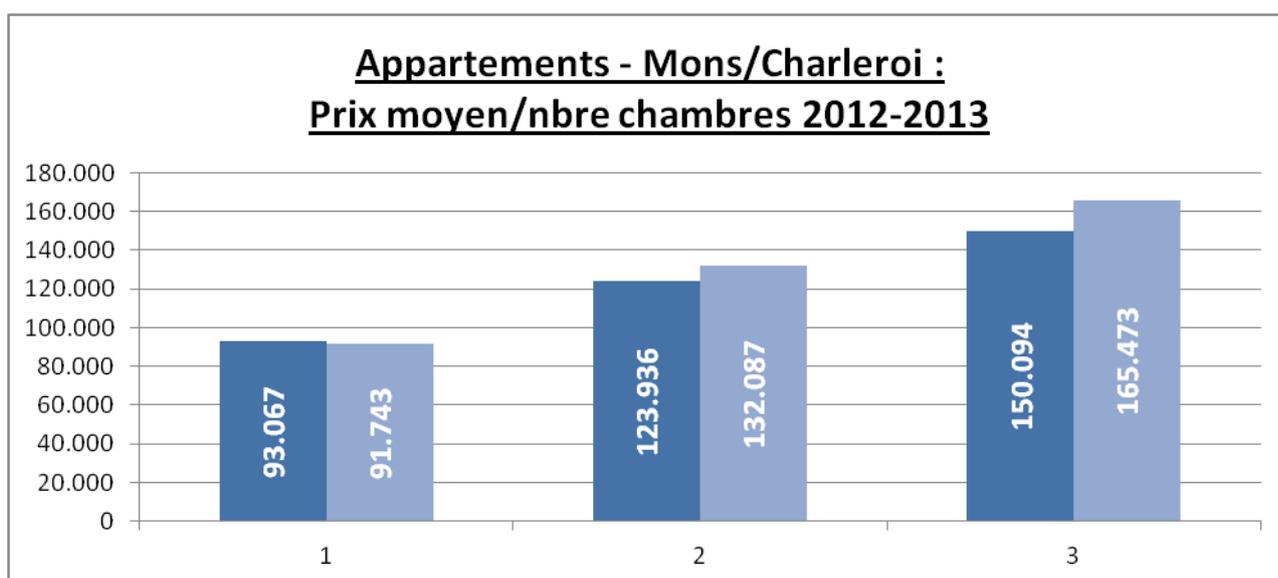
2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement dans les arrondissements de Mons et Charleroi était de 120.646€ pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen est de 128.607 € ce qui constitue **une progression de 6,6%**.



Cette augmentation est imputable aux appartements '2 chambres' qui constituent la majorité du marché. La progression du prix moyen pour les '2chambres' est similaire à celle constatée pour l'ensemble des appartements de la région Mons/Charleroi, c'est-à-dire 6,6%.

Un appartement 2 chambres coûte 44% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement 3 chambres est en moyenne 24% plus cher qu'un '2 chambres'.



Commentaires

On constate de plus en plus de nouvelles promotions immobilières : la construction aurait moins subit la crise. En ce qui concerne les appartements dans les anciennes constructions, on peut malgré tout constater un léger tassement à Mons. Pour le reste, l'offre est souvent légèrement inférieure à la demande ce qui implique une petite augmentation des prix.

Prix moyens des appartements par commune

Seuls les prix surlignées en vert présentent un nombre de transactions représentatif, les autres prix moyens sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Aiseau-Presles	399.000,00	190.000,00
Anderlues	104.250,00	95.500,00
Beaumont		
Binche	131.364,18	127.478,00
Boussu	180.000,00	180.000,00
Braine-le-Comte	152.904,76	150.000,00
Chapelle-lez-Herlaimont	113.333,33	128.500,00
Charleroi	105.330,07	96.000,00
Châtelet	103.414,71	100.000,00
Chimay	135.000,00	135.000,00
Colfontaine		
Courcelles	134.168,20	115.000,00
Dour	175.000,00	175.000,00
Ecaussinnes	133.800,00	160.000,00
Enghien	200.777,78	220.000,00
Erquelines	113.137,50	113.137,50
Farciennes	161.000,00	161.000,00
Fleurus	139.954,55	150.000,00
Fontaine-l'Évêque	100.143,75	101.250,00
Frameries	154.283,55	150.000,00
Froidchapelle	170.500,00	170.500,00
Gerpennes	309.919,69	309.839,38
Ham-sur-Heure-Nalinnes	157.857,14	145.000,00
Jurbise	162.750,00	162.750,00
La Louvière	126.052,62	112.500,00
Le Roeulx	123.500,00	123.500,00
Les Bons Villers	125.000,00	125.000,00
Lessines		
Lobbès	92.500,00	92.500,00
Manage	110.714,29	115.000,00
Momignies	53.000,00	53.000,00
Mons	133.887,82	130.802,00
Montigny-le-Tilleul	100.000,00	100.000,00
Morlanwelz	146.250,00	135.000,00
Pont-à-Celles	118.166,67	145.000,00
Quaregnon	120.625,00	120.000,00
Quévy	167.920,50	153.250,00
Quiévrain	119.526,67	125.000,00
Saint-Ghislain	163.545,45	156.000,00
Seneffe	167.785,71	155.000,00
Soignies	151.159,59	140.000,00
Thuin	90.333,33	90.000,00

Si nous regardons les prix moyens par type d'appartements, seules les villes de Charleroi, La Louvière et Mons présentent des chiffres suffisamment pertinents.

Mons présente les montants les plus élevés notamment pour ses appartements '2 chambres' qui avoisinent les 150.000€, soit près de 20.000€ de plus que les '2 chambres' pour l'ensemble de la région Mons/Charleroi.

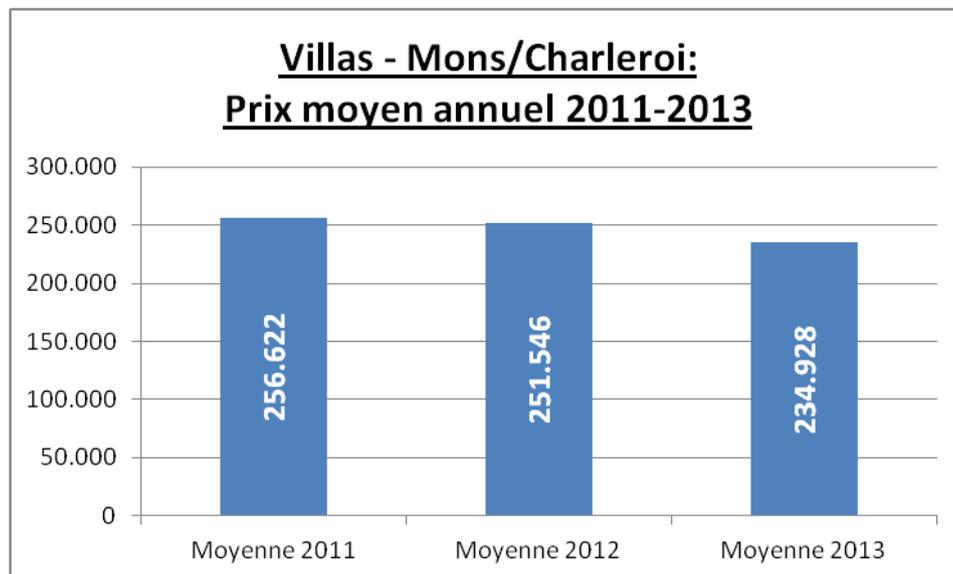
Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Moyenne 2013	Médiane 2013	Moyenne 2013	Médiane 2013	Moyenne 2013	Médiane 2013
Charleroi	69.992,19	65.000,00	102.055,38	95.000,00	134.925,93	125.000,00
La Louvière	88.750,00	92.000,00	142.980,97	120.000,00	121.000,00	95.000,00
Mons	95.629,93	97.500,00	149.950,92	142.000,00	177.357,14	162.500,00

Conclusion

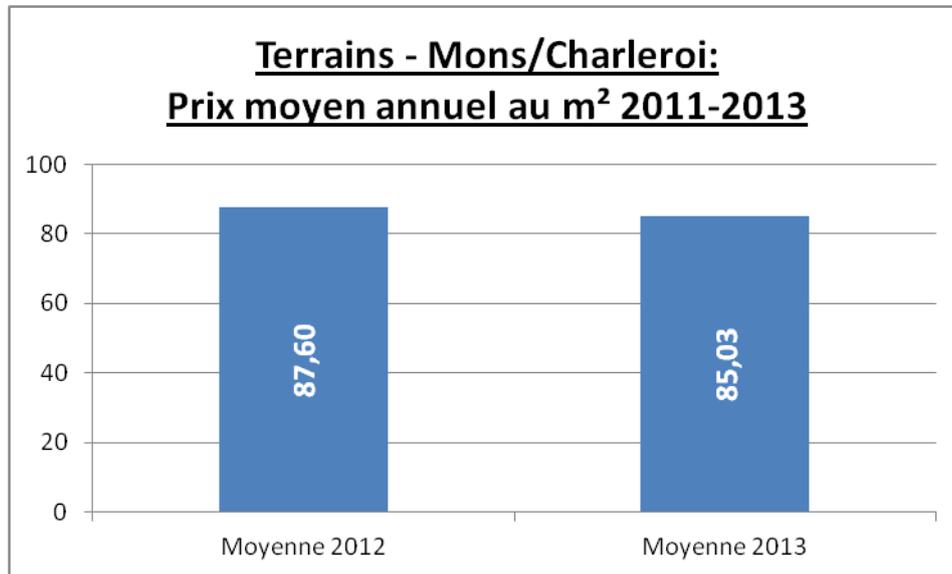
Les appartements deux chambres rencontrent un succès particulier, pour les mêmes raisons qu'exposées ci-avant : le deux chambre reste un best-seller tant au point de vue de l'investissement que dans la projection des vieux jours des candidats-acquéreurs.

3. Les villas

Le prix moyen des villas pour les arrondissements de Mons et Charleroi est de 234.928 €, il s'agit d'une diminution de 6,6% par rapport à la moyenne de 2012.



4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir dans la partie orientale du Hainaut s'élève à 85,03€/m² soit un recul de 2,9% par rapport à 2012 où le prix moyen était de 87,60 €/m².

Ce segment s'est mieux maintenu dans cette partie du Hainaut qu'en Wallonie picarde (76,19€/m² et -15% par rapport à 2012).

Prix moyens des terrains par commune

Seuls les prix surlignées en vert présentent un nombre de transactions représentatif, les autres prix moyens sont communiqués à titre informatif, aucune conclusion ne pouvant être dégagée pour ces communes car l'échantillon est trop étroit.

Communes	Moyenne 2013	Médiane 2013
Aiseau-Presles	61,72	48,81
Anderlues	63,76	50,82
Beaumont	49,43	33,78
Binche	58,88	85,78
Boussu	52,44	58,37
Braine-le-Comte	9,25	5,00
Chapelle-lez-Herlaimont	89,47	89,47
Charleroi	104,68	62,21
Châtelet	68,83	54,59
Chièvres	32,69	30,41
Chimay	38,31	37,56
Colfontaine	61,64	55,56
Courcelles	101,37	49,38
Dour	55,97	54,04
Ecaussinnes	14,86	14,86
Enghien	88,87	88,87
Erquelinnes	41,82	39,63
Estinnes	30,00	30,00
Farciennes	55,07	55,07
Fleurus	56,78	65,85

Fontaine-l'Evêque	159,30	89,89
Frameries	101,58	77,16
Froidchapelle	34,94	33,31
Gerpinnes	33,07	33,07
Ham-sur-Heure-Nalinnes	79,79	84,26
Hensies		
Honnelles	29,47	27,14
Jurbise	87,18	96,15
La Louvière	124,46	108,18
Le Roeulx	93,42	92,73
Lens	65,44	65,44
Les Bons Villers	86,39	83,90
Lessines		
Lobbes	69,88	77,34
Manage	90,17	99,89
Merbes-le-Château	51,20	49,13
Momignies	24,17	24,17
Mons	65,32	68,26
Montigny-le-Tilleul	81,59	80,42
Morlanwelz	62,01	63,90
Pont-à-Celles	89,56	102,65
Quaregnon	50,09	58,77
Quévy	37,83	41,04
Quiévrain	53,90	53,90
Saint-Ghislain	67,81	70,50
Seneffe	5,89	5,89
Silly	80,14	80,14
Soignies	123,85	100,22
Thuin	62,61	70,00

Commentaires

La valeur des terrains à bâtir est indissociablement liée au coût de la construction qu'il faudra encore ériger dessus. L'augmentation progressive de celui-ci peut entraîner une certaine frilosité de la part des acquéreurs qui préféreront alors s'orienter vers l'achat d'un bien « d'occasion » aux dépenses mieux maîtrisées plutôt que de s'aventurer dans le neuf avec le risque ne pas pouvoir obtenir ce dont ils ont rêvé car le coût en est trop important.

Conclusions - 2013

« Keep your calm and carry on »

1./ Activité

L'activité reste stable : tant au niveau des transactions réellement effectuées qu'en termes de volume d'affaires. On sent malgré tout un léger frémissement au dernier trimestre de l'année.

2./ Prix

La période est à la stabilité.

3./ Au niveau bancaire

Les acquéreurs rencontrent de plus en plus souvent des difficultés dans l'obtention d'un crédit : les banques n'hésitent pas à examiner les dossiers de manière plus approfondie, réclament des efforts propres et des garanties complémentaires.

Conclusions : « *Keep your calm and carry on* »

Si les durées de transactions tendent à s'allonger, il n'en demeure pas moins que celles-ci se réalisent toujours. Les candidats-vendeurs intègrent peu à peu que l'explosion immobilière qui prévalait voici plusieurs années a fait place à la crise et maintenant à une certaine stabilité du marché où les candidats-acquéreurs réfléchissent à deux fois avant de se lancer dans l'aventure immobilière.

Perspectives - 2014

Au nombre des éléments favorables au relèvement du marché immobilier existent.

Malgré une remontée des taux d'intérêts, ceux-ci restent intéressants et poussent les citoyens à se lancer dans l'acquisition d'un immeuble.

Les perspectives économiques relayées par la presse sont enthousiasmantes : celle-ci indique en effet de plus en plus souvent que la reprise –même si elle est légère – est présente.

On constate dans les communes de plus en plus de projets immobiliers : immeubles à appartements, constructions de gros-œuvres fermés, etc.

Au nombre des éléments défavorables à prendre en considération, il convient de rester attentif aux éléments suivants :

- La modification des plafonds permettant de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement (6% au lieu de 12,50%) ;
- Le risque de voir les revenus locatifs taxés ;
- Le risque d'une révision des revenus cadastraux.

Les promoteurs investissent à nouveau, les citoyens –même s'ils sont plus réfléchis que par le passé – se lancent aussi, certes plus lentement mais aussi plus sûrement : ces signes prouvent que le temps est actuellement à la reprise économique et donc à la reprise des affaires.

Février 2014

Maisons des notaires de Mons et de Charleroi
Cellules de Communication

Annexe A

En annexe, introduire par commune (ou groupements de communes) les synthèses reçues et réalisées par les notaires du cru sur base de votre demande.

Annexe B

Liste des notaires de la province

Annexe A

Analyse commune par commune

Ces analyses sont le fruit des avis et consultations des différents Confrères des arrondissements concernés

BRAINE-LE-COMTE

Prix moyen terrain à bâtir lotissement	115 €/m ²
Prix moyen terrain à bâtir hors lotissement	100 €/m ²
Maison jointive	150.000 €
Maison 4 façades confort standard	220.000 €
Villa « luxe »	337.500 €
Appartement 2 chambres confort standard	120.000 €
Appartement 2 chambres neuf	160.000 €
Studio	60.000 €
garage	12.500 €
Prix moyen d'un ha terre de culture libre	30.000 €
Non libre	25.000 €
Pâture libre	22.500 €
Non libre	17.500 €

Point de vue sur la Commune

Le marché immobilier a été stable au cours de l'année mais les transactions avec un prix au-delà de 220.000 € restent difficiles. Au-delà de ce seuil, les prix ont tendance à diminuer. Le niveau de l'offre est en légère augmentation mais celui de la demande a diminué.

La durée des transactions immobilières est plus lente que dans le passé.

Les terrains à bâtir présentant une petite contenance attirent toujours bon nombre d'amateurs au détriment des terrains de trop grande superficie.

Toutefois, les prix pour les terres agricoles ont fortement augmenté et la demande est supérieure à l'offre.

SOIGNIES

Prix moyen terrain à bâtir lotissement		110 €/m ²
Prix moyen terrain à bâtir hors lotissement		100 €/m ²
Maison jointive		140.000 €
Maison 4 façades confort standard		225.000 €
Villa « luxe »		350.000 €
Appartement 2 chambres confort standard		120.000 €
Appartement 2 chambres neuf		250.000 €
Studio		Inexistant
garage		11.500 €
Prix moyen d'un ha terre de culture libre		35.000 €
	Non libre	20.000 €
Pâture	libre	22.500 €
	Non libre	17.500 €

Le marché est stable à l'heure actuelle mais les prix ont tendance à baisser pour les biens au-delà du seuil de 225.000 €. La durée des transactions est relativement longue.

Le niveau de l'offre reste stable mais la demande a diminué au cours du quatrième trimestre 2013. Les villas des années 70 ne se vendent pas bien du tout.

Toutefois, les prix pour les terres agricoles ont fortement augmenté et la demande est supérieure à l'offre.

La commune a de nombreux projets immobiliers pour les années à venir.

ECAUSSINNES

Prix moyen terrain à bâtir lotissement		120 €/m ²
Prix moyen terrain à bâtir hors lotissement		100 €/m ²
Maison jointive		150.000 €
Maison 4 façades confort standard		200.000 €
Villa « luxe »		250.000 €
Appartement 2 chambres confort standard		120.000 €
Appartement 2 chambres neuf		180.000 €
Studio		80.000 €
garage		10.000 €
Prix moyen d'un ha terre de culture libre		30.000 €
	Non libre	20.000 €
Pâture	libre	22.000 €
	Non libre	17.000 €

Le marché est stable bien que quelque peu ralenti sur les derniers mois, plus particulièrement pour les maisons jointives et les maisons 4 façades de confort standard. Par contre les villas d'un plus grand confort subissent une baisse des prix et la demande n'est plus soutenue.

Les maisons dont le prix se situe au-delà de 200.000 € se vendent moins vite qu'auparavant.

La demande pour les terrains à bâtir demeure stationnaire.

La durée des transactions s'est allongée et nous sommes actuellement à un délai de 6 mois.

ENGHIEN

Prix moyen terrain à bâtir lotissement	150 €/m ²
Prix moyen terrain à bâtir hors lotissement	130 €/m ²
Maison jointive	130.000 €
Maison 4 façades confort standard	250.000 €
Villa « luxe »	375.000 €
Appartement 2 chambres confort standard	180.000 €
Appartement 2 chambres neuf	280.000 €
Studio	Inexistant
garage	25.000 €
Prix moyen d'un ha terre de culture libre	30.000 €
Non libre	20.000 €
Pâture libre	20.000 €
Non libre	17.500 €

Le marché est stable mais les ventes avec un prix au-delà de 250.000 € vont en diminuant. Les prix restent stationnaires bien qu'une légère baisse quant au volume des transactions a été constatée. L'offre est supérieure à la demande. Les terres et bois ont vu leur prix augmenter considérablement.

La durée des transactions s'est allongée.

Le niveau de l'offre reste stable mais la demande a diminué au cours du quatrième trimestre 2013.

CONCLUSIONS COLLECTIVES POUR BRAINE-LE-COMTE, SOIGNIES, ECAUSSINNES, ENGHIEN

Pour l'année écoulée, le marché a été relativement stable, les acquéreurs se sont montrés prudents dans leurs investissements immobiliers.

Ce constat est à mettre en rapport avec les difficultés pour les acheteurs d'obtenir leur crédit auprès des institutions bancaires.

Le nombre de refus d'octroi de prêt est en augmentation.

Corrélativement, les procédures de saisie exécution immobilières sont en nettes progression.

Les fermettes et les villas des années 70 n'ont plus la cote. Ces types de biens présentent de trop grandes superficies de terrain, des investissements conséquents pour les réhabiliter et des niveaux de performance énergétique relativement bas (à noter que ce dernier n'est pour le moment pas un critère déterminant dans les achats immobiliers mais sa prise en considération dans les années à venir risque d'avoir un impact négatif pour les biens avec un niveau de performance bas).

Le marché des appartements se portent bien et n'est pas saturé, la demande et l'offre sont pour le moment équilibrées.

Les maisons 4 façades et d'une manière générale les grandes maisons se vendent difficilement et les prix ont nettement tendance à baisser. L'offre est importante mais le budget nécessaire refroidit les amateurs eu égard à la difficulté d'obtenir le crédit.

Le marché des terres agricoles est quant à lui très soutenu et la pression quant à la vente et quant au prix est croissante. Les prix sont nettement à la hausse et la demande soutenue.

JURBISE

	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage	Terre agricole
2011 JURBISE	81,64	195.982,00	262.833,00	162.220,00			
2012 JURBISE	100,66	198.250,00	197.233,00	162.694,00	néant	néant	
2013 JURBISE	94,74	184.500,00	322.500,00	néant	néant	5.000,00	12.500,00
Evolution	-5,88%	-6,94%	63,51%				

Tendance générale

On constate une diminution générale sur Jurbise.

Il convient cependant de relativiser ces chiffres car il n'a pas été possible de relever beaucoup de points de comparaison.

Il est donc relativement difficile de tirer de véritables tendances sur la commune de Jurbise.

Terrains à bâtir

On constate une légère diminution par rapport à l'année 2012. Néanmoins, il semble que la moyenne obtenue soit elle-même une moyenne entre les valeurs obtenues en 2011 et 2012. Il s'agit dès lors probablement d'un rééquilibrage qui intervient.

Maisons jointives

Le prix des maisons jointives a l'air légèrement baissé par rapport à 2012. Cette valeur moyenne est également inférieure au prix/valeur obtenu en 2011. Il semble donc qu'un léger désintérêt se marque sur ce type de bâtiments qui restent néanmoins les plus vendus sur la commune.

Maisons 4 façades/ villas

Vu le peu de points de comparaison obtenus (2 points de comparaison), il est très difficile de relever une tendance probante pour ce type de biens.

On constate cependant que la valeur obtenue correspond plus à l'idée habituelle de prix pratiqué sur la commune pour les maisons de type villa.

Appartement 2 chambres – studio - garage

Aucun point de comparaison n'a été relevé pour la commune au cours de l'année écoulée.

Un seul point de comparaison pour les garages. A noter qu'au vu de la ruralité de la commune, ce genre de bien reste moins prisé que dans les milieux urbanisés.

Terres agricoles

Etrangement pour une commune rurale, peu de points de comparaison ont été relevés. La moyenne obtenue semble cependant logique.

LA LOUVIERE

	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage	Terre agricole
2011 LA LOUVIERE	91,47	112.633,00	195.840,00	108.829,00	60.667,00	8.250,00	
2012 LA LOUVIERE	83,72	114.250,00	200.250,00	108.829,00	59.800,00	9.937,00	néant
2013 LA LOUVIERE	84,97	123.285,00	215.500,00	114.400,00		12.800,00	27.750,00
Evolution	1,49%	7,91%	7,62%	5,12%		28,81%	

Tendance générale

On constate une augmentation générale sur la Ville de La Louvière.

Ces chiffres sont basés sur un grand nombre de points de comparaison ce qui nous permet de tirer des tendances claires.

On constate même des augmentations significatives sur les biens classiquement les plus vendus savoir les maisons, les villas et les appartements (par rapport à 2011).

Terrains à bâtir

Il est possible de constater une légère augmentation sur les terrains à bâtir. Nous pouvons parler d'une stabilisation.

Néanmoins, l'examen des points de comparaison révèle plusieurs transactions dont les prix au mètre carré ont littéralement flambés (plus de 150 €/m²). Ces résultats n'ont cependant pas été pris en considération dans les chiffres ici exposés.

Maisons jointives

Le prix des maisons jointives a augmenté de près de 8% par rapport à l'année dernière. Cette moyenne a été obtenue après analyse de plus de 300 points de comparaison ce qui nous permet de dire que la tendance est très claire.

On constate cependant une « polarisation » entre des biens vendus sous les 100.000€ et des biens au-dessus des 140.000€.

Maisons 4 façades/ villas

Ce type de bien voit une augmentation constante depuis 2011. Néanmoins, il existe peu de points de comparaison pour les villas. Il est donc difficile de tirer une tendance claire. Il semble cependant que ce type de bien ait le vent en poupe.

Appartement 2 chambres – studio - garage

Une légère augmentation de l'ordre de 5% pour les appartements. Pas mal de transactions ce qui indique que ces biens rencontrent l'intérêt des acquéreurs / investisseurs. Une tendance qui se reproduit d'année en année même si le niveau de prix reste tout à fait raisonnable.

Terres agricoles

Quelques ventes à des prix très élevés. Le niveau de prix correspond au prix des terres agricoles libre de baux.

Arrondissement de Mons

COLFONTAINE

- Maisons 2 façades : 90.754 €
- Villas : pas suffisamment de points de comparaison
- Appartements : idem
- Terrain bâtir : 65,86 €/m²
- Garages : 5.667 €
- Terres agricoles : 2,00€/m² (pas suffisamment de point de comparaison)

FRAMERIES

- Maisons 2 façades : 108.576 €
- Villas : pas suffisamment de points de comparaison
- Appartements : 154.726 €
- Terrain bâtir : 86,62 €/m²
- Garages : 15.444 €, (il y a des doubles ou triples garages)
- Terres agricoles : 3.75€/m² (4 ventes)

QUEVY

- Maisons 2 façades : 139.879 €
- Villas : 215.000
- Appartements : 137.227 €
- Terrain bâtir : 56.47 €/m²
- Garages : 150.00 € (pas suffisamment de points de comparaison)
- Terres agricoles : 2,24€/m²

MONS

- Maison jointives : 130.000 euros
- Villas : 220.000 euros
- Appartement 2 ch. : 145.000 euros
- Terrain à bâtir : 105 euros/m²
- Garages : 15.000 euros
- Terres agricoles : 15.000 euros l'hectare

BRUGELETTE

- Maison jointive : 139.583,33€
- Villas : 266.400,17€
- Appartement : néant
- Garages : néant
- Terrain à bâtir : néant

CHIEVRES

- Maison jointive : 139.596€
- Villas : 230.000€ - pas suffisamment de points de comparaison
- Appartement : néant
- Garages : néant
- Terrain à bâtir : 39,98€



LENS

- Maison jointive : 107.900€
- Villas : 250.000€ - pas suffisamment de points de comparaison.
- Appartement : néant
- Garages : néant
- Terrain à bâtir : 40,60€

SILLY

- Maison jointive : 154.277,78€
- Villas : 223.700,00€
- Appartement : néant
- Garages : néant
- Terrain à bâtir : 70,63€

LE ROEULX

- Maison jointive : 144.674,36€
- Villas : 255.516,67€
- Appartement : 118.166,67€
- Garages : 12.803,33€
- Terrain à bâtir : 79,02€

2012						
ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
DOUR	64,75	92.275,00	217.222,00	102.500,00	/	8.000,00
HENSIES	60,67	115.500,00	187.800,00	/	/	/
HONNELLES	64,21	/	210.000,00	/	/	/
QUIEVRAIN	/	110.000,00	184.500,00	131.322,00	/	7.500,00
2013						
ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
DOUR	59,24	95.028,00	212.500,00	/	/	9.000,00
HENSIES	68,43	112.552,00	175.000,00	/	/	/
HONNELLES	56,81	126.254,00	/	/	/	/
QUIEVRAIN	68	115.000,00	175.000,00	125.000,00	/	8.666,00
Evolution 2012-2013						
ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
DOUR	-8,50%	2,98%	-2,17%	/	/	12,50%
HENSIES	12,79%	-2,55%	-6,82%	/	/	/
HONNELLES	-11,52%	/	/	/	/	/
QUIEVRAIN	/	4,54%	-5,14%	-4,81%	/	15,55%

DOUR

La commune de Dour regroupe les anciennes entités de Dour, Elouges, Wihéries et Blaugies.

Terrains à bâtir

9 points de comparaison pertinents pour une valeur moyenne de 59,24 €/m², ce qui constitue une diminution de 8,59 % par rapport à 2012.

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison disponibles pour un prix moyen arrondi de 95.028 €.
Augmentation de 2,98 % par rapport à l'année précédente.

Maisons 4 façades et villas

Légère diminution de 2,17 % sur ce type de biens, pour un prix moyen en 2013 de 212.500 €

Appartements

Aucune donnée disponible pour ce type de bien.

Garages

Belle augmentation (+ 12,50 %) pour le prix de vente des garages dans l'entité de Dour, avec une moyenne de 9.000 € pour l'année 2013.

Conclusion : le marché immobilier continue à bien se porter à Dour en 2013.

Le volume des transactions reste important et les prix sont en hausse par rapport à 2012, sauf pour les villas et les terrains où on observe une légère baisse des prix. Les maisons jointives sont très prisées et restent accessibles, nonobstant la petite augmentation des prix.

HENSIES

La commune d'Hensies est constituée des entités de Hainin, Hensies, Montroeuil-sur-Haine et Thulin.

Terrains à bâtir

3 points de comparaison pour ce type de terrain, qui voit son prix au mètre carré augmenter d'environ 8 €/m² par rapport à l'année précédente (prix moyen à 68,43 €/m²).

Maisons 2 ou 3 façades

Légère baisse du prix de vente de ce type de bien : - 2,55 %

Maisons 4 façades et villas

Baisse assez sensible également en 2013 pour les maisons 4 façades : - 6,82 %

Appartements

Aucun point de comparaison disponible

Garages

Un seul point de comparaison, mais non pertinent.

Conclusion : Tout comme en 2012, le marché immobilier est en recul quasi général au niveau du prix des habitations sur l'entité d'Hensies en 2013. Seul le terrain à bâtir tient le coup, avec une augmentation sensible du prix au mètre carré.

HONNELLES

Honnelles regroupe 11 anciennes communes : Angre, Angreau, Athis, Autreppe, Erquennes, Fayt-le-Franc, Honnelles, Marchipont, Montignies-sur-Roc, Onnezies et Roisin.

Terrains à bâtir

3 points de comparaison disponibles, présentant un prix au mètre carré de 56,81 €. Nous constatons ici une baisse sensible du prix au mètre carré (-11,52 %), rééquilibrant certainement la hausse un peu trop conséquente constatée en 2012 (+ 20,65 %).

Maisons 2 ou 3 façades

Quelques points de comparaison disponibles, pour un prix moyen de 126.254 €.

Maisons 4 façades et villas

Pas de points de comparaison pertinents.

Appartements

Aucun point de comparaison disponible

Garages

Aucun point de comparaison disponible

Conclusion : le volume des transactions reste limité sur l'entité de Honnelles et le marché immobilier semble se tasser quelque peu, à l'instar du prix des terrains à bâtir.



QUIEVRAIN

La Commune de Quiévrain regroupe les entités de Quiévrain, Audregnies et Baisieux.

Terrains à bâtir

Un seul point de comparaison pertinent, établissant un prix au mètre carré de 68 €.

Maisons 2 ou 3 façades

Les points de comparaison disponibles donnent une valeur moyenne de 115.000 €, ce qui représente une augmentation de 4,54 % par rapport à 2012.

Maisons 4 façades et villas

Recul sensible des prix pour ce type de biens (- 5,14 %)

Appartements

Baisse sensible du prix de vente des appartements : le prix moyen se situe à 125.000 € d'après les points de comparaison disponibles (- 4,81 %)

Garages

Trois points de comparaison, aboutissant à un prix moyen de 8.666 € (+ 15,55 % par rapport à 2012).

Conclusion : léger déséquilibre sur le marché immobilier à Quiévrain, où les maisons jointives et les garages présentent une belle progression, mais où le prix des villas et des appartements est, par contre, en recul sensible.

	Maison type employé	Immeuble à rénover	Villa	Appartement 2 chambres	Garage	Terrain à bâtir/m2	Terres agricoles /m2
Quaregnon Wasmuel	131.277,27	73.247,92	159.667,00	111.666,67	7.166,67	50,34	/
Boussu	173.166,67	51.400,00	231.000,00	/	/	/	/
Hornu	138.000,00	79.200,00	207.500,00	/	/	/	/
Saint-Ghislain	180.833,00		/	170.000,00	/	/	3,19
Terte	122.857,14		207.500,00	/	/	/	/
Villerot	210.000,00		191.000,00	/	/	/	/
Sirault	156.464,29	69.687,50	250.000,00	/	/	81,00	/
Neufmaison	/	/	/	/	/	/	2,00
Baudour	221.096,00		200.000,00	145.000,00	/	79,00	/

QUAREGNON

Maison à rénover - Stabilité dans les prix

Quant aux maisons style villa ou employé ou dite bourgeoises - Stationnaire quant aux autres biens, garage et terrain à bâtir

BOUSSU

Maison à rénover + diminutions dans les valeurs

Maison immeuble type employé plus élevé que l'année précédente en ce compris les villas,

GRAND SAINT-GHISLAIN

Plus d'immeuble importants vendu en 2013,

Distinction faite entre l'immeuble à rénover et celui en état car différence importante. Il a fallu ventiler,

Hainaut							
CHARLEROI	Années	Terrain bâtir 10 ares	Maison jointive	Maison 4 façaces	Appart 2 chambres	Appart neuf 2 chambres	
AISEAU PRESLE	2013	100€m2	135.000	235.000			
	2012		125.000	213.000	115.000		
	2011	90	145.000	225.000			
	2010	61	121.500	221.000			
ANDERLUES	2013	85	125.000	200.000	120.000		
	2012	85	112.000	198.000	118.000		
	2011	85	125.000	210.000	118.000		
	2010						
BEAUMONT	2013	50	115.000	160.000			
	2012	60	110.000	170.000			
	2011	55	110.000	186.500			
	2010	55	100.000	175.000			
BINCHE	2013	85/M2	107.000	220.000	130.000		
	2012	85/M2	117.000	218.000	127.500	125.000	
	2011	80/M2	110.000	200.000	125.000	150000 HTVA	
	2010	75/M2	95.000	200.000	125.000	145.000	
CHAPPELLE LEZ HERLAIMONT	2013	88	125.000	225.000		137.000	
	2012	85	118.500	300.000	80.000	140.000	
	2011	83	106.500	202.500	110.000		
	2010	80	100.000	160.000	125.000	145.000	
CHARLEROI (6000)	2013		125.000		99.000	160.000	
	2012		102.000	178.000	95.000	175.000	
	2011	396/m2	105.000		78.300	151.500	
CHATELET	2013	80€m2	110.000	205.000	100.000		
	2012	75	112.000	200.000	90.000	140.000	
	2011	87	112.000	200.000			
	2010	77	106.000	223.000	93.000		
CHIMAY	2013	50	85.000	190.000			
	2012	50	85.000	190.000			
	2011	50	87.500	195.000			
	2010	50	87.500	200.000			
COUILLET	2013		110.000	175.000	120.000		
	2012		108.000	175.000	110.000		
	2011		100.000	175.000	100.000	100.000	
	2010		101.000	142.000	120.000		
COURCELLES	2013	85-90€/m2	114.000	200.000	120.000		
	2012	93	110.000	206.700	120.000		
	2011	93	107.000	206.500	220.000		
	2010	80	100.000	160.000	95.000	120.000	
DAMPREMY	2013	65	103.000	140.000	100.000		
	2012	65	103.000	140.000	100.000		
	2011	65/M2	103.000	140.000	100.000		
	2010		77.300				
ERQUELINNES	2013	60	94.000	226.000			
	2012	63	82.000	197.000			
	2011	61	99.900	196.500			
	2010	55	95.000	140.000			

ESTINNES	2013	80	104.000	195.000		
	2012	80	100.000	242.000		
	2011	75	100.000	195.000		
	2010	72	120.000	220.000		
FARCIENNES	2013		110.000			
	2012		105.000			
	2011	71	97.000			
	2010	70	107.000			
FLEURUS	2013	89	130.000	192.500	125.000	
	2012	90	130.000	195.000	125.000	
	2011	88	125.000	202.500	127.500	152.500
	2010	76	126.500	202.500	135.000	155.000
FONTAINE L'EVEQUE	2013	100€/m2	108.500	226.000	104.000	
	2012	100	94.500	202.000	110.000	
	2011	90	104.500	196.500	115.000	
	2010	82	100.000	202.500	115.000	
FROIDCHAPPELLE	2013	40	100.000	160.000		
	2012	40	110.000	170.000		
	2011	45	110.000	145.000		
	2010	50	117.000	150.000		
GERPINNES	2013	85	155.000	240.000	155.000	230.000
	2012	85	150.000	240.000	155.000	260.000
	2011	80€/M2	150.000	200.000	155.000	
	2010	75/M2	151.000	205.000	150.000	
GILLY	2013	60	110.000	160.000	85.000	
	2012	55	110.000	160.000	85.000	
	2011	50	110.000	160.000	85.000	
	2010		85.700	125.600	100.000	
GOSSELIES	2013	90€/m2	120.000	234.000	135.000	
	2012	77.250	120.000	220.000	120.000	
	2011	75	100.000	200.000	120.000	
	2010	81	120.000	205.000		
GOUTROUX	2013					
	2012					
	2011					
	2010		127.000	185.000		
HAM SUR HEURE NALINNES	2013	85	130.000	230.000		
	2012	90	140.000	240.000		
	2011	80/M2	150.000	210.000	155.000	
	2010	90/M2	141.000	216.000	125.000	
JUMET	2013	70	105.000	203.000	85.000	
	2012	60	112.000	180.000	96.500	
	2011					
	2010	81/M2	98.000	167.600	117.000	126.357
LES BONS VILLERS	2013	99	175.000	260.000	172.000	
	2012	106	182.000	265.000	165.000	
	2011	110	155.000	280.000	145.000	180.000
	2010	99	150.000	235.000	145.000	180.000
LOBBES	2013	82€/m2	116.000	205.000		
	2012	85	123.000	211.000		
	2011	85	113.000	184.000	107.500	
	2010	73	135.000	168.800	127.000	
LODELINSART	2013	60	110.000	160.000		
	2012	60	103.000	160.000	90.000	
	2011	83/m2	103.000	160.000	85.000	
	2010		95.000			
MANAGE	2013	82	127.000	180.000	121.000	
	2012	92	122.000	275.000	150.000	187.500
	2011	85	117.000	180.000	132.500	
	2010	80	115.000	210.000	107.500	132.500
MARCHIENNE AU PONT	2013					
	2012					
	2011					
	2010		97.000			
MARCINELLE	2013	100	118.000	235.000	105.000	
	2012	100	120.000	245.000	115.000	
	2011	100	112.000	245.000	117.000	
	2010	101	110.000	190.000	100.000	170.000

LES NOTAIRES DE

VOTRE PROVINCE

MERBES LE CHÂTEAU	2013	60	102.000	200.000		
	2012	63	90.000	217.000		
	2011	56	92.400	212.750		
	2010	60	102.500	206.000		
MOMIGNIES	2013	27.500	75.000	170.000		
	2012	27.500	75.000	175.000		
	2011	27.500	75.000	175.000		
	2010	25	80.000	175.000		
MONCEAU	2013					
	2012					
	2011					
	2010		117.000			
MONT SUR MARCHIENNE	2013	95	125.000	225.000	139.000	
	2012	95	118.000	225.000	138.000	
	2011	90	113.000	222.000	138.000	
	2010	92	115.000	225.000	135.000	
MONTIGNIES / SAMBRE	2013	105€/m2	106.000		82.500	
	2012		107.000	161.000	97.000	210.000
	2011	70	110.000	167.000	96.000	210.000
	2010		95.000	120.000	85.000	
MONTIGNY le TILLEUL	2013	100€/m2	128.000	230.500		
	2012	95	146.500	255.000	160.000	
	2011	95	140.000	222.000	161.000	
	2010	95	135.000	212.500	146.600	
MORLANWELZ	2013	80	110.000	228.000	175.000	
	2012	98	112.500	195.000	110.000	
	2011	72	110.000	176.000		
	2010		100.800	198.300	120.000	174.500
PONT A CELLES	2013	96	168.000	240.000	142.000	
	2012	100	165.000	240.000	140.000	
	2011	110	147.500	237.500	147.500	180.000
	2010	93	212.500	228.000	130.000	180.000
RANSART	2013	90	115.000	205.000		
	2012	95	118.200	206.250		148.000
	2011	90	110.000	205.000	140.000	
	2010	77	114.000	152.000		128.700
ROUX	2013	70	100.000	200.000		
	2012	70	112.000	177.500		
	2011	80	110.000	212.000		
	2010	80	110.000	120.000		
SENEFFE	2013	128	160.000	250.000	180.000	
	2012	112	150.000	320.000	145.000	
	2011	109	147.000		113.250	
	2010	95	135.000	290.000	150.000	175.000
SIVRY RANCE	2013	40	115.000	160.000		
	2012	40	115.000	160.000		
	2011	45	120.000	165.500		
	2010	48	120.000	146.000		
THUIN	2013	68 à 100/M2	115.000	246.000		
	2012	72 à 87/M2	119.000	228.500		
	2011	85 à 114/M2	125.000	215.000	175.000	
	2010	73/M2	127.400	245.000	133.000	



GOSELIES & RANSART

	Terrain	Maison 2fac.	Maison 4 faç.	Appart 2 ch	Appart neuf 2 ch
Gosselies	90€/m ²	120.000	234.000	135.000	-----
Ransart	90 €/m ²	115.000	205.000	----	-----

Gosselies, par rapport à l'année passée

- une augmentation importante (+16,50 %...) pour les terrains (mais seulement 3 points de comparaisons fiables)
- un marché stable pour les maisons jointives (seules statistiques réellement fiables en raison du nombre important de biens vendus)
- une augmentation de 6% pour les villas (Mais nombre réduit de points de comparaison (6))
- 3 points de comparaisons pour les appartements qui entraînent un accroissement de 12,5 %...
- Rien pour les appartements neufs

Ransart, diminution partout...

- pour les terrains (4 comparaisons). De manière générale, il y a eu peu de vente de terrains, tant à Gosselies qu'à Ransart (la terre ne grandit plus...)
- En ce qui concerne les maisons jointives (31 points de comparaison) - 4,3 %
- Les villas (- 12 %...)
- Pas de points de comparaison pour les apparts (vieux et neufs).



ANDERLUES

1) Terrains à bâtir

Uniquement 2 points de comparaison donnant une moyenne de 115 €/m².

Toutefois, compte tenu du faible nombre de points de comparaison il est difficile de se prononcer de manière mathématique sur l'évolution de ce type de biens.

Le prix moyen peut être maintenu comme en 2012 à environ **85 euros/mètre carré**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

22 points de comparaison utiles (après suppression des prix exceptionnellement bas et élevés) donnant une moyenne de **127.000 €**.

Toutefois, compte tenu du faible nombre de points de comparaison il est difficile de se prononcer de manière mathématique sur l'évolution de ce type de biens. Toutefois l'expérience montre que la tendance générale est à la stabilisation des prix (environ 125.000 euros comme en 2011)

3) Maisons 4 façades/villas

5 points de comparaison utiles (après suppression des prix exceptionnellement bas et élevés) donnant une moyenne de 200.000 €. Toutefois, compte tenu du faible nombre de points de comparaison il est difficile de se prononcer de manière mathématique sur l'évolution de ce type de biens.

Les villas à vendre sur Anderlues trouvent plus difficilement acquéreur comme dans les autres entités avoisinantes.

En conclusion, le prix moyen des maisons 4 façades/villas est d'environ **200.000 euros**.

4) Appartements

2 points de comparaison utiles donnant une moyenne de 95.500 €.

Toutefois, compte tenu du faible nombre de points de comparaison il est difficile de se prononcer de manière mathématique sur l'évolution de ce type de biens.

Toutefois l'expérience nous montre que ce type de biens suscite toujours de l'intérêt.

Le prix moyen d'un appartement 2 chambres peut être estimé environ à 120.000 euros.



MONT-Sur-MARCHIENNE

1) Terrains à bâtir

4 points de comparaison donnant une moyenne de 80,82 €/m².
Le peu de points de comparaison ne permet pas d'en tirer des conclusions.

Estimation pour les besoins du travail pour une parcelle de terrain permettant la construction d'une maison 4 façades : prix **aux environs de 95 €/m²**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

47 points de comparaison donnant une moyenne de 124.872,34 €.
Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 35 points de comparaison, donnant une moyenne de 125.757,14 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **125.000 €**.

3) Maisons 4 façades

Maisons 4 façades + villas

11 points de comparaison donnant une moyenne de 228.545,45 €.
Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 9 points de comparaison, donnant une moyenne de 227.333,33 €.

Conclusion : moyenne arrondie à **225.000 €**.

4) Appartements 2 chambres

14 points de comparaison donnant une moyenne de 152.678,57 €.
Après suppression des prix les plus bas et les plus élevés, il reste 9 points de comparaison, donnant une moyenne de 139.500 €.

Conclusion : moyenne globale arrondie à **139.000,00 €**.

Je distinguerais, la coexistence de deux marchés :

- un marché haut de gamme (plus récent) à une moyenne de 200.000,00 € et plus.
- un marché moyen de gamme (ancien et à rénover) à une moyenne de 110.000,00 €.



COURCELLES

L'entité de Courcelles regroupe les anciennes communes de 6180 Courcelles, 6181 Gouy-lez-Piéton, 6182 Souvret et 6183 Trazegnies

1) Terrains à bâtir

10 points de comparaison utiles (entre 4 et 10 ares) concernant des terrains manifestement en totalité en zone d'habitat, donnant une moyenne de 88,40 €/m². Il est à noter que la plupart des terrains ont été vendus sur Souvret. L'expérience fait apparaître que les terrains sur les anciennes communes de Courcelles et Trazegnies trouvent moins facilement acquéreur. La tendance est la réduction de la superficie des terrains et à une légère diminution du prix moyen au mètre carré. Le prix moyen peut être estimé, **aux environs de 85-90 €/m²**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

138 points de comparaison utiles (après suppression des prix exceptionnellement bas et élevés) donnant une moyenne de **114.000 €**.

La tendance est la diminution du volume de transactions et à une très légère augmentation du prix moyen des biens par rapport à 2012 pour autant que les immeubles soient dans un état correct.

Les immeubles pour lesquels il reste des travaux importants de rénovation partent moins facilement. Le prix moyen de ce type de bâtiment est à la baisse.

3) Maisons 4 façades/Villas

10 points de comparaison donnent une moyenne statistique de 248.000 €. La tendance statistique est une diminution du volume de transactions. Toutefois, compte tenu du faible nombre de points de comparaison, il est difficile de se prononcer de manière mathématique sur l'évolution de ce type de biens. Toutefois l'expérience montre qu'il y a moins de villas à vendre sur l'entité de Courcelles et qu'elles trouvent plus difficilement acquéreur. La tendance générale est à la baisse du prix moyen des villas. Le prix moyen est d'environ **230.000 euros**.

Au niveau des maisons 4 façades, l'expérience montre que la tendance générale pour ce type de biens est à la stabilisation des prix. Le prix moyen est d'environ **170.000 euros**.

En conclusion le prix moyen des maisons 4 façades/villas peut être estimé d'environ 200.000 euros.

4) Appartements

3 points de comparaison seulement donnant une moyenne de 101.000 €.

La tendance statistique est une diminution du volume de transactions et une diminution du prix moyen de ce type de biens. Le nombre de points de comparaison est trop peu élevé pour se donner une idée précise de l'évolution du marché.

Toutefois l'expérience nous montre que ce type de biens suscite toujours de l'intérêt.

Le prix moyen d'un appartement 2 chambres peut être estimé comme en 2012 à **120.000 euros**.



LOBBES

La Commune de Lobbes regroupe les anciennes communes de 6540 Lobbes, 6540 Mont-Sainte-Geneviève, 6542 Sars-la-Buissière et 6543 Bienne-lez-Happart.

1) Terrains à bâtir

Seulement 2 points de comparaison utiles concernant des terrains en totalité en zone d'habitat, donnant une moyenne de **81,44 €/m²**.

Conclusion : le prix moyen en 2012 étant de 78,11 euros, on constate, à la différence des biens immeubles bâtis que la tendance est à la hausse, malgré toutefois, le peu de points de comparaison.

2) Maisons 2 ou 3 façades

21 points de comparaison, donnant une moyenne de 118.047,62 €.

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 19 points de comparaison donnant une moyenne de 115.736,84 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **116.000 €**.

Cela correspond à une **diminution de 5,69 % (123.000 euros en 2012)** par rapport à la moyenne des prix de 2012.

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

6 points de comparaison donnant une moyenne de 199.750 €.

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 4 points de comparaison, donnant une moyenne de 205.250 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **205.000 €**, ce qui correspond à une diminution des prix de 2,8 % (211.000 € pour les villas en 2012) par rapport à l'année dernière.

4) Appartements

2 points de comparaison seulement donnant une moyenne de 92.500 €.

Conclusion : la moyenne peut être fixée à 92.500 € mais vu le très faible nombre de points de comparaison il est difficile de se faire une idée précise de l'évolution du marché par rapport à 2012.



MONTIGNY-LE-TILLEUL

La Commune de Montigny-le-Tilleul regroupe les communes de Montigny-le-Tilleul et Landelies.

1) Terrains à bâtir

6 points de comparaison utiles seulement concernant des terrains manifestement en totalité en zone d'habitat, donnant une moyenne de 98,80 €/m².

Toutefois deux grands terrains de plus de 14 a tirent la moyenne vers le bas.

Conclusion : le prix moyen peut être arrondi **aux environs de 100 €/m²**.

Cela correspond à une **augmentation de 5,26 %**

2) Maisons 2 ou 3 façades

33 points de comparaison donnant une moyenne de 128.150 €. Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 31 points de comparaison donnant une moyenne de 128.275 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **128.300 €**.

Cela correspond à une **diminution de 12,42 %** par rapport à 2012.

Me BEAUDOUL confirme la difficulté de vendre des maisons 2-3 f à Montigny-le-Tilleul eu égard aux difficultés d'octroi des crédits hypothécaires aux amateurs. Beaucoup de ventes sont « tombées à l'eau » en 2013 pour cette raison et les biens ont été renégociés mais à des prix inférieurs.

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

23 points de comparaison seulement donnant une moyenne de 232.630 €.

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 21 points de comparaison donnant une moyenne de 230.140 €.

Conclusion : le prix moyen peut être arrondi **aux environs de 230.500 €**.

Cela correspond à une **augmentation de 3,83 %**

b) villas uniquement

15 points de comparaison donnant une moyenne de 257.470 €.

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 13 points de comparaison donnant une moyenne de 257.270 €.

Conclusion : moyenne arrondie à **257.300 €**.

Cela correspond à une **augmentation de 0,90 %** par rapport à 2012.

4) Appartements

2 points de comparaison seulement relatifs à des appartements donnant une moyenne de 127.500 € alors la moyenne, les années précédentes, était aux environs de 160.000 €. 2 points de comparaisons ne sont pas suffisants pour se faire une idée de l'évolution des prix.



BEAUMONT

Maisons 4 façades

9 points de comparaison : moyenne 155.444€

Prix entre 124.000 et 241.000€.

Les confrères de la région confirment un prix moyen de 160.000€ pour une maison 4 façades standard. Les prix ont légèrement baissé sur ce type de bien.

Maisons jointives

8 points de comparaison moyenne 122.500 € entre 40.000€ et 181.000€.

Les confrères confirment un prix moyen à 115.000 pour ce type de bien.

Terrains à bâtir

4 points de comparaison moyenne 39, allant de 23 à 58

Trop peu de points de comparaison.

Les confrères confirment une légère diminution du prix des terrains à bâtir.

Ceux-ci se négocient dans les 55 /m² à Beaumont, Strée et Thirimont, et 45 /m² dans les autres localités. Beaucoup moins de demande en terrain à bâtir.

SIVRY-RANCE

Maisons 4 façades

8 points de comparaison moyenne 158.750€, minimum 115.000€, maximum 250.000€.

Les confrères de la région estiment le prix moyen pour une maison 4 façades standard à 160.000€.

Maisons jointives

2 points de comparaison moyenne 130.000€, entre 80.000€ et 180.000€

Trop peu de points de comparaison.

Selon les confrères, le prix moyen des maisons 3 façades bien situées dans les localités de la commune de Sivry-Rance se situe dans les 115.000€.

Terrains à bâtir

2 points de comparaison moyenne 37, allant de 26 à 49

Trop peu de points de comparaison.

Ceux-ci se négocient comme l'année passée dans les 40 /m² dans les localités de Sivry et Rance et sont moins chers à Sautin.

FROIDCHAPELLE

Maisons 4 façades

7 points de comparaison sur Froidchapelles avec une moyenne de 121.200€, un minimum de 50.000 et un maximum de 320.000€.

3 points de comparaison concernent des chalets et bungalows dans les parcs résidentiels de la commune.

Si l'on supprime les ventes non pertinentes, il n'y a pas moyen de tirer de conclusion

Les confrères de la région confirment une légère baisse du prix moyen de 160.000€ pour une maison 4 façades standard.

Maisons jointives

7 points de comparaison moyenne 92.857€, entre 35.000 et 120.000€



GILLY

1) Terrains à bâtir

12 points de comparaison donnant une valeur moyenne de 87,58 €/m².

Ce prix au m² est d'après moi au-dessus de la valeur réelle au m² d'un terrain à bâtir « normal » se situant à Gilly qui avoisine d'après moi les 60€ du m², même si les terrains à bâtir se raréfient dans la Commune.

La valeur moyenne haute obtenue par les points de comparaison est sans doute due à la petite taille des terrains à bâtir concernés par les points de comparaison. Cette petite taille entraîne la valeur au m² vers le haut.

Conclusion : prix d'environ 60€/m². Augmentation de 5 euros du m² par rapport à l'année dernière

2) Maisons 2 ou 3 façades

98 points de comparaison donnant une moyenne de 104.434,00 €.

Conclusion : la moyenne à 110.000 €. Même résultat qu'en 2012

3) Maisons 4 façades + villas

Pas de point de comparaison

Je tablerais sur une valeur moyenne réelle identique à celle de l'année dernière, soit de 160.000€.

Conclusion : la moyenne portée à 160.000 €. Même résultat que 2012

4) Appartements (sans garage)

17 points de comparaison donnant une moyenne de 83.500 €.

Cette valeur moyenne correspond à la valeur moyenne réelle qui est d'après moi de 85.000 €.

Conclusion : la moyenne d'un appartement deux chambres, équipé, à environ 85.000 €. Même résultat que 2012.



LODELINSART

1) Terrains à bâtir

2 points de comparaison aboutissant à une valeur de 59 euros au m².

Conclusion : prix **d'environ 60,00€/m². Même résultat qu'en 2012.**

2) Maisons 2 ou 3 façades

56 points de comparaison donnant une moyenne de 141.500 €.

Conclusion : la moyenne peut être arrondie à **110.000 €**. **Augmentation par rapport à l'année dernière**

3) Maisons 4 façades + villas

Pas point de comparaison.

La valeur devrait être identique à la valeur moyenne de l'année dernière qui s'élèverait donc à 160.000 euros.

Conclusion : valeur moyenne de **160.000 €**.

4) Appartements 3 chambres

5 points de comparaison à 108.000 €.

Conclusion : la valeur pour un appartement 3 chambres serait de **110.000 €**. Pas possible de comparer par rapport à l'année dernière car cela concernait un appartement 2 chambres pour lequel je ne dispose pas de point de comparaison cette année.



DAMPREMY

1) Terrains à bâtir

1 point de comparaison aboutissant à une valeur de 38,00 euros du mètre carré.
Cette valeur est trop basse.

Conclusion : prix d'environ 65 €/ m². Même résultat que l'année dernière

2) Maisons 2 ou 3 façades

44 points de comparaison donnant une moyenne de 72.500 €.
Ce résultat correspond à la moyenne des points de comparaison de l'année dernière. Or, la valeur moyenne était d'après les confrères interrogés de 103.000 euros

Conclusion : valeur moyenne de 103.000 €. Même résultat que l'année dernière.

3) Maisons 4 façades + villas

Aucun point de comparaison.

Je ne peux pas donner mon sentiment même si je suppose que la valeur doit être similaire à celle de Gilly.

Conclusion : valeur moyenne de 140.000 €. Même résultat que l'année dernière

4) Appartements

2 points de comparaison aboutissant à une moyenne de 107.000 €.

Conclusion : valeur moyenne de 100.000 €. Même résultat que l'année dernière

COUILLET

1) Terrains à bâtir

Un terrain à bâtir vendu pour environ 50,00 € le mètre carré. PAS RELEVANT

2) Maisons 2 ou 3 façades

39 points de comparaison donnant une moyenne de 111.522,37 €.

Après suppression des prix les plus bas et les plus élevés, il reste 31 points de comparaison, donnant une moyenne de 111.595,00 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **110.000 €**.

Il existe une **grande disparité** entre les quartiers.

Pour simplifier,

- Les moins bons quartiers où les maisons ne sont pas ou peu entretenues et donc très faible qualité : au prix moyen de 70.000 €.
- Les bons quartiers: mieux entretenus où les maisons ont un prix moyen de 130.000 € (voir plus en fonction du degré de rénovation).

3) Maisons 4 façades

a) maison 4 façades + villas

Vu l'absence de points de comparaison : je propose de conserver le prix moyen à **175.000 €**.

4) Appartements

3 points de comparaison donnant une moyenne de 124.666,67 €.

J'ai considéré tous les points de comparaison comme étant pertinent.

Conclusion : On peut estimer la moyenne d'un appartement deux chambres, à environ 120.000€.



MARCINELLE

1) Terrains à bâtir

3 points de comparaison.

Le peu de points de comparaison ne permet pas d'en tirer des conclusions.

Estimation : prix pour un terrain permettant la construction d'un immeuble 4 façades **aux environs de 100 €/m²**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

74 points de comparaison donnant une moyenne de 113.738,96€. Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 66 points de comparaison, donnant une moyenne de 118.146,71€.

Conclusion : la moyenne arrondie à **118.000€**.

3) Maisons 4 façades

a) maison 4 façades + villas

12 points de comparaison donnant une moyenne de 238.625€. Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 9 points de comparaison, donnant une moyenne de 228.722,22€.

Conclusion : la moyenne arrondie à **230.000,00 €**. Correction limitée à la baisse par rapport à 2011 et 2012. Le nombre de transaction revient à ce qui s'est fait en 2011.

b) villas uniquement

8 points de comparaison donnant une moyenne de 198.166,67 €.

Après suppression d'un point de comparaison manifestement non relevant, il reste 6 points de comparaison, donnant une moyenne de 242.250€.

Conclusion : la moyenne arrondie à **242.250 €**. Ce qui correspond à une légère correction à la baisse par rapport à 2011 et 2012 (245.000)

4) Appartements 2 chambres

27 points de comparaison donnant une moyenne de 91.379,63 €.

Après suppression de 6 points de comparaison non significatifs, il reste 21 points de comparaison, donnant une moyenne de 105.133,33 €.

Conclusion : la moyenne arrondie à **105.000 €**. Correction à la baisse par rapport à 2011 et 2012 (117.000, 115.000)

J'ai le sentiment qu'il y a deux types d'appartements :

- Des appartements anciens, à rénover, qui influencent la moyenne à la baisse ;
- Des appartements plus récents, ou de meilleur standing, pour lesquels les prix restent stables.

2013	Terrain 10 ares	Maison 2 façades	Maison 4 façades	Appartement 2 chambres	Appartement 2 chambres neuf
Chapelle-lez-Herlaimont	87.500,00	125.000,00	225.000,00		137.000,00
Manage	82.000,00	127.000,00	180.000,00	121.000,00	
Morlanwelz	80.000,00	110.000,00	228.000,00	175.000,00	
Seneffe	128.000,00	160.000,00	250.000,00	180.000,00	

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Terrains	Le prix paraît être plus élevé pour les petits terrains. Pour le reste cette valorisation semble généralement admise.
Maison jointive	La prix semble correspondre à la réalité, mais inclus les parties de la commune dont la valeur est plus importante (tel que Godarville).
4 façades	Basée sur 3 points de comparaison, cette valorisation semble inférieure à la réalité du marché. Une baisse de prix est cependant perçue.
Appartement 2 ch	Pas de points de comparaison, le ressenti est plutôt aux alentours de 100.000 euros
Appartement neuf	4 biens vendus dans la même résidence.

MANAGE

Terrains	Cette valeur est largement influencée par la vente de deux grands terrains à lotir. Le ressenti est plutôt de 90.000 euros, avec une valeur supérieure pour les terrains de petite superficie.
Maison jointive	Cette valeur semble correspondre à la réalité.
4 façades	Cette valeur est fixée par seulement 2 points de comparaison. Elle semble inférieure à la réalité, qui doit être plus proche de 215.000 euros.
Appartement 2 ch	Cette valeur est fixée par seulement 3 points de comparaison. Le prix varie fortement en fonction de la qualité du bien, de 65.000 à 185.000 euros...). Le ressenti correspond à 125.000€ pour un bien en bon état.
Appartement neuf	Aucun point de comparaison disponible.

MORLANWELZ

Terrains	la valeur dans l'ancienne commune de Morlanwelz semble être plus aux alentours de 95.000 euros, alors que dans l'ancienne commune de Carnières la valeur serait plus aux alentours de 70.000 euros.
Maison jointive	L'ancienne commune de Carnières tire la moyenne vers le bas...
4 façades	Le sentiment est plus de l'ordre de 195.000 euros pour un bien récent.
Appartement 2 ch	Un de ces appartements inclus en outre un emplacement de parking. Cette valeur paraît donc surfaite.
Appartement neuf	Aucun point de comparaison disponible.

SENEFFE

Terrains	Les points de comparaison sont assez peu nombreux, le ressenti est plus de 115.000 euros pour un terrain de 10 ares.
Maison jointive	Les prix semblent tirés vers le haut par les anciennes communes de Feluy et Arquennes.
4 façades	ressenti est de l'ordre de 300.000 pour un bien récent.
Appartement 2 ch	Très peu de points de comparaison.
Appartement neuf	

CHATELET

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Moyenne de 110.000€ peu de différence de prix entre une 2 ou une 3 façades ; la superficie au sol, l'état général et le quartier conduisent à de fortes variations de prix avec une fourchette principale entre 90/95.000€ et 130/135.000€ majorité des ventes intervenues....

2) Villas

Comme chaque année peu de points de comparaison avec une moyenne de 245.000€. Pour les notaires locaux, la majorité des transactions pour ce type de biens se situe aux alentours de 200.000/210.000€ pour une villa de confort standard. D'autant que la rénovation est souvent coûteuse et que type de biens particulièrement énergivores.

3) Terrains

Moyenne: 80,00€/m²

4) Appartements 2 chambres

Moyenne: 100.000€

Marché des appartements relativement stable sauf pour les très anciennes copropriétés pour lesquelles des travaux importants de restauration (remise aux normes) s'avèrent inévitables à court et moyen terme (remarque idem qu'années précédentes).

Au niveau des « appartements neufs » on constate une certaine augmentation de très petites copropriétés (3,4 appart vendus à l'état de « gros œuvre » fermés) qui permettent, pour l'acheteur, d'acquérir un appartement à prix « concurrentiel », de le terminer soi-même éventuellement ou en tous cas selon ses propres choix et à son rythme... et dans le chef du promoteur/entrepreneur/vendeur une limitation des coûts et du budget d'investissement de départ...

AISEAU-PRESLES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades)

Moyenne: 135.000€

2) Villas

Moyenne : 235.000€

Avec toujours Presles qui « tire » l'entité vers le haut

3) Terrains

Aucun résultat probant.

On est sans conteste à 100€ du m² à Presles, voire plus et Roselies se défend bien également.

FARCIENNES

1) Maison jointives (2 ou 3 façades).

Moyenne : 110.000€

2) Villas et terrains à bâtir : Aucun point de comparaison



CHIMAY

Terrain : 50.000 €
Maison jointive : 85.000 €
4 façades : 190.000 €

MOMIGNIES

Terrain : 27.500€
Jointive : 75.000€
4 façades : 170.000€

ERQUELINNES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 59 points de comparaison ⇒ moyenne : 2 ou 3 façades : **93.796€**

Contre
82.000€ en 2012
99.900€ en 2011
94.900 € en 2010
91.000 € en 2009
87.000 € en 2008

2) Maisons 4 façades :

Base : 9 points de comparaison ⇒ moyenne : **225.833€**

Contre
197.000€ en 2012
196.500 en 2011
140.000 € en 2010
162.000€ en 2009
144.000€ en 2008

3) Terrains

Base : Peu de points de comparaison, résultat difficile à dégager
Des prix variant de 40€ à 58€ le mètre carré

En 2012 : 63€/m²
En 2011 : 61€/m²
Moyenne en 2010 (mais points de comparaison qui étaient peu représentatifs) : 31€/M²
Moyenne en 2009 : 40€ (qui semblait également un peu faible) avec maximum de 53€/M²
Contre 36€/M² en 2008 (avec un maximum de 55€)

MERBES LE CHATEAU

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 22 points de comparaison \Rightarrow moyenne : 101.954 €

Contre

90.000 en 2012

92.400 en 2011

102.500€ en 2010

75.000€ en 2009 (max 91.250€)

2) Maisons 4 façades :

Base : seulement 2 points de comparaison : 175.000€ et 199.000€ \Rightarrow moyenne non représentative: 187.000 €

217.000 en 2012

212.750 en 2011

Contre 206.000 € en 2010

Et 153.000€ en 2009 (max 190.000)

3) Terrains : 1 seule vente 75.000€ pour 8 ares 55 : 87€/m²
Ce qui nous semble être un résultat exceptionnel, non représentatif...

2012 : 63€/m²

2011 : 56€/m²

En 2010 moyenne : 60 € / m² avec maximum de 65€



FONTAINE-L'ÉVÊQUE

La Ville de Fontaine-l'Évêque regroupe les anciennes communes de 6140 Fontaine-l'Évêque, 6141 Forchies-la-Marche et 6142 Leernes.

1) Terrains à bâtir

Moyenne de 100,79 €/m².

Il est à noter qu'au cours de l'année 2013, plusieurs lots d'une superficie avoisinant 10 a ont été vendus au prix moyen ci-dessus, alors que précédemment, vu leur taille, ils étaient vendus à des prix moyens au m² inférieurs. Un petit lot de 2 a 01 ca a été vendu à un prix d'environ 150 €/m².

Conclusion : prix moyen **aux environs de 100 €/m²**.

Cela correspond à une **stabilisation** par rapport à la moyenne des prix de 2012.

2) Maisons 2 ou 3 façades

Moyenne de 108.500€.

Conclusion : la moyenne peut être fixée à **108.500 €**.

Cela correspond à une **augmentation de 14,81 %** par rapport à la moyenne des prix de 2012. Toutefois, par rapport à 2011, l'augmentation ne s'élève qu'à 3,83 %

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

Moyenne de 226.190 €.

On peut noter la vente de quelques grosses villas à des prix qui ont tiré la moyenne vers le haut.

Conclusion : la moyenne arrondie à **226.000 €**.

Cela correspond à une **augmentation de 11,88 %** par rapport à la moyenne des prix de 2012 et correspond presque à la moyenne des prix de 2010.

b) villas uniquement

Moyenne de 238.570 €. Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 12 points de comparaison donnant une moyenne de 237.500 €.

Conclusion : je pense que la moyenne peut être fixée à **237.500 €**.

Cela correspond à une **augmentation de 3,26 %** par rapport à la moyenne des prix de 2012 (qui était également celle de 2010)

4) Appartements

8 points de comparaison donnant une moyenne de 103.895 €.

Conclusion : je pense que l'on peut arrondir la moyenne aux environs **104.000 €**.

Cela correspond à une **diminution de 5,45 %** par rapport à 2012.

Annexe 2

Liste de NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES

DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONS

Maître Mélanie HERODE Wasmes
Maître Pierre CULOT Thulin
Maîtres Etienne & Sébastien DUPUIS Strépy-Braquegnies
Maître Xavier BRICOUT Soignies
Maître Etienne HACHEZ Soignies
Maître Philippe BINOT Silly
Maître Mathieu DURANT Saint-Ghislain
Maître Serge FORTEZ Quiévrain
Maître Anne TOUBEAUX Quaregnon
Maître Jean-Louis MALENGEAUX Pâturages
Maîtres Adrien & Julien FRANEAU Mons
Maître Stéphanie BILLER Mons
Maître Sandrine KOENE Mons
Maître Laurent DELCROIX Mons
Maître Jean-Marc MICHIELS Mons
Maître Guillaume HAMBYE Mons
Maître Fabrice DEMEURE de LESPALU Mons
Maître Antoine HAMAIDE Mons
Maître Jean-Pierre LERICHE Lens
Maître Baudouin CORNIL Lens
Maître Jean-Pierre DERUE Le Roeulx
Maître Frédéric DEBOUCHE Le Roeulx
Maître Yves-Michel LEVIE La Louvière
Maître Virginie DROULEZ La Louvière
Maître Pierre BRAHY & Maître Sylvain BAVIER La Louvière
Maître Germain CUIGNET La Louvière
Maître Arnaud WILLEMS Jurbise
Maître Anny LHOIR Jemappes
Maître Thierry BRICOUT Houdeng-Goegnies
Maître Alain AERTS Houdeng-Aimeries
Maître Marie-France LEMBOURG Hornu
Maître Philippe ELLEBOUDT Harveng
Maître Marc FAUCON Haine-Saint-Paul
Maître Paul RAUCENT Frameries
Maître Franz VILAIN Frameries
Maître Laurent SNYERS Enghien
Maître Bernard CLAEYS & Maître Maryline VANDENDORPE Enghien
Maîtres Pierre, Anne WUILQUOT & Emmanuel NIZET Elouges



Maîtres Guy & Vincent BUTAYE Ecaussinnes
Maîtres Jean-Louis LHOTE & Roseline Mac CALLUM Dour
Maîtres Vinciane DEGREVE Chièvres
Maître Geneviève DESSILLY Brugelette
Maîtres André, Alexandre & Amélie LECOMTE Braine-Le-Comte
Maître Jean-CHARLES DASSELEER Boussu
Maître Pierre GLINEUR Baudour
Maître Géry LEFEBVRE Audregnies
Maître Albert BOUTTIAU Asquillies
Maîtres Dominique TASSET & Rainier JACOB de BEUCKEN Braine-Le-Comte

DANS L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Maître Isabelle ALLARD Lobbes
Maître Serge BABUSIAUX, Binche
Maître Corinne BEAUDOUL, Montigny-le-Tilleul
Maître Benoît BOSMANS, Chapelle-lez-Herlaimont
Maître Philippe BUTAYE, Roux
Maître Guy CARLIER, Beaumont
Maître Denis CARPENTIER, Fontaine-L'Evêque
Maître Jean-Jacques COPPEE & Ingrid DE WINTER, Marchienne-au-Pont
Maître Oreste COSCIA, Marchienne-au-Pont
Maîtres Coralie & Cédric de Wilde d'Estmael & del Marmol, Gerpinnes
Maître Gérard DEBOUCHE, Feluy
Maître Charles DEBRAY, Châtelaineau
Maître Pol DECRUYENAERE, Binche
Maître François DELMARCHE, Ransart
Maître Nicolas DEMOLIN, Fayt-Lez-Manage
Maître Valérie DEPOUHON, Trazegnies
Maître Léopold DERBAIX, Binche
Maître Annie D'HAeyer, Dampremy
Maître Michel DUMONT, Charleroi
Maîtres Thierry & Sophie DUMOULIN & BELLOTTO, Châtelet
Maîtres Philippe & Pascaline DUPUIS, Gosselies
Maître Jean-François FLAMENG, Châtelet
Maître Gilles FRANCE, Gilly
Maître Philippe GANTY, Mont-Sur-Marchienne
Maître Jean-François GHIGNY, Fleurus
Maître Denis GILBEAU, Manage
Maître Olivier GILLIEAUX, Charleroi
Maîtres Philippe & Benoît GLIBERT & GLIBERT, Beaumont
Maître Yves GRIBOMONT, Seneffe
Maître Bernard GROSFILS, Lodelinsart
Maître Nicolas ROMAIN, Anderlues



Maître Nathalie HUSSON, Marcinelle
Maître Yves HUSSON, Chimay
Maître Vincent LABENNE, Gouy-Lez-Piéton
Maîtres Emmanuel & Bénédicte LAMBIN & COLLARD, Fontaine-L'Evêque
Maître Benoît LAMBRECHTS, Gilly
Maître Thierry LANNOY, Charleroi
Maître Olivier LEBRUN, Courcelles
Maître Bernard LEMAIGRE, Montignies-sur-Sambre
Maîtres Patrick LINKER & Christine CLINQUART, Jumet
Maître Eric LOSSEAU, Solre-sur-Sambre
Maître Vincent MAILLARD, Chimay
Maîtres Luc & Anne MAUFROID, Ham-sur-Heure
Maître Jean-Louis MENNE, Couillet
Maîtres Marie-France & Anne-Sophie MEUNIER & DEMOULIN, Frasnes-Lez-Gosselies
Maître Jean-Emile MEURICE, Monceau-sur-Sambre
Maître Jean-Philippe MATAGNE, Charleroi
Maître Olivier MINON, Thuin,
Maître Françoise MOURUE, Merbes-le-Château
Maître Etienne NOKERMAN, Jumet
Maîtres Aude PATERNOSTER & Philippe VAN CAUWENBERGH, Châtelineau
Maître Marc PAUWELS, Thuin
Maître Alain PIRON, Gosselies
Maître Vincent REUL, Morlanwelz
Maître Dominique ROMBEAU, Jumet
Maître Jean-Paul ROUVEZ, Charleroi
Maître Anne RUELLE, Thuin
Maître Alain SIMON, Sivry
Maître Marie-Cécile STEVAUX, Chimay
Maîtres Joëlle THIELENS & Muriel DE ROOSE, Fleurus
Maître Bernard THIRAN, Farciennes
Maîtres Vincent & Vincent MISONNE & MICHIELSEN, Charleroi
Maître Olivier VANDENBROUCKE, Fleurus