

EST DU BRABANT WALLON

Commune de Hélécinne

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

Située aux confins du Brabant wallon, un peu décentrée mais très proche de la E40, à mi-chemin entre Bruxelles et Liège, cette commune offre un cadre de vie rural mais attire aussi des navetteurs.

Les maisons y sont très abordables avec une moyenne de 150.000 € environ.

Les villas sont un peu plus chères et quelques villas de caractère sur de plus grands terrains se négocient à des prix supérieurs avoisinant les 300.000 €

Peu de constructions récentes.

Peu de terrains et peu d'évolution quant aux prix de vente de ceux-ci.

Perspectives d'avenir

Peu de projets, si ce n'est un projet d'aménagement communal dans le hameau de Hampteau, vers Neerheylysses visant à l'implantation d'une trentaine de logements.

Commune d'Incourt (1315)

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

La commune d'Incourt attire toujours autant d'amateurs par le charme de ses habitations et de son espace rural malgré les prix relativement élevés qui y sont en vigueur. Elle est toutefois hétéroclite, présentant des logements très différents d'un endroit à l'autre et pose donc toujours des difficultés aux statistiques.

Les villas y connaissent toutefois une augmentation sensible.

Les terrains à bâtir connaissent une forte augmentation de par leur raréfaction. Peu de transactions de terrains ont toutefois eu lieu en 2011.

Perspectives d'avenir

On peut s'attendre à une évolution semblable : la commune gardera des valeurs hautes et un habitat influencé par ses voisins immédiates qui connaissent toujours des valeurs élevées.

Pas de projets connus des pouvoirs publics

Commune de Jodoigne (1370)

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

L'année 2011 fut une année d'activité immobilière intense à Jodoigne tant par le nombre de ventes réalisées que par l'évolution des valeurs moyennes. On peut relever une augmentation de la valeur moyenne des maisons de 5,41 %.

La valeur des appartements a augmenté aussi, jusqu'à quasiment rattraper la valeur moyenne des maisons.

La construction de résidences à appartements ainsi que de maisons au sein d'un lotissement proche du centre Ville et les ventes en cours depuis 2009 ont modifié les données du marché.

La valeur moyenne des appartements a augmenté mais il faut nuancer suivant le type de bien mis en vente : les appartements neufs sont évidemment plus chers mais il faut distinguer suivant qu'ils sont mis en vente de manière classique c'est-à-dire sans avantages sociaux ou avec l'intervention de la Régie foncière de la Province et des avantages sociaux à la clef qui permettent d'acquérir un bien à des conditions très favorables pour des personnes jeunes et ne dépassant pas un certain seuil de revenus.

Jodoigne reste en deçà des valeurs moyennes du Brabant wallon et continue d'attirer des acheteurs qui recherchent des conditions plus abordables dans la Province ainsi que des acheteurs en provenance du Brabant flamand qui est lui aussi plus cher. La proximité de la Province de Liège avec la Ville d'Hannut qui a également connu un fort développement immobilier bénéficie aux communes voisines dont Jodoigne.

Les terrains à bâtir connaissent un léger recul mais il faut distinguer selon leur superficie : les grands terrains trouvent plus difficilement amateur et se négocient à 90 eur/m² au-delà de 8 ares tandis qu'en dessous de cette superficie ils se négocient toujours à 100 eur/m² en moyenne.

Les statistiques ne prennent pas en compte un type d'habitat caractéristique de la région : les fermes et fermettes, ces biens font l'objet de transactions à des prix généralement élevés. Les fermes sont souvent divisées en vue de les vendre en plusieurs parties, ce qui donne lieu à des transactions à montants élevés.

Perspectives d'avenir

Les projets immobiliers entamés par le secteur privé et parfois en collaboration avec le secteur public se poursuivent toujours en 2012 avec de nouveaux logements en construction. Les conditions de marché resteront influencées par ces projets à l'avenir.

De nouveaux projets de développement urbain en partenariat entre la Ville et la Régie Foncière provinciale modifieront aussi à plus long terme le cadre de vie à Jodoigne et continueront à stimuler le marché immobilier et le développement de la commune, à savoir :

- un projet d'une trentaine de logements au centre ville sur le site des anciens abattoirs ;
- un projet d'une trentaine de logements sur le site de l'ancienne caserne des pompiers, que la Province aimerait étendre à une centaine de logements ;
- un projet sur le site de la Maladrerie qui prévoit à long terme plus ou moins 160 logements ;
- le développement de différents bâtiments pour les activités culturelles ainsi que les aménagements de leurs voies d'accès.

Commune d'Orp-Jauche

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

Belle évolution du prix des maisons et des villas entre 2010 et 2011 pour la Commune d'Orp-Jauche, qui jouit d'une bonne croissance immobilière ; la demande est importante car le marché à Orp-Jauche est encore accessible pour des budgets moins élevés : le prix moyen d'une maison villageoise avec jardin y est de 200.000 €

Il n'y a, à Orp, quasiment aucun appartement, de sorte que la moyenne ne peut être calculée que sur un nombre très restreint de biens : on peut toutefois considérer que le prix moyen d'un appartement une chambre y est de 80.000 € et d'un deux chambres, de 150.000 €

La valeur des terrains est constante ; elle varie de 50 €/m² à 100 €/m² selon les villages de l'entité, leur charme et leur proximité des axes routiers, soit une moyenne d'environ 75 €/m² tous villages confondus.

Le nombre de terrains à vendre est très élevé, tassant quelque peu les prix de ceux-ci et entraînant l'apparition, dans le paysage de l'entité, de constructions de villas neuves qui, à terme, vont engendrer une augmentation de la valeur des biens.

Perspectives d'avenir

Deux importants aménagements vont voir le jour en 2013 ou 2014 : un Projet de Rénovation Urbaine au centre d'Orp-le-Grand et un projet communal de réaménagement de l'ancien site « Gervais-Danone » à Jauche ; chacun d'eux verront la création de plus de 100 logements.

Il faut y ajouter plusieurs petits lotissements à l'initiative de lotisseurs privés.

Il est évident que ceux-ci ne seront pas sans influence sur le prix de l'immobilier à l'avenir ; compte tenu d'un nombre nettement plus important de maisons neuves vendues à des prix plus élevés, les moyennes à venir seront en hausse.

Commune de Perwez (1360)

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

Perwez est une commune située dans un cadre rural mais qui connaît depuis récemment un développement visible tant de ses habitations que de son zoning industriel. Idéalement placée à proximité de l'E411 elle continuera certainement à attirer des acquéreurs.

Belle évolution en 2011 sur la Commune qui connaît une augmentation de ses prix. La plus notable est celle des villas suivant les statistiques dont nous disposons mais les 29% affichés sont sans doute trop élevés par rapport à la réalité. Ce chiffre devra être vérifié à l'avenir par rapport au type de bien renseigné dans ces chiffres (Villa ou ferme...).

Le prix des appartements évolue lui aussi à la hausse. Le développement de nouvelles constructions n'y est pas étranger.

Les terrains d'une grande superficie (>10 ares) se négocient en moyenne à 85 eur/m², tandis que les plus petits terrains lotis se négocient autour de 130 eur/m², soit une belle augmentation en 2011 pour les terrains de taille moyenne.

Perspectives d'avenir

Le développement de nouveaux projets de constructions par le secteur privé, notamment la création de +/- 160 logements à côté du centre sportif, implique la mise sur le marché de nouveaux logements (maisons + appartements) qui continueront à influencer les conditions du marché local.

Commune de Ramillies

Commentaires sur l'évolution et l'année 2011

L'immobilier se porte bien à Ramillies, commune proche de la E411 mais jouissant d'une notoriété champêtre qui attire les amateurs, et dont les prix sont encore abordables ; la valeur des maisons est en légère hausse, mais, tout comme à Orp-Jauche, un grand nombre de villas ou maisons récentes augmentent au fil des années, la valeur de celles-ci.

Il faut y ajouter quelques belles et grandes fermes ou propriétés importantes vendues à des prix nettement supérieurs et qui ne peuvent être incluses dans les statistiques, sous peine de « fausser » celles-ci.

Pas ou peu d'appartements pas contre.

Il y a énormément de terrains de 10-15 ares (pour maisons unifamiliales) à vendre, la valeur de ceux-ci a donc légèrement diminué, l'offre étant souvent plus importante que la demande.

Perspectives d'avenir

Pas de projets immobiliers importants en perspective.

Conclusions Est du Brabant wallon

Au contraire de certaines communes plus centrales de la Province, les communes de l'est du Brabant wallon semblent avoir en matière immobilière, une politique qui consiste à valoriser le développement de projets immobiliers mixtes, qui associent des villas avec plus vastes terrains avec de plus petites maisons abordables sur des terrains de 3-4 ares, permettant ainsi à tout un chacun de s'installer en Brabant wallon ou simplement d'y rester.

C'est pourquoi ce « coin » de Brabant wallon a actuellement la côte !

Mais que l'on ne s'y trompe pas : la région est en douce mais certaine croissance immobilière, entourée à l'est par les villes de Hannut et Waremme en Province de Liège, qui se sont très fortement développées et ont explosé au niveau immobilier ; et au sud, Gembloux qui a subi également une importante croissance immobilière avec beaucoup de nouveaux complexes d'appartements et de lotissements.

C'est donc encore le moment d'y investir !

Laetitia HAYEZ,
Notaire à Orp-Jauche

Gaëtan DELVAUX,
Notaire à Jodoigne