



Semaine de l'immobilier



notaire.be

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2015

PROVINCE DU HAINAUT – CHARLEROI/MONS

LE 18 FÉVRIER 2016

Chambre des notaires de Mons-Charleroi



INTRODUCTION

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2015 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué.

Les principales tendances en 2015 sont dépeintes dans le dernier baromètre des notaires. Avec un indice d'activité immobilière de 114,5 en 2015 contre 107,6 en 2014, le nombre de transactions a progressé de 6,4%.

L'ensemble du pays est concerné par cette hausse avec 10,3% dans le sud du pays, 4,7% dans le nord du pays et 4,8% à Bruxelles.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique augmente de 0,1% et de 1,9% pour un appartement.

Dans les prochains chapitres, nous nuancerons ces résultats tant au niveau des localités de notre province, qu'en fonction du type de bien immobilier concerné.

La présente étude s'inscrit dans la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : 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.

LE CONTEXTE NOTARIAL

Réformes fiscales : quels impacts pour l'achat de votre bien ?

Les **réformes fiscales** annoncées par les gouvernements régionaux ont fait bondir le nombre de transactions en 2015. A cet égard, il convient de rappeler les principales nouveautés apportées par ces réformes désormais en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

En **Wallonie**, le bonus logement, régionalisé depuis le 1^{er} janvier 2015, est supprimé et remplacé par le **chèque-habitat**, avec pour objectifs de soutenir davantage les familles (dont les familles monoparentales) et les bas et moyens revenus, ainsi que d'individualiser les droits (l'avantage est désormais octroyé à l'individu et pas à l'unité logement). Le chèque habitat consiste en une réduction d'impôt convertible en un crédit d'impôt, applicable à tous les actes d'emprunts hypothécaires conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, pour autant que votre revenu net annuel imposable soit de moins de 81.000 €, que votre emprunt hypothécaire soit d'une durée de minimum 10 ans, que vous soyez propriétaire de cette seule et unique habitation et que vous l'occupiez personnellement.



A **Bruxelles**, par contre, le bonus logement ne sera quant à lui supprimé qu'en 2017. Dans l'intervalle et depuis le 1^{er} janvier 2015, une réduction d'impôt au taux de 45% est applicable en Région bruxelloise.

Autre nouveauté en **Région wallonne** : les **droits d'enregistrement** portant sur **l'achat d'un 3^e immeuble** passent de 12,5% à **15%**. Cette mesure vise l'immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation, à condition pour l'acquéreur de posséder au moment de l'achat au moins 1/3 en pleine propriété ou en usufruit sur au moins 2 autres immeubles affectés en tout ou en partie à l'habitation.

La **TVA** applicable aux **travaux de rénovation** augmente, tant à **Bruxelles qu'en Wallonie** : auparavant, un taux réduit de TVA de 6% s'appliquait aux **travaux de rénovation** portant sur les habitations de plus de 5 ans. Depuis ce 12 février 2016, il faut que votre habitation compte plus de 10 ans pour pouvoir bénéficier de ce tarif réduit de 6%. Autrement dit, la TVA portant sur les habitations qui ont entre 5 et 10 ans passe désormais de 6% à 21%. Le taux réduit de 6% ne s'applique plus qu'aux habitations de plus de 10 ans.

Enfin, une bonne nouvelle pour tous les habitants de la **Région de Bruxelles-capitale** : la **taxe régionale** forfaitaire annuelle de 89 € par ménage est **supprimée** depuis le 1^{er} janvier 2016. En contrepartie, le **précompte immobilier** augmente en moyenne de 10 à 12 % selon les communes. Cette mesure est **compensée** pour les propriétaires habitant leur domicile sur le territoire de la Région bruxelloise, qui recevront une **prime** de 120 € par an. Cette prime est accordée dès 2016 aux propriétaires « les plus fragiles » (ceux qui étaient déjà exemptés de la taxe forfaitaire) et sera étendue en 2017 à tous les propriétaires résidant à Bruxelles. Cette mesure vise à contraindre les multipropriétaires et les non-résidents bruxellois à contribuer davantage financièrement.

Votre immeuble et l'urbanisme : quelle garantie pouvez-vous attendre de qui ?

Le droit de l'urbanisme est souvent au cœur de l'actualité, particulièrement en Région wallonne et bruxelloise. Dans ce contexte, il est utile de faire le point sur les attentes de chacun vis-à-vis de la situation urbanistique de son immeuble. **Comment s'assurer de la conformité urbanistique de votre bien ?** A l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le notaire apporte de nombreuses garanties : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le vendeur accomplisse toutes les formalités qui lui incombent et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par le notaire, les renseignements urbanistiques occupent une place essentielle, tant par leur complexité que par l'importance qu'ils présentent pour l'acquéreur. Or, les notaires sont aujourd'hui plus que jamais confrontés aux limites de ces renseignements qui ne peuvent suffire à eux seuls, comme réponse aux attentes du citoyen. Le notaire chargé de la vente n'est pas systématiquement en mesure d'aller visiter chaque immeuble



faisant l'objet d'une transaction. Ce n'est d'ailleurs pas sa responsabilité. De plus, le vendeur peut parfois ne pas avoir connaissance d'une situation qui pourrait engendrer une infraction aux lois de l'urbanisme.

Les renseignements délivrés par la commune sont théoriques et ne rencontrent pas toujours la réalité de l'immeuble concerné. Les fonctionnaires communaux ne visitent pas non plus chaque immeuble lors de la délivrance de ces renseignements. Il est donc impossible d'obtenir une garantie formelle de la conformité du bien sur la seule base des renseignements urbanistiques.

En effet, seule la confrontation avec les informations existant à l'urbanisme et la réalité du bien pourront vous donner la certitude que le bien tel que vous l'achetez est en ordre sur le plan administratif, d'où l'importance de **prendre contact directement avec le service de l'urbanisme de votre commune**.

En outre, chaque citoyen doit savoir que lorsqu'il acquiert un bien, le fait, par exemple, qu'une annexe, terrasse, véranda, ... ait été construite sans permis il y a plus de 30 ans sur sa maison, reste une **infraction**. Voilà pourquoi le notaire conseille au propriétaire souhaitant mettre son bien en vente, d'éventuellement vérifier cette question avant de lancer la publicité. L'acheteur qui envisage d'acquérir un bien sera, quant à lui, bien avisé de vérifier la conformité de celui-ci sur le plan administratif en confrontant la maison existante à la documentation communale, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps

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.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

En conclusion, le notaire attire votre attention sur **plusieurs points** dans le cadre de l'achat/la vente d'un bien :

- Comme nous avons pu l'observer, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **délai**, d'où l'intérêt de contacter votre notaire au plus vite.
- 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 trente ans (sans avoir jamais été modifiés depuis lors), 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 contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.



- Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc.) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

[Notaire.be](#) : plus de 4 millions de visites en 2015

Le notaire a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (Facebook, Twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés : plus de 4 millions de visites en 2015. 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.

LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse durant le premier semestre de l'année, passant de 2,80% en décembre 2014 à 2,45% en juin 2015 pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans (Source BNB). Durant le second semestre, le taux s'est stabilisé aux alentours des 2,50%.

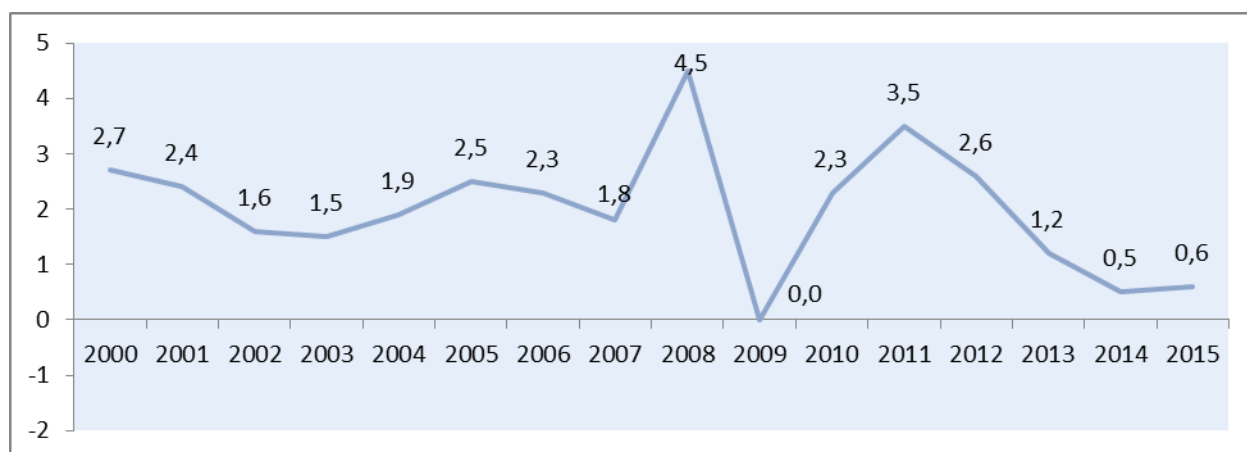
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

Cette année encore, ces taux ont soutenu l'activité immobilière mais ils ont surtout incité les citoyens à refinancer leurs crédits en cours. Ces démarches ont été nombreuses principalement durant les trois premiers trimestres de l'année. Ceci justifie un bond de 15% du nombre d'actes de crédit durant l'année 2015.

2. L'inflation

L'inflation est restée négative durant les trois premiers mois de l'année, elle est ensuite repassée au-dessus de zéro avec +0,4% en avril.

Grâce aux derniers mois de l'année qui affichent des taux supérieurs à 1%, l'inflation moyenne en 2015 s'élève à 0,6%, ce qui constitue un léger redressement par rapport à 2014.



3. Chômage

Les chiffres du chômage ont reculé au 2^e semestre 2015 passant même sous la barre des 8% avec 7,8% en octobre et en novembre. Pour 2015, la moyenne est de 8,3% contre 8,5% en 2014. L'amélioration connue ces derniers mois est un des indicateurs de l'amélioration générale du



contexte économique. Cette tendance se confirme également à travers la diminution du nombre de faillites et l'augmentation des créations de société.

4. Les indicateurs de confiance

Parallèlement, la confiance des consommateurs s'améliore également en 2015 avec un indice de -3 contre -12 en décembre 2014. Sur l'année 2015, cet indice est en moyenne de -5,7 contre -9 en 2014. Il en est de même pour l'indice conjoncturel des entreprises qui passe de -9,5 en décembre 2014 à -1,4 en décembre 2015.

5. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés en 2015 augmentent de 5,1% par rapport à 2014. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 143.833€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2014)
Les prix n'ayant pas progressé de la même manière, le citoyen aurait diminué son apport personnel.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 6,6%** pour les trois premiers trimestres de 2015, **confirmant notre indice d'activité immobilière (+6,4)**, cette évolution est principalement due au 3^e trimestre et au 4^e trimestre particulièrement soutenus.
Notons le boum des refinancements dès le 4^e trimestre 2014, leur nombre augmente de 428% au cours des trois premiers trimestres 2015 par rapport à la même période de 2014 !

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.209	6.097	24.878	89.749
2015Q3	32.413	7.307	19.360	2.193	4.741	21.827	87.841

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe sont toujours le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas, jusqu'à 2,45% en juin 2015. La part des crédits à taux fixe augmente de 19% par rapport à 2014, sur les trois premiers trimestres, passant d'une moyenne de 70,2% à 83,5%, au détriment des différents types de crédits à taux variables. Les ménages belges favorisent toujours la sécurité.

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
en nombre de contrats							
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,95%	0,00%	0,36%	2,83%	5,04%	6,83%	100,00%

Source UPC



Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,0% d'actes de crédit supplémentaires en 2015.

Au 4^e trimestre, les refinancements atteignent un niveau de saturation et on enregistre une diminution de 27,5% par rapport à 2014 ; mais il s'agit toujours d'une progression de 25% par rapport au 4^e trimestre 2013.

L'année 2015 était sans conteste l'année des « refinancements ». Nombreux sont les belges qui ont négocié un nouveau taux avec leur banque ou qui ont décidé de rembourser leur crédit initial et d'en conclure un dans une nouvelle banque présentant de meilleures conditions. Nous avons ainsi pu constater d'une part une nette diminution des taux d'intérêts mais aussi la diminution de la durée du remboursement : les crédits remboursables entre 20 et 25 ans sont maintenant plus fréquents que les crédits remboursables en 30 ans lesquels représentaient presque la majorité des actes de crédit voici quelques années.

Les meilleurs taux et les meilleures conditions restent réservés aux meilleurs profils financiers. On constate ainsi que le milieu bancaire reste assez sévère quant aux profils plus risqués (jeune âge, âge, faible revenus, ...). Si l'emprunteur est à même de financer son acquisition à l'aide d'un apport conséquent, les banques seront prêtes à revoir leurs exigences à la baisse.

Cette observation au niveau national se confirme dans le Hainaut : les crédits en 30 ans se font plus rares. En conséquence, limitez la durée du crédit et réduisez le taux d'intérêt et voilà des crédits dont le coût global est largement inférieur à ce que l'on a constaté voici 2 ou 3 ans.

6. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2014 où les taux hypothécaires ont continué leur repli passant de 3,82% et à 2,80% (chiffres de la BNB).

Les prêts sociaux ont reculé passant de 3.101 à 2.675 (-13,7%). Le montant moyen est resté très stable avec 112.039€ contre 112.122€ en 2013 (-0,1%).

On constate que le taux moyen est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont recours sont ceux qui ne peuvent pas répondre aux critères d'obtention pratiqués par les banques.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%
2014	2675	112039	299.704.054	3,33%
Evolution	-13,7%	-0,1%	-13,8%	-4,6%

Le montant moyen d'un prêt social en 2014 est 18,9% en-dessous du montant moyen emprunté au sein des institutions bancaires pour une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien des logements plus modestes.



7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique recule de 21,4%.

C'est à Bruxelles que la diminution est la plus nette avec 1.336 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2015 contre 2.222 permis autorisés en 2014, soit -39,9%.

En Flandre, les permis octroyés passent de 32.979 à 25.350 pour la même période, soit une chute de 23,1%. En Wallonie, on enregistre un recul de 10,9% avec 8.495 nouveaux permis contre 9.519 en 2014.

Evolution du marché immobilier en 2015

La tendance au niveau national

L'activité immobilière (volumes)

Au 1^{er} semestre, la progression de l'activité immobilière est de 6,5% par rapport à la même période en 2014 avec des indices de 112,1 au 1^{er} trimestre et de 111,8 au 2^e trimestre.

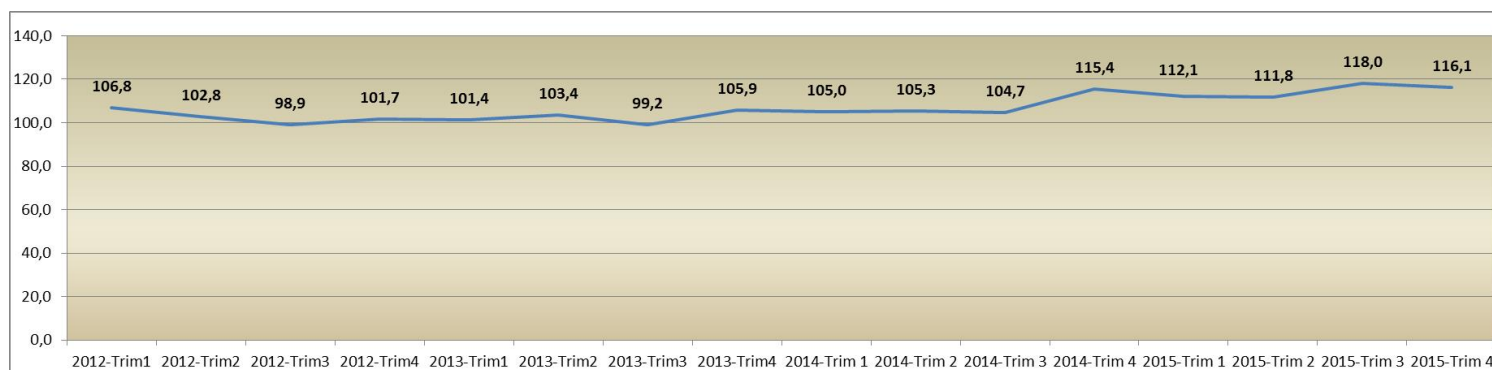
Au 3^e trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3^e trimestre 2014.

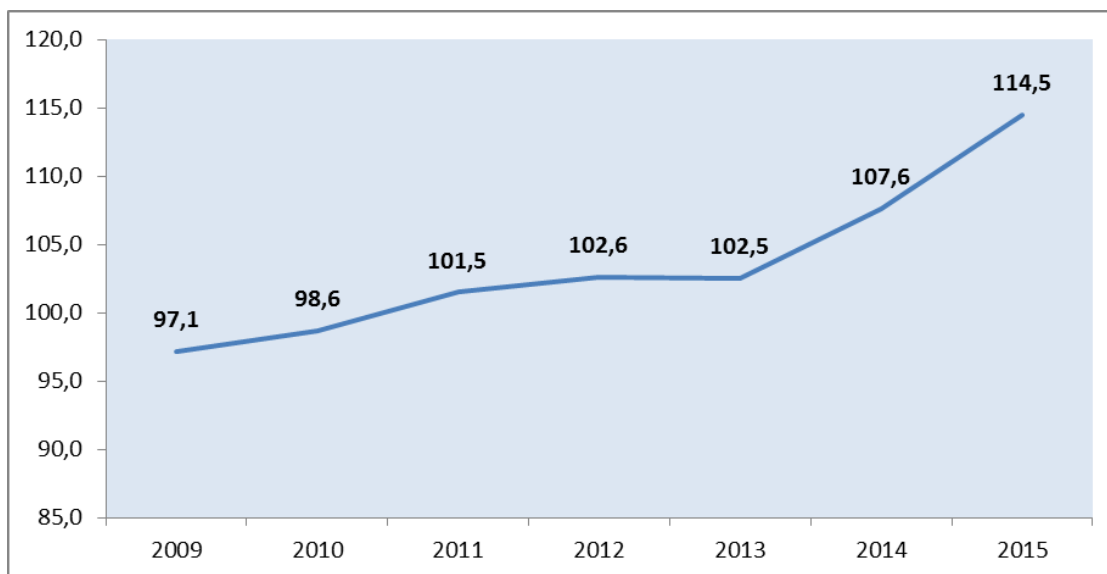
L'année 2015 se clôture avec un indice de 116,1 qui constitue une progression de 0,6% par rapport au 4^e trimestre 2014.

L'évolution enregistrée au cours du 4^e trimestre est emmenée par l'activité du mois de décembre durant lequel nous n'avons enregistré qu'un léger ralentissement malgré les vacances de Noël.

Sur l'ensemble de l'année 2015, l'indice d'activité immobilière est de 114,5 contre 107,6 en 2014. Il s'agit d'une **progression de 6,4%** avec un indice trimestriel qui est donc resté supérieur à 110 toute l'année.

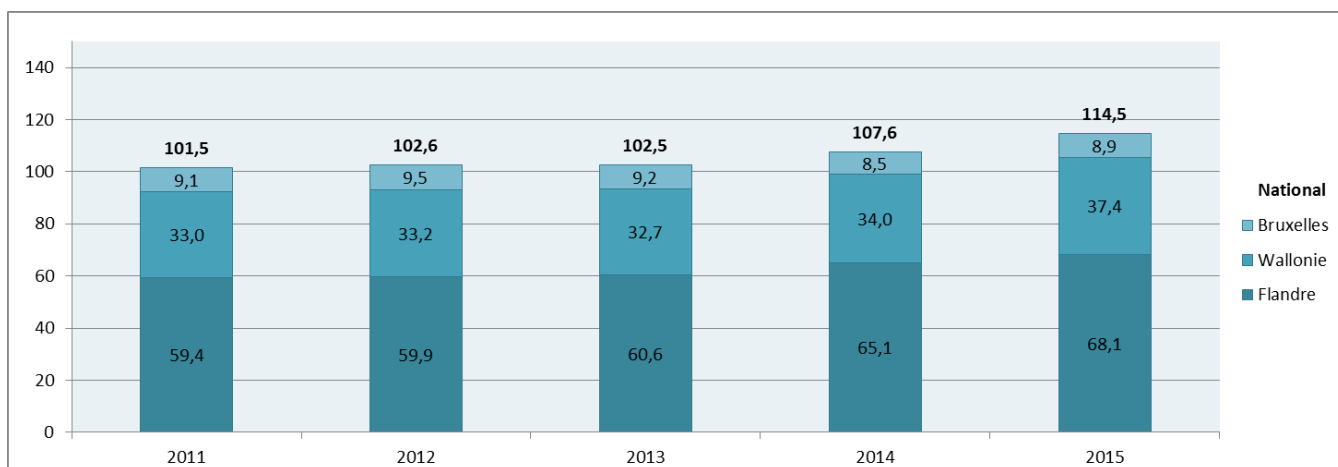
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

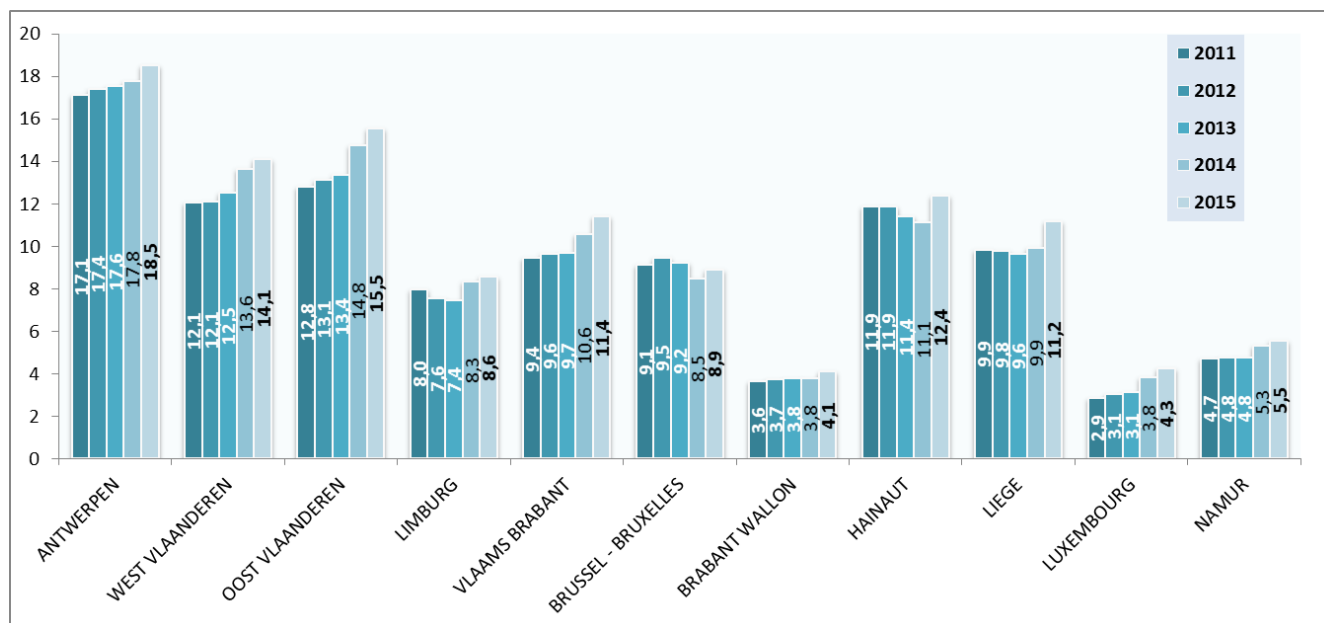
Pour l'année 2015, l'activité immobilière progresse de 10,3% dans le sud du pays, de 4,7% dans le nord du pays et de 4,8% à Bruxelles.



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

En 2015, par rapport à 2014, l'ensemble des provinces belges connaissent une progression de leur activité immobilière.

Avec +3%, le Limbourg est la province où l'activité immobilière évolue le moins, tandis que Liège connaît un boom de 12,5%.

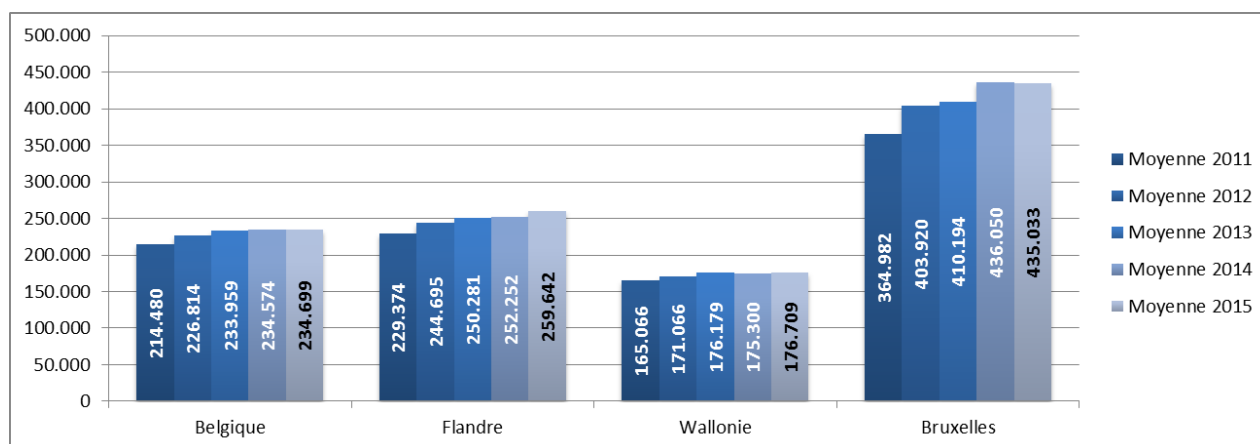


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons est resté très stable au cours de l'année écoulée.

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, le prix d'une maison augmente de 0,1% pour la Belgique, de 2,9% en Flandre et de 0,8% en Wallonie. A Bruxelles, les prix restent stables (- 0,2%).

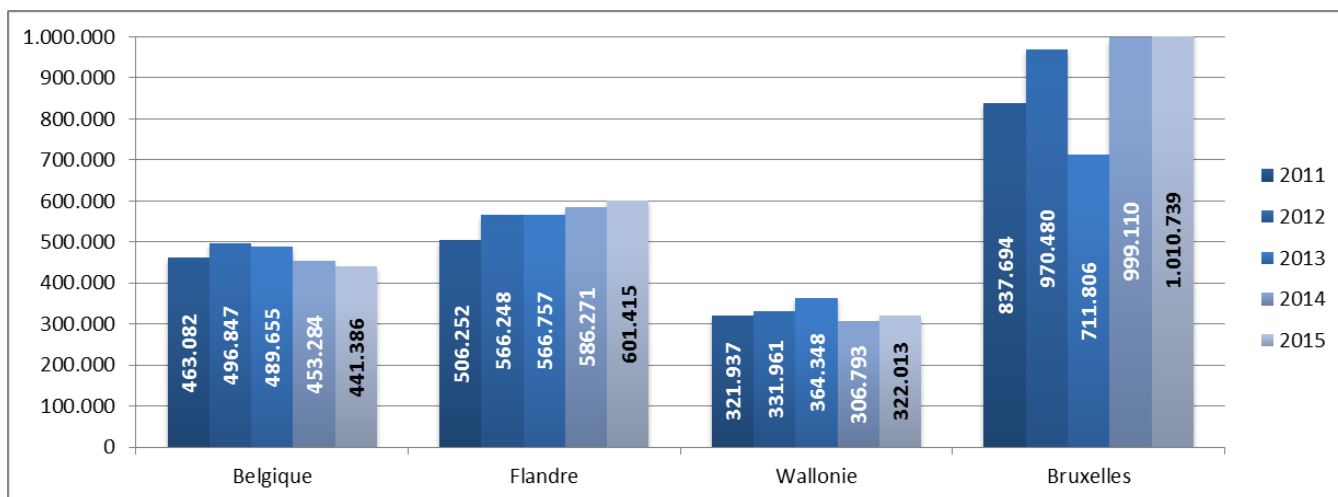


Le marché n'a pas connu de crise du logement majeure en cette année 2015. Même si l'activité immobilière a été soutenue, les prix n'ont pour autant, ni décollé, ni plongé. Ces chiffres traduisent donc l'impression générale dans les études.

2. Villa

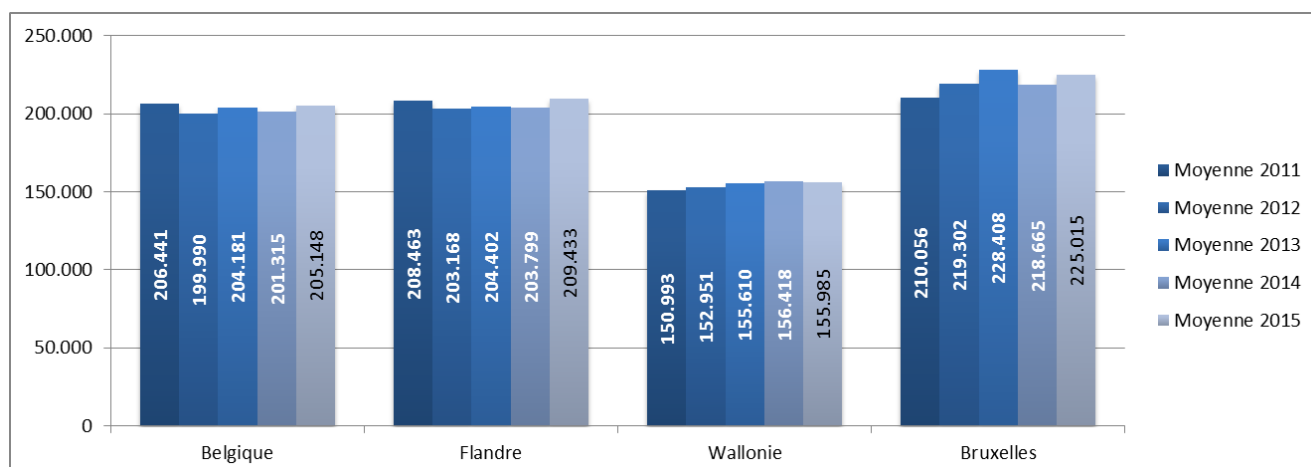
Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec un recul de 2,6% pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

Au niveau régional, le prix progresse pourtant dans les trois régions du pays avec +2,6% en Flandre, +5% en Wallonie et +1,2% à Bruxelles. Ce recul au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays. Il y a eu moins de villas vendues en région bruxelloise où le prix est le plus élevé (1.010.739€) et plus de villas vendues en Wallonie où le prix est le plus bas (322.013€), de ce fait la moyenne nationale est tirée vers le bas malgré des prix qui se sont maintenus



3. Appartements

Pour l'ensemble de l'année 2015 et par rapport à 2014, un appartement est en moyenne plus cher de 1,9% pour la Belgique, de 2,8% en Flandre et de 2,9% en région bruxelloise. En Wallonie, le prix moyen d'un appartement recule de 0,3% comparé à 2014.



La baisse constatée est peu significative. On peut donc considérer que le marché se maintient.

La province du Hainaut

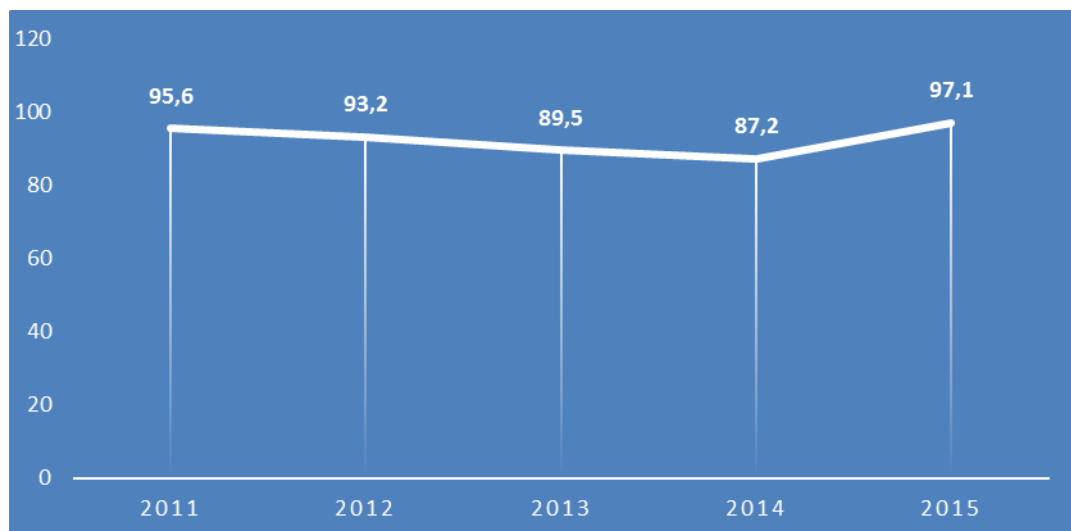
Evolution des permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut a diminué de 21,9%, soit 2.399 permis contre 3.072 en 2014 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un contexte national également en baisse (-21,4%).

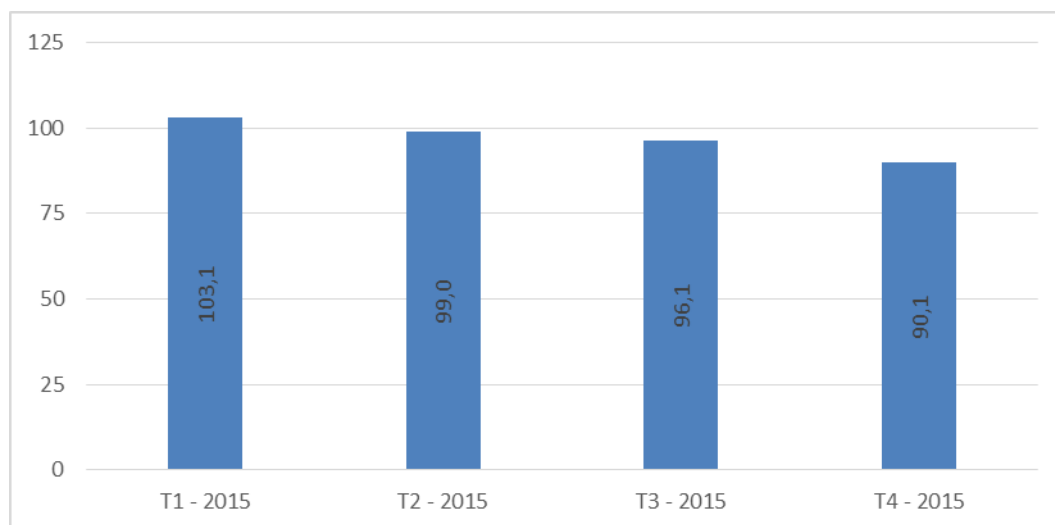
Evolution de l'activité

1. Evolution annuelle 2011-2015

L'activité immobilière en province du Hainaut connaît une belle progression de 11,3% après trois années de repli. L'indice passe de 87,2 en 2014 à 97,1 en 2015.



2. Evolution trimestrielle en 2015

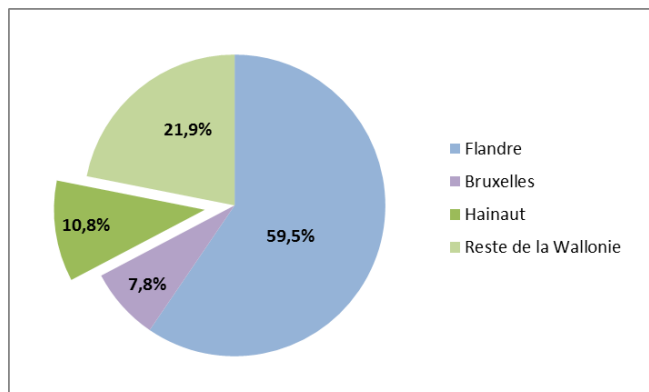
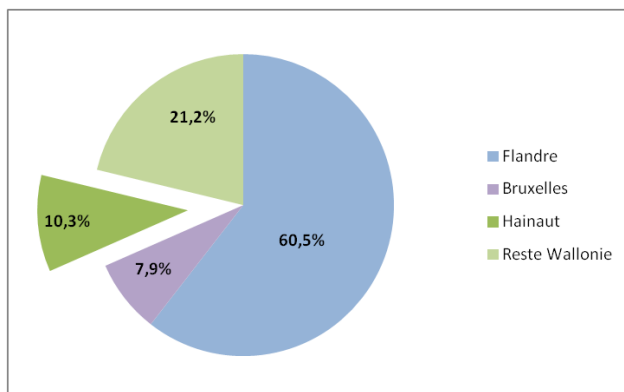


C'est au cours du 1^{er} trimestre que l'activité immobilière du Hainaut est la plus forte avec un indice de 103,1. Le 2^e trimestre et le 3^e trimestre sont toujours soutenus avec respectivement 99,0 et 96,1 alors qu'en fin d'année, le volume de transactions se replie avec un indice de 90,3.

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

2014

2015



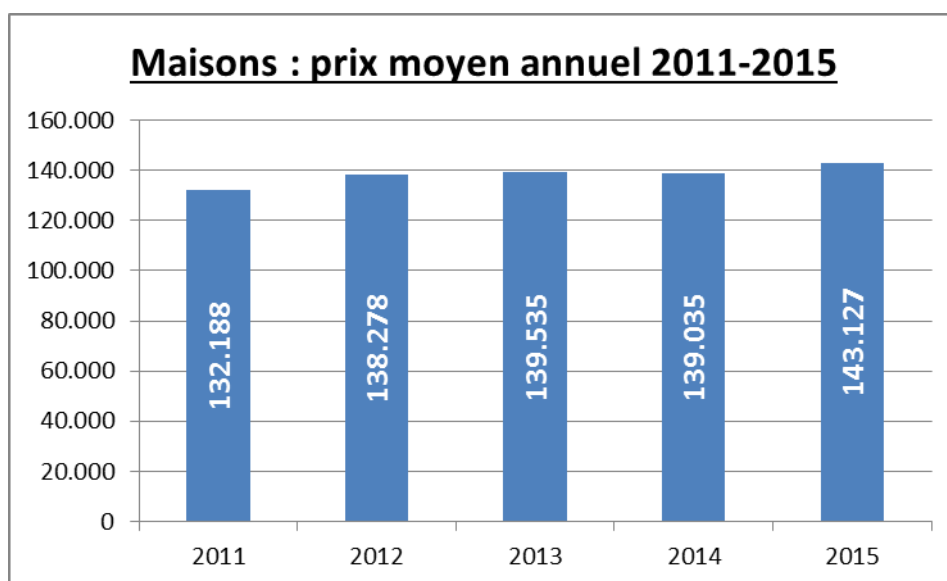
Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2015, on constate que le Hainaut a réalisé 10,8% des transactions en Belgique, ce qui représente une progression de 0,5 points par rapport à 2014.

Le Hainaut reste la province wallonne au sein de laquelle il y a le plus de mutations immobilières suivie par la province de Liège avec 9,8% du marché des transactions immobilières.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison dans le Hainaut augmente de 2,9% avec 143.127€ contre 139.035 € en 2014 (maison standard hors villa).

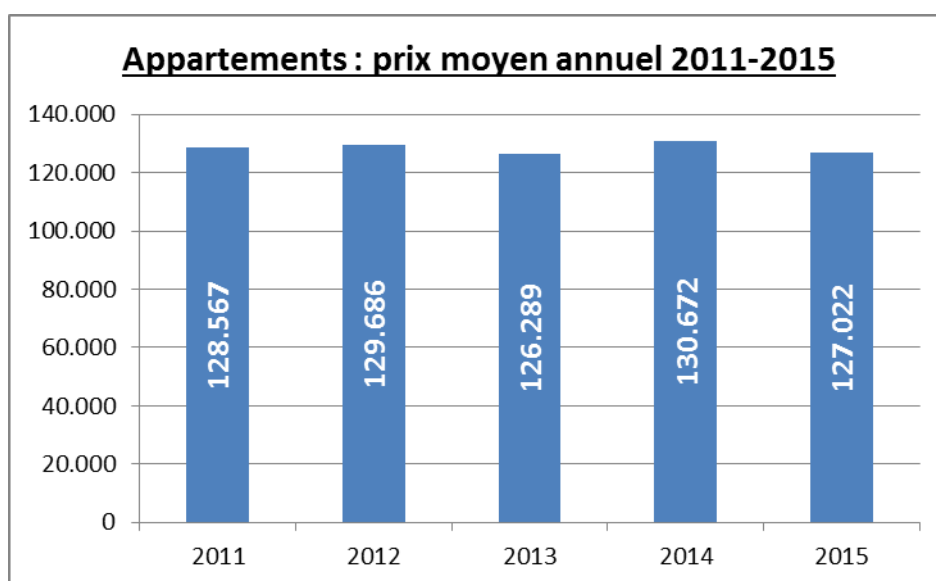


La province est vaste et le marché en est donc extrêmement contrasté. L'environnement n'est pas le même dans le pays de Collines que dans le pays noir. Ces chiffres doivent donc être

considérés avec circonspection dans la mesure où certaines régions/communes tirent le marché vers le haut et d'autres tirent le marché vers le bas.

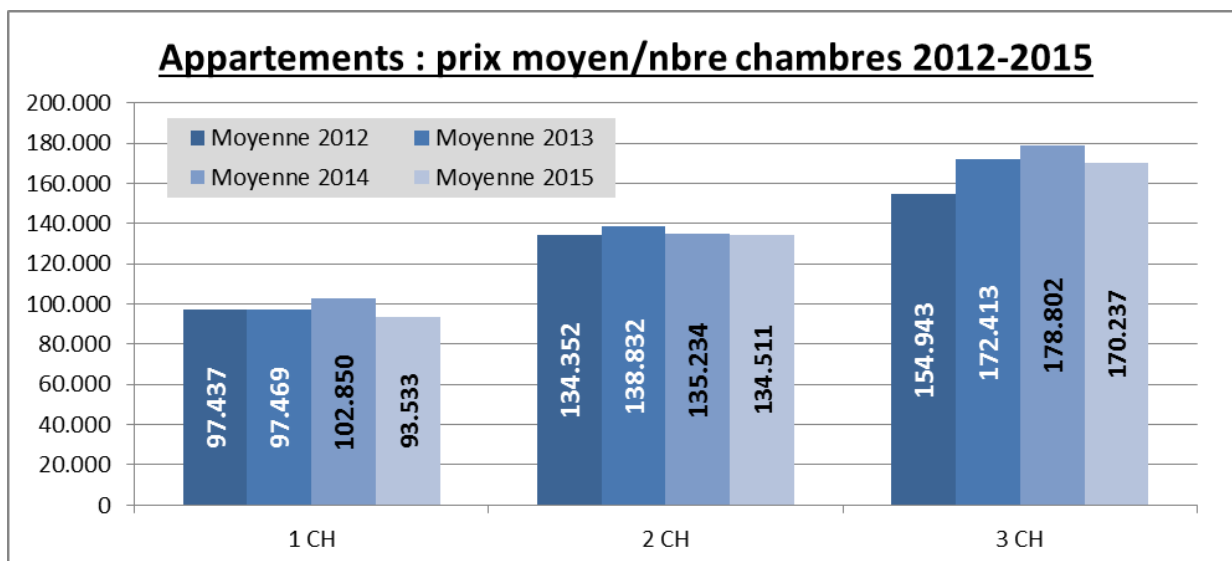
2. Les appartements

A l'inverse des maisons d'habitation, le prix moyen d'un appartement en province du Hainaut passe de 130.672€ en 2014 à 127.022€ en 2015, ce qui constitue **une baisse de 2,8%**.



On constate que cette baisse est commune aux différents types d'appartements par nombre de chambres. Les appartements '2 chambres' se maintiennent le mieux avec un léger recul de 0,5% alors que le prix moyen d'un '1 chambre' diminue de 9,1% et le prix moyen d'un '3 chambres' de 4,8%.

Un '2 chambres' revient 43,8% plus cher qu'un '1 chambre' et un '3 chambres' est 26,6% plus onéreux qu'un '2 chambres'.

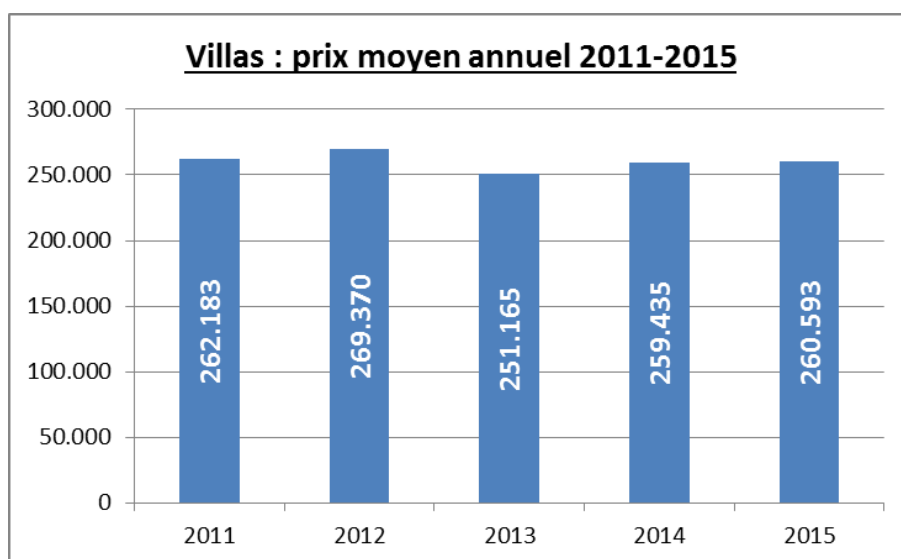


Le marché des appartements est un marché variable dans la mesure où il faut distinguer les appartements neufs qui tirent le marché vers le haut et les appartements anciens qui le tirent plus souvent vers le bas. Globalement, sur les 5 dernières années, on peut constater que le marché se maintient, les écarts de prix tenant sans doute d'une plus forte proposition de projets immobiliers neufs certaines années.

Il est par ailleurs normal que le marché des appartements « deux chambres » se maintienne dans la mesure où il s'agit d'un maître achat, tant à titre d'investissement que pour y vivre.

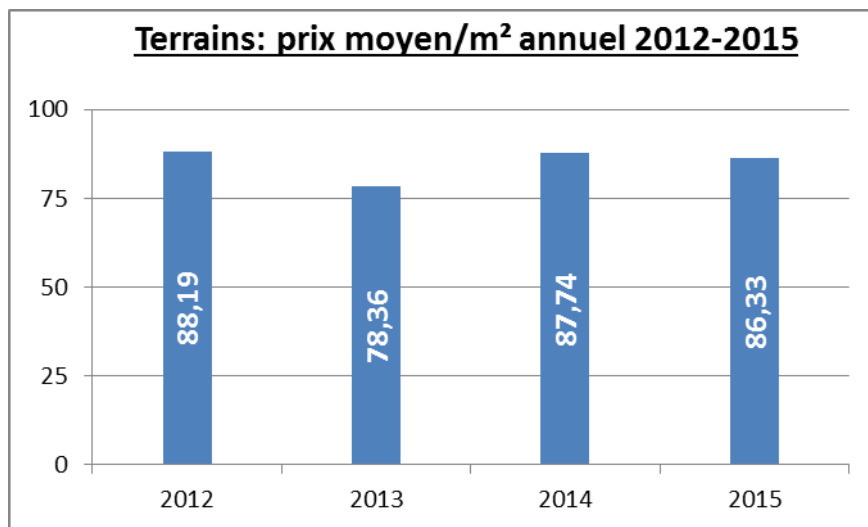
3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2015 est de 260.593€, il s'agit d'une progression de 0,4% par rapport à 2014, ce segment reste stable tant en termes de prix que de volumes.



4. Les terrains

Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province du Hainaut se stabilise avec un prix moyen de 86,33€ au m² (-1,6%).



Le prix moyen déboursé par l'acquéreur est de 86.352€ contre 82.505€ en 2014 (+4,7%).

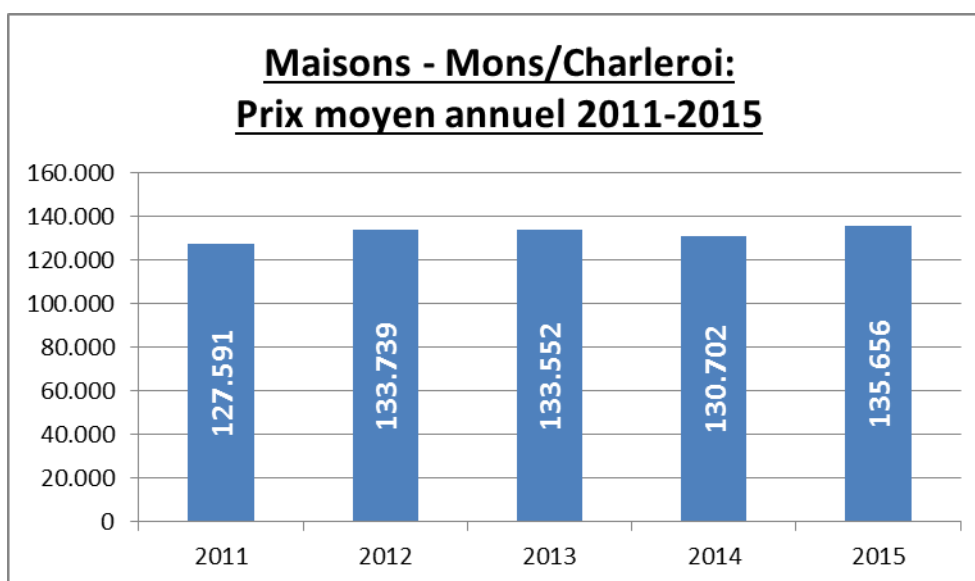
En Wallonie orientale (Charleroi & Mons)

Evolution des prix dans les arrondissements de Charleroi et Mons

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en Wallonie orientale augmente de 3,8% en 2015. Il faut **135.656€** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard hors villa). Ce prix est stable depuis 2011.

Une maison est donc en moyenne 5,2% en-dessous du prix pratiqué dans l'ensemble de la province du Hainaut. (143.127€)



Le prix médian quant à lui (c'est-à-dire le prix moyen après élimination des extrêmes) est de 104.790,37€. Il y a donc une baisse par rapport à l'année précédente de 1,30%(106.125,74€).

Dans la pratique, nous ne constatons ni d'augmentation ni de diminution conséquente par rapport à l'année dernière.

Les biens en bon état sont vendus rapidement et à bon prix. A l'inverse des biens en mauvais état ou en état moyen. On constate à ce sujet que les enveloppes octroyées par les banques en vue de la réalisation de travaux ont fortement diminuée : les montants sont nettement plus faibles



et servent généralement à paré au plus pressé (par exemple : uniquement la toiture ou uniquement les châssis). Il appartiendra alors au citoyen de rénover sa maison petit à petit au fur et à mesure de son épargne. C'est ainsi que l'on voit apparaître sur le marché de plus en plus d'immeubles dont les rénovations ne sont pas intégralement terminées.

Le niveau de l'offre reste élevé mais la population se montre plus intéressée qu'auparavant. Le délai de mise en vente diminue par conséquent. Le recours au crédit reste bien entendu nécessaire dans l'immense majorité des cas.

Commentaires globaux sur la province de la part des notaires sur ces évolutions

Prix moyens des maisons par commune pour 2015

Les prix surlignées en gris sont communiqués à titre informatif et concernent des communes pour lesquelles le nombre de transactions ne permet pas de dégager des conclusions.

Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015	Var moy. 2014-2015	Var med. 2014-2015
Arrondissements Charleroi - Mons				
Aiseau-Presles	131.215,00	120.000,00	2,7%	-3,9%
Anderlues	132.242,05	131.250,00	-2,3%	1,0%
Beaumont	163.955,56	162.500,00	18,1%	27,5%
Binche	130.872,50	120.000,00	-0,9%	-6,8%
Boussu	113.882,82	110.000,00	7,8%	10,0%
Braine-le-Comte	194.066,03	180.000,00	0,1%	0,0%
Brugellette	192.621,15	185.000,00	1,6%	27,6%
Chapelle-lez-Herlaimont	146.560,81	130.000,00	8,8%	8,3%
Charleroi	109.289,11	100.000,00	-0,4%	0,0%
Châtelet	111.643,21	105.000,00	7,4%	5,0%
Chièvres	186.655,56	170.000,00	30,7%	21,4%
Chimay	141.812,50	147.500,00	8,8%	13,5%
Colfontaine	93.957,79	90.000,00	-2,5%	5,9%
Courcelles	126.522,26	115.000,00	-4,6%	0,0%
Dour	103.440,96	90.000,00	-2,1%	-4,3%
Ecaussinnes	172.337,96	174.875,00	2,3%	10,2%
Enghien	194.939,58	188.500,00	-14,1%	-3,3%
Erquelinnes	109.497,50	110.000,00	-6,1%	10,0%
Estinnes	161.434,78	150.000,00	28,4%	24,0%
Farciennes	106.777,27	90.000,00	15,4%	12,5%
Fleurus	151.268,77	145.000,00	8,7%	13,3%
Fontaine-l'Évêque	115.745,58	101.500,00	-5,4%	-11,7%
Frameries	104.585,74	92.500,00	-2,8%	-7,5%
Froidchapelle	127.660,00	120.000,00	1,9%	11,6%
Gerpennes	199.208,95	185.000,00	7,8%	8,8%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	198.348,21	177.500,00	17,8%	10,9%
Hensies	123.323,17	115.000,00	-1,2%	-4,2%
Honnelles	124.726,19	105.000,00	-12,4%	-26,3%
Jurbise	217.833,33	232.500,00	2,1%	8,1%
La Louvière	133.898,73	121.000,00	7,6%	1,7%
Le Roeulx	172.774,00	153.500,00	-10,7%	7,0%
Lens	179.529,41	175.000,00	8,4%	20,7%
Les Bons Villers	187.879,31	172.000,00	1,9%	-2,3%
Lessines				
Lobbès	170.596,15	150.000,00	22,3%	15,4%
Manage	140.160,82	134.000,00	3,7%	3,1%
Merbes-le-Château	128.940,29	120.000,00	-28,1%	-15,8%
Momignies	141.695,65	120.000,00	27,8%	10,6%
Mons	150.970,44	140.000,00	8,2%	12,0%
Montigny-le-Tilleul	190.750,00	170.000,00	12,0%	6,3%
Morlanwelz	138.157,58	120.000,00	18,2%	14,3%
Pont-à-Celles	169.421,55	160.000,00	-5,8%	-14,7%
Quaregnon	98.665,66	83.500,00	-3,6%	-7,2%
Quévy	149.557,78	130.000,00	6,2%	-1,9%
Quiévrain	123.459,46	120.000,00	11,9%	14,3%
Saint-Ghislain	146.360,00	145.000,00	2,2%	7,4%
Seneffe	200.808,82	180.000,00	8,8%	16,1%
Silly	235.928,57	215.000,00	8,1%	4,8%
Sivry-Rance	131.325,05	128.500,00	-10,4%	-14,3%
Soignies	176.819,22	170.000,00	-6,6%	-5,6%
Thuin	163.925,08	150.000,00	1,8%	-6,3%

On notera les prix supérieurs à 200.000€ pour les communes de Jurbise, Seneffe et Silly, juste derrière, on retrouve Montigny-le-Tilleul, Les Bons Villers, Ham-sur-Heure/Nalinnes, Gerpinnes, Chièvres, Braine-le-Comte et Brugelette.

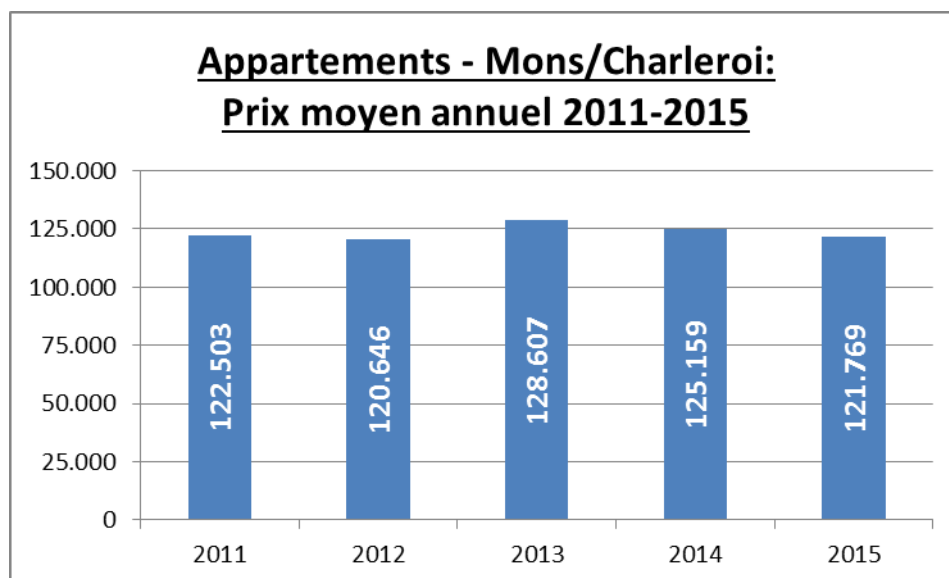
C'est à Chièvres que la progression du prix moyen est la plus forte avec +30,7%, tendance confirmée par l'évolution du prix médian (+27,6%).

Les communes les plus abordables sont Colfontaine, Quaregnon, Dour, Frameries et Charleroi,

2. Les appartements

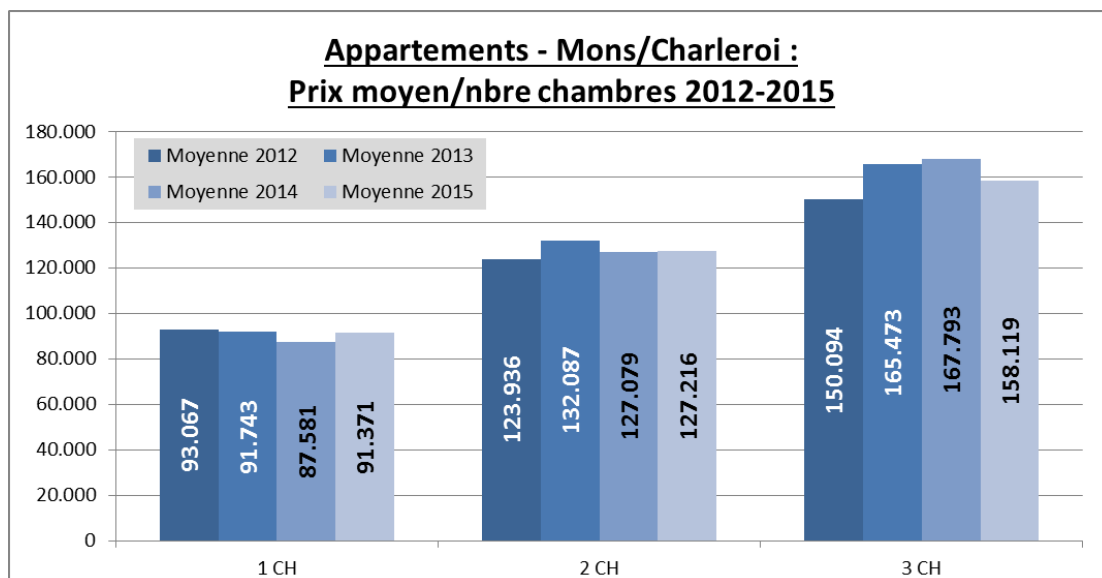
Le prix moyen d'un appartement, pour les arrondissements de Mons et Charleroi, était de 125.159€ en 2014 et passe à 121.769€ en 2015, soit **un recul de 2,7%**.

Comme pour les maisons, le prix est inférieur à la moyenne provinciale qui est de 127.022€ (-4,1%).



En 2015, le prix des appartements '1 chambre' augmente de 4,3% et celui des appartements '2 chambres' de 0,1%. Les appartements '3 chambres' pour lesquels il y a moins de transactions connaissent une baisse des prix (-5,8%).

Notons qu'il faut déboursier 39,2% de plus pour passer d'un '1 chambre' à un '2 chambres' ; et 24,3% de plus pour acquérir un '3 chambres'.



Le prix médian d'un appartement « neuf » deux chambres est de 160.634€ contre 113.077€ pour les appartements anciens. Il y a donc d'une part une augmentation de 6,76% et d'autre part une diminution de 0,96%.

L'augmentation du prix du neuf peut résulter notamment du coût de la construction qui a augmenté dans la mesure où le coût des matériaux et de la main d'œuvre augmente.

En ce qui concerne le prix de l'ancien, la diminution est extrêmement faible. On peut donc en déduire à une certaine stabilité du marché à cet égard.

L'offre des appartements n'arrive pas à satisfaire la demande. D'une part certains citoyens voient l'achat d'un appartement comme étant un bon investissement mais d'autres préfèrent y voir un cadre de vie agréable. Ces derniers sont alors à la recherche d'immeubles de qualité, peu énergivores, biens situés et dans un bel environnement. C'est ainsi que le centre de Charleroi est en perte de vitesse dans la mesure où il y a de nombreux travaux et où les immeubles à appartements sont anciens, souvent en mauvais état et chers à entretenir.

Commentaires globaux sur la province de la part des notaires sur ces évolutions

Prix moyens des appartements par commune

Seules les communes présentant un nombre de transactions suffisant et garantissant le respect de la vie privée sont ici reprises.

Les prix surlignés en vert présentent un nombre suffisant de transactions pour dégager des informations pertinentes contrairement aux autres communes pour lesquelles les prix sont renseignés à titre informatif.

Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015	Var. % moy.	Var. % med.
Arrondissements Charleroi - Mons				
Binche	126.423,33	122.500,00	2,5%	2,1%
Boussu	138.900,00	140.500,00	-0,1%	17,6%
Braine-le-Comte	137.340,91	137.500,00	-9,6%	-3,5%
Charleroi	99.036,83	86.750,00	-3,5%	-7,5%
Châtelet	113.409,09	125.000,00	15,2%	19,0%
Courcelles	128.583,33	121.500,00	5,8%	-2,8%
Enghien	207.087,33	207.500,00	13,0%	9,2%
Fleurus	116.818,18	118.000,00	-9,9%	-15,7%
Fontaine-l'Évêque	83.625,00	63.000,00	-24,0%	-36,4%
Frameries	156.625,00	142.500,00	4,1%	-5,8%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	106.000,00	100.000,00	-50,2%	-55,6%
La Louvière	122.058,82	110.000,00	8,4%	4,8%
Le Roeulx	195.588,89	215.500,00	17,9%	39,0%
Manage	125.125,00	137.500,00	24,2%	19,6%
Mons	127.951,40	125.000,00	-6,9%	2,0%
Montigny-le-Tilleul	148.700,00	135.000,00	-18,6%	-25,0%
Morlanwelz	114.961,54	115.000,00	-16,6%	-19,3%
Pont-à-Celles	167.142,86	169.000,00	6,2%	12,9%
Quaregnon	109.800,00	101.000,00	88,2%	102,0%
Saint-Ghislain	142.410,87	147.500,00	1,2%	5,4%
Soignies	139.470,59	125.000,00	8,8%	-7,4%
Thuin	119.642,86	105.000,00	-20,2%	-30,0%

Les grandes villes des arrondissements de Charleroi-Mons concentrent l'essentiel des transactions pour les appartements. On voit que les prix moyens y sont légèrement supérieurs à Mons, La Louvière et Binche alors que le prix est nettement plus bas dans l'entité de Charleroi (99.037€).

Si nous regardons les prix moyens par nombre de chambres, les villes de Mons, Charleroi et La Louvière présentent un échantillonnage pertinent.

Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Moyenne 2015	Médiane 2015	Moyenne 2015	Médiane 2015	Moyenne 2015	Médiane 2015
Charleroi	68.883,06	62.000,00	102.340,43	95.000,00	143.869,57	145.000,00
La Louvière	86.906,25	81.500,00	130.918,03	118.000,00	134.666,67	135.000,00
Mons	100.765,19	102.500,00	135.875,81	136.000,00	171.111,11	150.000,00

A Charleroi, les trois types d'appartements sont en moyenne moins chers que dans l'ensemble de l'arrondissement. Les prix y sont assez stables pour les '1 chambre' et les '2 chambres' avec respectivement +1,1% et +2,5% ; mais le prix moyen recule de 6,6% pour les appartements '3 chambres'.

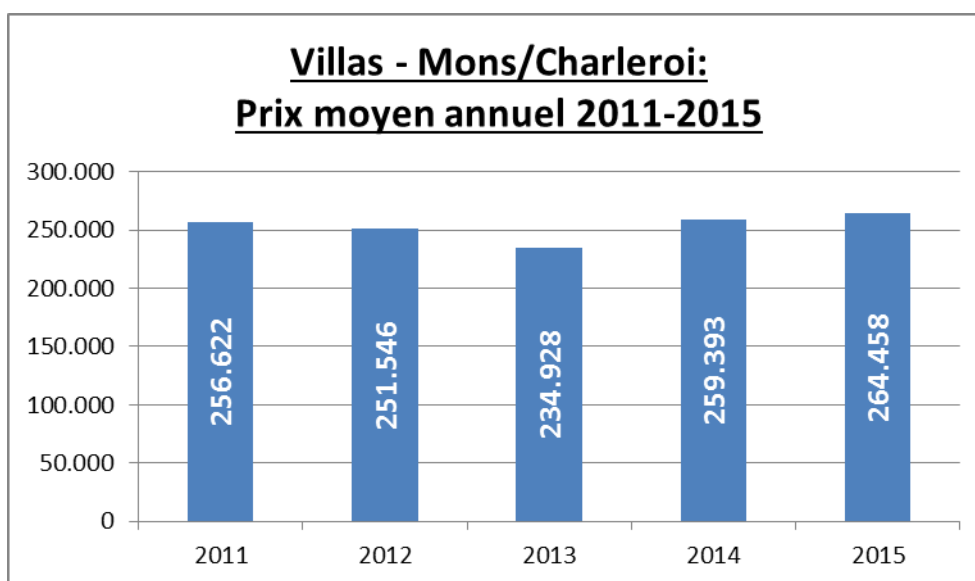
La Louvière et Mons enregistrent des prix pour un '2 chambres' supérieurs à la moyenne de l'arrondissement. Le prix moyen progresse de 9,2% à La Louvière et baisse de 2,5% à Mons.

L'offre des appartements neufs sur les villes de Mons et La Louvière a connu en 2015 une certaine augmentation. Les deux villes manquaient d'immeubles à appartements neufs, accessibles, à proximité des grands axes de communication et les chantiers ont très vite trouvé des amateurs.

3. Les villas

Le prix moyen des villas dans les arrondissements de Charleroi et Mons augmente de 2% par rapport à 2014. Avec un prix moyen de 264.458€, une villa est plus chère que dans le reste du Hainaut, ce qui contraste avec les chiffres des maisons et des appartements.

La moyenne est cette année fortement influencée par des transactions réalisées à Braine-le-Comte, Erquelinnes, Dour et Enghien.

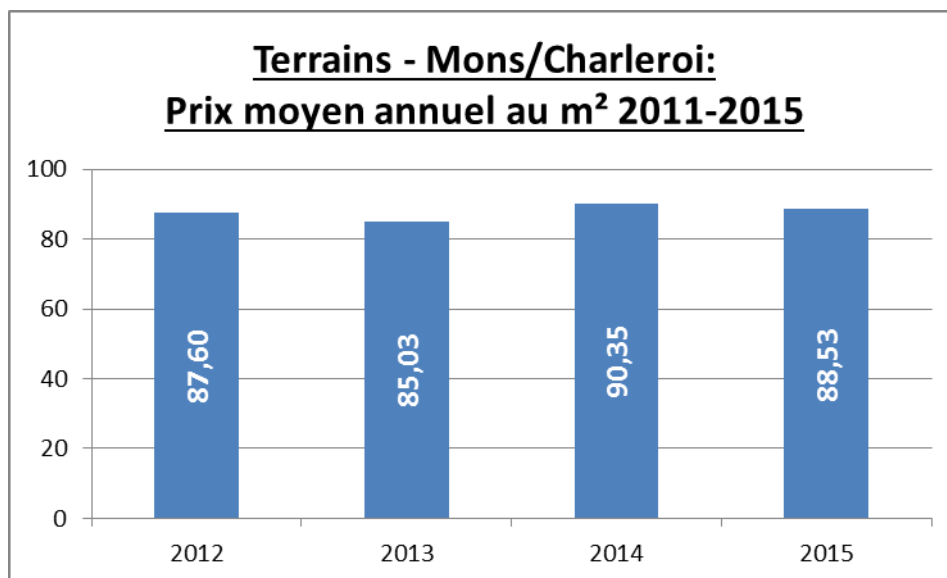


Le prix médian est de 187.529€ soit une augmentation de 0,96%. Celle-ci étant relativement faible, elle n'est pas significative en soi.

Les belles villas se vendent à prix élevé. Les gens cherchent de l'espace, du volume et des terrains agréables et bien orientés. Il y a un certain effet de rareté à ce sujet.

Commentaires globaux sur la province de la part des notaires sur ces évolutions

4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir s'élève à **88,53 €** soit **une diminution de 2%** par rapport à 2014 où le prix moyen était de 90,35 €/m². On constate que les terrains sont plus onéreux que dans l'arrondissement de Tournai (81,32 €) mais qu'ils sont moins étendus.

L'acquéreur débourse en moyenne 82.339€ pour l'acquisition d'un terrain à bâtir dans les arrondissements de Charleroi et Mons contre 95.460€ en Wallonie picarde.

Prix moyens des terrains par commune

Seules les communes présentant un nombre de transactions suffisant et garantissant le respect de la vie privée sont ici reprises.

Arrondissements Charleroi - Mons		
Communes	Moyenne 2015	Médiane 2015
Anderlues	70,78	78,48
Beaumont	33,85	38,14
Binche	229,30	81,74
Charleroi	94,76	84,66
Courcelles	71,62	73,09
Dour	45,93	38,78
Erquelinnes	26,95	27,99
Fleurus	74,97	73,53
Fontaine-l'Evêque	87,59	99,07
Frameries	70,54	70,39
Gerpennes	97,74	80,13
Ham-sur-Heure-Nalinnes	80,08	62,91
Jurbise	74,77	86,41
La Louvière	98,62	93,42
Manage	114,94	105,84
Mons	91,29	98,19
Sivry-Rance	42,64	41,68
Soignies	82,24	66,02
Thuin	76,63	75,46

Le prix médian des terrains est à la hausse de 2,13%. Beaucoup de petits terrains sont vendus à prix fort.

Certains chiffres doivent être fortement nuancés dans la mesure où la totalité de la superficie d'un terrain n'est pas constructible ou bien encore l'arrière se situe en zone agricole voire le terrain est en plein centre-ville et enclavé : les prix s'en ressentent. Il est donc extrêmement compliqué de tirer des statistiques fiables à ce niveau.

A titre d'exemple, à Thuin, le prix moyen du « terrain à bâtir » obtenu par statistiques s'élève à 76,63€ le prix maximum obtenu au M² s'élève à 110€ et les notaires locaux estiment que le prix moyen du terrain s'élève à 90,00€ Soit 3 chiffres radicalement différents :

- Des moyennes qui se calculent en englobant terrain constructible et surplus en zone agricole ou non constructible ;
- Des petits terrains dont le M² est plus cher

Conclusion - 2015

Une activité soutenue pour des prix stables

1./ Activité

L'activité est soutenue. La reprise amorcée ces dernières années continue petit à petit. Le marché frémit et les bonnes affaires tant à la vente qu'à l'achat sont légion.

2./ Prix

Les citoyens sont encore très optimistes quant à la valeur de leur bien... gardant en tête les prix qui se pratiquaient avant la crise économique. On constate néanmoins que l'on vend généralement à la valeur bancaire signe que les biens ne sont ni « survendus » ni bradés.

3./ Au niveau bancaire

Ces dernières années, les banques avaient clairement fermé leur portefeuille. On constate aujourd'hui, la baisse des taux aidant, qu'elles sont plus enclines à prêter. On voit même réapparaître timidement les prêts « à 125% » (financement du prix d'achat et des frais d'achat), signe d'un retour à la confiance.

Globalement, l'année 2015 fut une bonne année au niveau de l'activité immobilière dans les études. On a pu constater que la reprise était amorcée et que le marché s'est montré raisonnable. La baisse des taux d'intérêts n'a pas créé de « fièvre acheteuse » entraînant de ce fait une augmentation des prix.



Perspectives - 2016

Nous espérons bien entendu que le frémissement d'activité continue et s'amplifie tout en conservant des prix raisonnables pour un parc immobilier qui a grandement besoin de s'améliorer. S'il y a 40 ans on équipait les maisons de cuisines et de salle de bains confortables, aujourd'hui il faut rénover et veiller à la performance énergétique de l'immeuble. Les candidats acheteurs deviennent de plus en plus sensible à cette problématique et on pourra sans doute constater qu'un bien peu énergivore se négociera plus cher qu'un bien énergivore.

Commentaires sur l'activité, les prix, le rôle d'éléments externes comme les taux, comparatif avec nos voisins...

Au nombre des **éléments favorables** au relèvement du marché immobilier existent :

- reprise de la confiance ;
- Augmentation de l'épargne des citoyens;

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

- les problèmes urbanistiques ;
- La lenteur du traitement d'un dossier, lenteur provoquée par les obligations de plus en plus nombreuses imposées aux vendeurs et aux notaires dans l'élaboration d'un dossier de vente ;
- Diminution des primes pour les rénovations.

2016 devrait être assez semblable à 2015. Comme 2015 l'était par rapport à 2014. Il y a donc toujours moyen de faire d'excellentes affaires à bon prix dans les régions de Mons et Charleroi qui se veulent des pôles attractifs pour la population.

Février 2016

Maisons des notaires de Mons et de Charleroi
Cellule de Communication

Annexe A : Synthèse des éléments de terrain

AISEAU-PRESLES

Roselies, Presles présentent de beaux quartiers aérés qui contribuent à maintenir le niveau de prix relativement élevés par rapport aux communes voisines.

ANDERLUES

Pour 2015, le volume des transactions est en légère hausse. Les biens en bon état se vendent assez bien. Ceux qui nécessitent des travaux se vendent moins facilement et nettement moins vite. Le prix des immeubles est assez stable pour 2015

BEAUMONT

Prix : légère hausse,

Transactions : légère hausse.

Rapidité des transactions : lente.

Demande : stable.

Prix des terrains à bâtir supérieur à Strée et Thirimont.

BINCHE

Prix du terrain toujours nettement supérieur sur Buvrinnes.

Les chiffres dégagés paraissent plus hauts que le sentiment des notaires locaux qui auraient, ""au feeling"", évalué les moyennes à 10 à 15% moins chers.

Globalement, léger tassement des prix par rapport à l'année dernière mais hausse du nombre de transactions.

BOUSSU

Le nombre de vente est stable mais les transactions prennent plus de temps, de nombreux crédits sont refusés

BRAINE-LE-COMTE

Concernant les terrains, les terrains de moindre contenance se vendent à un prix de l'ordre de 120 € m² dans un délai plus bref que les grands terrains.

Si les prix demeurent stables, le volume des ventes est en légère augmentation et la durée des transactions diminue quelque peu (à l'exception des biens dont le prix est au-dessus des 250.000 €).

La Commune est sur le point d'accueillir quelques projets immobiliers de grande envergure.

BRUGELETTE

--

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Le marché semble néanmoins stable et actif.

Le prix d'un terrain doit se situer aux alentours de 90.000 à Chapelle et de 115.000 à Godarville.

Le prix des villas s'est probablement un peu déprécié.



CHARLEROI

En ce qui concerne le centre-ville de Charleroi (intra-ring) :

Les maisons de commerce essaient de survivre, mais le boulevard Tirou (pour partie) et la rue de Dampremy tiennent le coup, les autres rues commerçantes sont dans un état très inquiétant.

Les appartements :

Peu d'appartements neufs sont vendus à Charleroi proportionnellement à ce que l'on pourrait y construire. La plupart des appartements vendus datent de l'époque florissante des années 1960 et 1970 mais sont aujourd'hui usés, vétustes et grevés d'un revenu cadastral épouvantable, même au Boulevard Tirou.

Les maisons

Les maisons sont assez fréquemment des anciennes maisons dites bourgeoises au bout du rouleau pour beaucoup, avec un revenu cadastral très élevé.

En résumé, au centre-ville, la qualité de l'habitant et du commerçant influence très fortement la qualité de l'habitat et de la maison de commerce.

L'influence du complexe Rive-Gauche sera intéressante à analyser...

Pour les 14 autres communes, il est clair que Marcinelle et Mont-sur-Marchienne sont en général les 2 meilleures communes des 15 communes de la Ville de Charleroi. Au bout de l'échelle, malheureusement Dampremy et Marchienne-au-Pont continueront à souffrir.

CHATELET

Nombre de transactions en hausse mais toujours beaucoup d'offres, les immeubles vétustes qui présentent de gros volumes restent difficiles à négocier. Les terrains se raréfient mais ont toujours autant de succès, tout comme les appartements en bon état d'entretien et situés dans un cadre agréable (parc)...

CHIÈVRES

--

CHIMAY

Légère baisse, transactions très lentes, offre supérieure à la demande.

COLFONTAINE

Pas de vente d'appartement permettant de faire une moyenne. Le prix de terrain à bâtir est revenu à une moyenne 'normale' car celui de 2014 était anormalement trop faible. Le prix de vente des maisons 2 ou 4 façades sont stabilisés. La durée des transactions est d'environ 4 mois.

COUILLET

Le principal du marché immobilier à Couillet est la maison jointive qui semble se porter bien avec une légère augmentation du prix et un volume de transaction en légère baisse par rapport à 2014.

Les biens mis en vente au juste prix se vendent; le vendeur trop optimiste devra revoir son prix et être patient.

Le niveau de la demande est faible. Il ne s'agit pas de rater le bon acquéreur lorsqu'il se présente.

COURCELLES

Le volume des transactions est en légère hausse. Les biens en très bon état se vendent assez vite. Ceux qui nécessitent beaucoup de travaux se vendent beaucoup moins bien et nettement moins



vite. Les prix des bâtiments plus importants semblent avoir légèrement progressés (entre 3 et 5 %) probablement suite à la réduction très nette des taux d'intérêts et aux opportunités très faibles des rendements bancaire. Les prix des maisons 2/3 façades semblent assez stable.

DAMPREMY

Stabilité au niveau du prix, sauf pour les appartements (mais peu de points de comparaison).

DOUR

Le marché immobilier se porte relativement bien à Dour en 2015, le volume des transactions restant très élevé sur l'ensemble de la commune.

Les prix sont en légère hausse pour la deuxième année d'affilée (+3,5 % pour les maisons jointives), y compris pour les terrains à bâtir (+ 6,5 %) qui connaissent par ailleurs un petit regain d'intérêt, avec une augmentation du nombre de transactions.

Seules les maisons 4 façades stagnent quelque peu (-1,30 %)

Les maisons jointives sont très prisées, nonobstant la petite augmentation des prix. Elles restent le produit « phare » en raison de leur prix très accessible.

Cependant, l'offre parait aujourd'hui dépasser la demande, et il n'est pas impossible que cela engendre, à terme, un effet à la baisse sur les prix.

ECAUSSINNES

D'une manière générale, les prix sont stables, le nombre de transactions augmente et la durée de celle-ci tend à diminuer et ce pour les biens jusque 250.000 €. Au-delà, c'est plus difficile.

Les terrains à bâtir de petite contenance se vendent vite et bien.

ENGHIEN

Le marché immobilier est soutenu sur Enghien. Il y a très peu de terrain à bâtir et aussi bien le volume des ventes que les prix atteints sont en augmentation.

Beaucoup de projets immobiliers en cours pour des appartements neuf.

ERQUELINNES

Voir Merbes-le-Château

ESTINNES

Prix très variés au niveau des terrains. Difficile d'établir une moyenne.

Légère hausse de prix des maisons.

En ce qui concerne les 4 façades, le prix de 200.000 € en moyenne correspond à la réalité bien qu'il faut dire que des Communes comme Estinnes-au-Val, Vellereille-les-Brayeux tirent la moyenne des prix des 4 façades vers le haut.

FARCIENNES

Stabilité des prix sur Farciennes, commune à forte présence de logements sociaux. Beaucoup de transactions immobilières dans ce secteur à des prix relativement bas ce qui donne une moyenne générale plus basse que dans les communes avoisinantes.

FLEURUS

Nous pouvons parler d'une année stable mais nous avons pu constater un délai de mise en vente plus long pour la vente des terrains à bâtir et une décote certaine des maisons nécessitant des travaux importants.

Fleurus est recherché par les Namurois, on constate que les villages avoisinants (Saint Amand, Wagnelée, Brye) sont très prisés également de par leur proximité du Brabant Wallon.



attirait certain, comme dans l'ensemble des communes voisines, malgré un très léger recul de leur prix moyen (-2,4 %), ce qui leur confère une accessibilité financière importante.

HONNELLES

Tout comme en 2014, le volume des transactions est en hausse sensible sur l'entité de Honnelles, particulièrement pour les maisons jointives et les maisons 4 façades, qui accusent néanmoins toutes deux une petite baisse de prix (respectivement - 6,9 % et - 3,1 %).

Après avoir été recul deux années consécutives, le prix des terrains à bâtir est, quant à lui, en belle augmentation (+7,41 %), de même que le volume des transactions pour ce type de bien.

De manière générale, les Hauts-Pays bénéficient toujours d'un d'intérêt certain, l'attrait de la nature et l'envie d'investir dans une seconde résidence étant les motivations principales des candidats acquéreurs.

JUMET

Volume de transaction important.

Pas de points de comparaison pour des terrains.

JURBISE

Cette commune reste l'une des plus prisées de la région.

On constatera que le prix des maisons 2 façades de type villageoise demeure assez élevé. Ces maisons sont érigées sur des terrains variant entre 3 et 6 ares.

Les maisons 4 façades se vendent relativement bien avec des prix la plupart du temps supérieurs à 250.000 €. Ces biens sont en général construits sur des terrains plus grands que la moyenne (plus de 10 ares).

Le prix du terrain à bâtir semble dans la moyenne haute de la région. Il n'est cependant pas extrêmement pertinent dans la mesure où nous n'avons pu trouver que 3 points de comparaisons.

Deux points de comparaison seulement pour des appartements anciens mais relativement récents néanmoins (2011 et 2013) ce qui explique sans doute le niveau de prix élevé.

LA LOUVIÈRE

Le marché de l'immobilier s'est bien comporté sur La Louvière en cette année 2015. Le second semestre a été particulièrement actif en termes de transactions immobilières. De nombreux biens ont été mis en vente et ont trouvé des acquéreurs dans un délai plus rapide que lors des années précédentes. Il y a globalement eu plus d'offres pour un même bien ce qui dénote que le marché est redevenu actif (voire très actif). Par ailleurs, le niveau de prix s'est stabilisé. Les vendeurs ont compris que l'on ne pouvait plus atteindre le soleil. Dans cette mesure, les biens sont vendus plus rapidement à un prix qui correspond à leur valeur vénale.

LE ROEULX

La commune se maintient en tant que pôle « chic » de la région du centre. Les prix s'en ressentent et les biens se vendent relativement vite en conséquence.

LENS

--

LES BONS VILLERS

Nous pouvons parler d'une année stable mais nous avons pu constater un délai de mise en vente plus long pour la vente des terrains à bâtir et une décote certaine des maisons nécessitant des travaux importants.



Les Bons Villers, de par sa proximité avec le Brabant Wallon, est très recherché par les Bruxellois.

Le village de Rêves, proche de Nivelles, est également en pleine expansion.

LOBBES

Les prix moyens des terrains à bâtir et des maisons 4 façades semblent en forte hausse par rapport à 2014. Par contre le prix moyen des maisons 2-3 façades affiche une forte baisse. Eu égard au nombre très faible de transactions à prendre en considération, les prix moyens de 2015 ne sont probablement pas très fiables.

LODELINSART

Stabilité au niveau du prix.

MANAGE

Le marché semble néanmoins stable et actif, en progression.

Le prix des villas s'est probablement un peu déprécié.

L'ancienne commune de Manage est moins appréciée que les anciennes communes de Bellecourt, La Hestre, Fayt-lez-Manage et dans une moindre mesure Bois-d'Haine.

Le projet de rénovation urbaine de La Hestre est en phase d'exécution, ce qui pourrait améliorer sensiblement le marché, d'autant plus que des appartements pourraient prochainement voir le jour et que le lotissement du plateau de Bellecourt commence à se remplir.

Par ailleurs, un second projet de rénovation vise Manage, ce qui pourrait améliorer le marché dans les 2 ans à venir.

MARCHIENNE-AU-PONT

--

MARCINELLE

On constate que le volume des transactions des maisons jointives à Marcinelle est constant ou en légère hausse par rapport à 2014. Par contre le prix moyen baisse légèrement.

Le volume des ventes et le prix des maisons quatre façades est en hausse par rapport à 2014.

Le volume des ventes d'appartement est en hausse par contre le prix est en légère baisse par rapport à 2014.

MERBES-LE-CHÂTEAU – ERQUELINNES

L'analyse des chiffres est à prendre avec beaucoup de précautions. Les points de comparaison sont peu nombreux.

Par ailleurs les variations sont fort élevées et contradictoires :

- 15% de baisse sur les maisons 2 façades et 6,5% de hausse pour les 4 façades sur Merbes.
- 5% de hausse pour les 2 façades et 12% pour les 4 façades sur Erquelinnes.

Sur Erquelinnes, il est surprenant de constater une hausse aussi importante.

Sur Merbes, il est étonnant de constater l'importance de la baisse sur les 2 façades.

L'année a été plus porteuse et les banques moins frileuses: une légère hausse ne surprend donc pas.

Pour ce qui est du terrain à bâtir, il se confirme que c'est actuellement un marché difficile dans notre région. Les transactions sont rares, les banquiers frileux sur ce marché et par voie de conséquence les prix ne sont certainement pas à la hausse me semble-t-il.



Merbes

Beaucoup de maison sont à vendre dans le centre de Merbes et trouvent difficilement acquéreur. Le marché dans les communes voisines (plus ""vertes"") se porte mieux. La moyenne du prix des villas a augmenté en raison de quelques ventes de maisons plus récentes et donc plus chères. Très peu de ventes de terrains à bâtir.

Erquelinnes

Beaucoup de maisons à vendre dans le centre d'Erquelinnes. Le sentiment est que les prix se tassent un peu. Pourtant les chiffres moyens semblent dire le contraire. On voit apparaître quelques biens neufs (notamment des appartements à Solre-sur-Sambre). Mais les amateurs ne se manifestent qu'après achèvement de la construction.

MOMMIGNIES

Fléchissement des prix, grande lenteur des transactions, offre nettement supérieure à la demande.

MONCEAU

--

MONS

Les prix ont peu progressé en valeur.

Par contre, le nombre des transactions a été élevé et la demande est toujours forte pour l'acquisition de biens.

Les acheteurs sont de plus en plus attentifs à la conformité urbanistique des biens et visualisent également tout de suite les travaux qu'ils auront à faire afin de l'inclure dans leur budget.

Il est probable que la demande d'appartements neufs fléchisse quelque peu tellement il y a de projets en cours ou programmés.

MONT-SUR-MARCHIENNE

Le volume des transactions pour Mont-Sur-Marchienne apparaît anormalement bas (moitié moins que l'année 2014) Cette constatation est particulière dans la mesure où on ne constate pas cette tendance pour les communes voisines. Les chiffres pour cette commune pourraient résulter d'un manque de données à comparer.

Le prix est en léger recul tant pour les deux façades que pour les villas.

MONTIGNIES-SUR-SAMBRE

--

MONTIGNY-LE-TILLEUL

Le prix moyen du terrain à bâtir au m² semble avoir diminué par rapport aux dernières années. Toutefois ce prix moyen est à prendre "avec des pincettes" vu le nombre particulièrement faible de transactions à prendre en considération. Pour les maisons, 2-3 façades et 4 façades, le nombre de transactions et les prix moyens sont, à peu de choses près, identiques à ceux de l'année dernière. En ce qui concerne les appartements, seul un point de comparaison est disponible pour l'année 2015. Il est donc impossible d'en tirer la moindre conclusion quant à l'évolution du prix moyen.

MORLANWELZ

Une rénovation urbaine en projet pourrait booster le marché en fin d'année 2016.

Les transactions demeurent nombreuses.



L'ancienne commune de Mont-Sainte-Aldegonde tire le marché vers le haut pour les villas principalement.

PONT A CELLES

Nous pouvons parler d'une année stable mais nous avons pu constater un délai de mise en vente plus long pour la vente des terrains à bâtir et une décote certaine des maisons nécessitant des travaux importants.

Pont à Celles, par sa position géographique stratégique (proche de Nivelles, accès autoroute facile) est une commune de plus en plus recherchée.

Les villages tels que Liberchies, Obaix, Buzet sont de plus en plus prisés.

QUAREGNON

Ralentissement des transactions, parfois échec complet - difficultés de la part des acquéreurs d'obtenir un crédit. Vers le dernier trimestre 2015 reprise des ventes

QUEVY

Baisse généralisée par rapport à 2014. Le volume des transactions est similaire par rapport à 2014.

QUIÉVRAIN

Le marché immobilier à Quiévrain subit la même tendance qu'en 2014 : les maisons jointives accusent un peu le coup, tandis que le prix des villas continue la hausse amorcée l'année précédente, intéressant souvent une clientèle française souhaitant investir en Belgique, dans une commune limitrophe de la France.

L'attrait pour les terrains est toujours présent, ce qui justifie l'augmentation de leur prix en 2015. Le volume des transactions pour l'ensemble des biens reste cependant limité, mais relativement stable par rapport aux autres années, avec un plus grand attrait pour l'entité d'Audregnies, plus bucolique.

RANSART

Le prix moyen des maisons 2 façades est en légère augmentation, tout comme le nombre de transactions, d'ailleurs, de même que le prix des maisons 4 façades.

ROUX

Un seul point de comparaison encodé pour les appartements

3 terrains encodés, peu relevant.

Maisons 2 façade : sur une quarantaine de biens, 7 sont encore vendus moins de 50.000 - la moins chère 13.000 et la plus chère 197.000.

SAINT-GHISLAIN

Marché assez stable

SENEFFE

Selon la situation, le prix du terrain doit varier de 110 à 160€ par m².

Les anciennes communes de Feluy, Arquennes et Petit-Roeulx lez Nivelles sont plus valorisées et tirent les prix vers le haut.

Le marché semble reprendre plutôt vers le haut.

SILLY

Une seule donnée pour les appartements

SIVRY-RANCE

Prix : légère baisse,

Transactions : stable.

Rapidité des transactions : lente.

Demande : en baisse.

SOIGNIES

Le marché a repris quelques couleurs, les prix et le volume des ventes sont en augmentation, la durée des transactions tend à diminuer.

Le prix moyen au m² pour les terrains à bâtir est de l'ordre de 120/125€ m².

THUIN

Le marché se maintient bien, tant au niveau volume de transactions que des prix.

Pour les terrains, certains lotissements comprenant de petites parcelles font monter le prix au M2 jusqu'à 110€.

Analyse du marché immobilier 2015 - Province du Hainaut - Arrondissement de Mons

Evolution des prix - Tableau général

Commune	Année	Terrain (prix/m ²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Boussu	2013	- €	75.400,00 €	180.000,00 €	- €	- €
	2014	63,95 €	95.001,00 €	216.000,00 €	136.000,00 €	- €
	2015	75,00 €	100.000,00 €	220.000,00 €	110.000,00 €	130.000,00 €
	Evolution 2013-2014		26,00%	20,00%		
	Evolution 2014-2015	17,28%	5,26%	1,85%	-19,12%	
Braine-le-Comte	2013	100,00 €	150.000,00 €	220.000,00 €	120.000,00 €	160.000,00 €
	2014	105,00 €	130.000,00 €	195.000,00 €	130.000,00 €	160.000,00 €
	2015	110,00 €	145.000,00 €	250.000,00 €	125.000,00 €	165.000,00 €
	Evolution 2013-2014	5,00%	-13,33%	-11,36%	8,33%	0,00%
	Evolution 2014-2015	4,76%	11,54%	28,21%	-3,85%	3,13%
Brugellette	2013	- €	139.583,33 €	266.400,17 €	- €	- €
	2014	96,56 €	151.450,00 €	- €	- €	- €
	2015	120,17 €	169.000,00 €	218.339,36 €	144.000,00 €	- €
	Evolution 2013-2014		8,50%			

	Evolution 2014-2015	24,45%	11,59%			
Chièvres	2013	39,98 €	139.596,00 €	230.000,00 €	- €	- €
	2014	42,89 €	137.812,50 €	240.000,00 €	- €	- €
	2015	44,09 €	135.264,71 €	268.269,23 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	7,28%	-1,28%	4,35%		
	Evolution 2014-2015	2,80%	-1,85%	11,78%		
Colfontaine	2013	65,86 €	90.754,00 €	- €	- €	- €
	2014	25,00 €	91.062,00 €	140.000,00 €	115.000,00 €	- €
	2015	44,00 €	92.000,00 €	200.000,00 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	-62,04%	0,34%			
	Evolution 2014-2015	76,00%	1,03%	42,86%		
Dour	2013	59,24 €	95.028,00 €	215.500,00 €	- €	- €
	2014	56,16 €	96.077,00 €	218.585,00 €	- €	- €
	2015	59,85 €	99.470,00 €	215.733,00 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	-5,20%	1,10%	1,43%		
	Evolution 2014-2015	6,57%	3,53%	-1,30%		
Ecaussinnes	2013	100,00 €	150.000,00 €	200.000,00 €	120.000,00 €	180.000,00 €
	2014	100,00 €	130.000,00 €	180.000,00 €	120.000,00 €	185.000,00 €
	2015	110,00 €	150.000,00 €	250.000,00 €	135.000,00 €	200.000,00 €
	Evolution 2013-2014	0,00%	-13,33%	-10,00%	0,00%	2,78%
	Evolution 2014-2015	10,00%	15,38%	38,89%	12,50%	8,11%
Enghien	2013	130,00 €	130.000,00 €	250.000,00 €	180.000,00 €	280.000,00 €
	2014	135,00 €	130.000,00 €	240.000,00 €	180.000,00 €	230.000,00 €
	2015	135,00 €	170.000,00 €	300.000,00 €	170.000,00 €	220.000,00 €
	Evolution 2013-2014	3,85%	0,00%	-4,00%	0,00%	-17,86%

	Evolution 2014-2015	0,00%	30,77%	25,00%	-5,56%	-4,35%
Frameries	2013	86,62 €	108.576,00 €	- €	154.726,00 €	- €
	2014	65,00 €	106.000,00 €	290.000,00 €	158.000,00 €	- €
	2015	50,00 €	103.000,00 €	240.000,00 €	132.500,00 €	199.550,00 €
	Evolution 2013-2014	-24,96%	-2,37%		2,12%	
	Evolution 2014-2015	-23,08%	-2,83%	-17,24%	-16,14%	
Hensies	2013	68,43 €	112.552,00 €	175.000,00 €	- €	- €
	2014	- €	118.305,00 €	179.833,00 €	- €	- €
	2015	59,37 €	115.427,00 €	198.950,00 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014		5,11%	2,76%		
	Evolution 2014-2015		-2,43%	10,63%		
Honnelles	2013	56,81 €	126.254,00 €	- €	- €	- €
	2014	52,73 €	135.573,00 €	225.000,00 €	- €	- €
	2015	56,64 €	126.250,00 €	218.090,00 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	-7,18%	7,38%			
	Evolution 2014-2015	7,42%	-6,88%	-3,07%		
Jurbise	2013	94,74 €	184.500,00 €	322.500,00 €	- €	- €
	2014	69,63 €	206.000,00 €	245.000,00 €	175.000,00 €	- €
	2015	85,18 €	144.000,00 €	266.678,00 €	190.750,00 €	- €
	Evolution 2013-2014	-26,50%	11,65%	-24,03%		
	Evolution 2014-2015	22,33%	-30,10%	8,85%	9,00%	
La Louvière	2013	84,97 €	123.285,00 €	215.500,00 €	114.400,00 €	- €
	2014	97,18 €	124.261,00 €	255.416,00 €	105.000,00 €	- €
	2015	88,50 €	124.375,00 €	242.500,00 €	110.000,00 €	170.000,00 €
	Evolution 2013-2014	14,37%	0,79%	18,52%	-8,22%	

	Evolution 2014-2015	-8,93%	0,09%	-5,06%	4,76%	
Le Roeulx	2013	79,02 €	144.674,36 €	255.516,67 €	118.166,67 €	- €
	2014	61,37 €	122.176,47 €	339.125,00 €	154.570,00 €	225.500,00 €
	2015	- €	114.187,50 €	269.357,14 €	152.333,00 €	226.500,00 €
	Evolution 2013-2014	-22,34%	-15,55%	32,72%	30,81%	
	Evolution 2014-2015		-6,54%	-20,57%	-1,45%	0,44%
Lens	2013	40,60 €	107.900,00 €	250.000,00 €	- €	- €
	2014	93,82 €	125.683,33 €	173.125,00 €	195.500,00 €	- €
	2015	66,27 €	134.428,57 €	263.642,86 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	131,08%	16,48%	-30,75%		
	Evolution 2014-2015	-29,36%	6,96%	52,28%		
Mons	2013	105,00 €	130.000,00 €	220.000,00 €	145.000,00 €	- €
	2014	105,00 €	135.000,00 €	230.000,00 €	145.000,00 €	190.000,00 €
	2015	105,00 €	140.000,00 €	235.000,00 €	145.000,00 €	190.000,00 €
	Evolution 2013-2014	0,00%	3,85%	4,55%		
	Evolution 2014-2015	0,00%	3,70%	2,17%	0,00%	0,00%
Quaregnon	2013	50,34 €	131.277,27 €	159.667,00 €	111.666,67 €	- €
	2014	50,00 €	115.000,00 €	290.000,00 €	- €	111.666,67 €
	2015	45,00 €	80.000,00 €	200.000,00 €	95.000,00 €	150.000,00 €
	Evolution 2013-2014	-0,68%	-12,40%	81,63%		
	Evolution 2014-2015	-10,00%	-30,43%	-31,03%		34,33%
Quévy	2013	56,47 €	139.879,00 €	215.000,00 €	137.227,00 €	- €
	2014	67,00 €	134.000,00 €	290.000,00 €	- €	- €
	2015	50,00 €	97.400,00 €	230.000,00 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	18,65%	-4,20%	34,88%		

	Evolution 2014-2015	-25,37%	-27,31%	-20,69%		
Quievrain	2013	68,00 €	115.000,00 €	175.000,00 €	125.000,00 €	- €
	2014	51,15 €	103.044,00 €	185.000,00 €	- €	- €
	2015	52,68 €	99.133,00 €	204,20 €	- €	- €
	Evolution 2013-2014	-24,78%	-10,40%	5,71%		
	Evolution 2014-2015	2,99%	-3,80%	-99,89%		
Saint- Ghislain	2013	- €	180.833,00 €	- €	170.000,00 €	- €
	2014	85,00 €	140.000,00 €	270.000,00 €	157.000,00 €	175.000,00 €
	2015	61,50 €	145.000,00 €	220.000,00 €	140.000,00 €	200.000,00 €
	Evolution 2013-2014		-22,58%		-7,65%	
	Evolution 2014-2015	-27,65%	3,57%	-18,52%	-10,83%	14,29%
Silly	2013	70,63 €	154.277,78 €	223.700,00 €	- €	- €
	2014	81,04 €	188.875,00 €	310.000,00 €	- €	- €
	2015	114,15 €	138.611,11 €	223.857,14 €	- €	256.000,00 €
	Evolution 2013-2014	14,74%	22,43%	38,58%		
	Evolution 2014-2015	40,86%	-26,61%	-27,79%		
Soignies	2013	100,00 €	140.000,00 €	225.000,00 €	120.000,00 €	250.000,00 €
	2014	105,00 €	130.000,00 €	220.000,00 €	120.000,00 €	200.000,00 €
	2015	110,00 €	160.000,00 €	280.000,00 €	135.000,00 €	200.000,00 €
	Evolution 2013-2014	5,00%	-7,14%	-2,22%	0,00%	-20,00%
	Evolution 2014-2015	4,76%	23,08%	27,27%	12,50%	0,00%

Prix moyen	78,21 €	126.479,40 €	227.755,50 €	137.275,62 €	192.254,17 €
Evolution moyenne	4,791%	-1,012%	0,220%	-1,652%	6,993%

Analyse du marché immobilier 2015 - Province du Hainaut - Arrondissement de Mons

Evolution des prix - Calcul des moyennes

CALCUL DU PRIX MOYEN 2015

	Terrain (prix/m²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Boussu	75,00 €	100.000,00 €	220.000,00 €	110.000,00 €	130.000,00 €
Braine-le-Comte	110,00 €	145.000,00 €	250.000,00 €	125.000,00 €	165.000,00 €
Brugellette	120,17 €	169.000,00 €	218.339,36 €	144.000,00 €	- €
Chièvres	44,09 €	135.264,71 €	268.269,23 €	- €	- €
Colfontaine	44,00 €	92.000,00 €	200.000,00 €	- €	- €
Dour	59,85 €	99.470,00 €	215.733,00 €	- €	- €
Ecaussinnes	110,00 €	150.000,00 €	250.000,00 €	135.000,00 €	200.000,00 €
Enghien	135,00 €	170.000,00 €	300.000,00 €	170.000,00 €	220.000,00 €
Frameries	50,00 €	103.000,00 €	240.000,00 €	132.500,00 €	199.550,00 €
Hensies	59,37 €	115.427,00 €	198.950,00 €	- €	- €
Honnelles	56,64 €	126.250,00 €	218.090,00 €	- €	- €
Jurbise	85,18 €	144.000,00 €	266.678,00 €	190.750,00 €	- €
La Louvière	88,50 €	124.375,00 €	242.500,00 €	110.000,00 €	170.000,00 €
Le Roeulx	- €	114.187,50 €	269.357,14 €	152.333,00 €	226.500,00 €
Lens	66,27 €	134.428,57 €	263.642,86 €	- €	- €
Mons	105,00 €	140.000,00 €	235.000,00 €	145.000,00 €	190.000,00 €
Quaregnon	45,00 €	80.000,00 €	200.000,00 €	95.000,00 €	150.000,00 €
Quévy	50,00 €	97.400,00 €	230.000,00 €	- €	- €
Quievrain	52,68 €	99.133,00 €	204,20 €	- €	- €
Saint-Ghislain	61,50 €	145.000,00 €	220.000,00 €	140.000,00 €	200.000,00 €
Silly	114,15 €	138.611,11 €	223.857,14 €	- €	256.000,00 €
Soignies	110,00 €	160.000,00 €	280.000,00 €	135.000,00 €	200.000,00 €

<i>Total</i>	<i>1.642,40 €</i>	<i>2.782.546,89 €</i>	<i>5.010.620,93 €</i>	<i>1.784.583,00 €</i>	<i>2.307.050,00 €</i>
--------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Nombre de variables	21	22	22	13	12
---------------------	----	----	----	----	----

Moyenne	78,21 €	126.479,40 €	227.755,50 €	137.275,62 €	192.254,17 €
---------	---------	--------------	--------------	--------------	--------------

CALCUL DE L'EVOLUTION MOYENNE 2015

	Terrain (prix/m²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Boussu	17,28%	5,26%	1,85%	-19,12%	0,00%
Braine-le-Comte	4,76%	11,54%	28,21%	-3,85%	3,13%
Brugellette	24,45%	11,59%			
Chièvres	2,80%	-1,85%	11,78%		
Colfontaine	76,00%	1,03%	42,86%		
Dour	6,57%	3,53%	-1,30%		
Ecaussinnes	10,00%	15,38%	38,89%	12,50%	8,11%
Enghien	0,00%	30,77%	25,00%	-5,56%	-4,35%
Frameries	-23,08%	-2,83%	-17,24%	-16,14%	
Hensies		-2,43%	10,63%		
Honnelles	7,42%	-6,88%	-3,07%		
Jurbise	22,33%	-30,10%	8,85%	9,00%	
La Louvière	-8,93%	0,09%	-5,06%	4,76%	
Le Roeulx		-6,54%	-20,57%	-1,45%	0,44%
Lens	-29,36%	6,96%	52,28%		
Mons	0,00%	3,70%	2,17%	0,00%	0,00%
Quaregnon	-10,00%	-30,43%	-31,03%		34,33%
Quévy	-25,37%	-27,31%	-20,69%		
Quiévrain	2,99%	-3,80%	-99,89%		
Saint-Ghislain	-27,65%	3,57%	-18,52%	-10,83%	14,29%
Silly	40,86%	-26,61%	-27,79%		
Soignies	4,76%	23,08%	27,27%	12,50%	
Total	95,82%	-22,27%	4,62%	-18,17%	55,94%
Nombre de variables	20	22	21	11	8
Moyenne	4,79%	-1,01%	0,22%	-1,65%	6,99%

Analyse du marché immobilier 2015 - Province du Hainaut - Arrondissement de Charleroi

Evolution des prix - Tableau général

Commune	Année	Terrain (prix/m²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Aiseau Presle	2013	100,00 €	135.000,00 €	235.000,00 €		
	2014	70,00 €	125.000,00 €	227.000,00 €		
	2015	95,00 €	128.000,00 €	230.000,00 €	108.000,00 €	
	Evolution 2013-2014		-7,41%	-3,40%		
	Evolution 2014-2015	35,71%	2,40%	1,32%		
Anderlues	2013	80,00 €	123.000,00 €	212.000,00 €	120.000,00 €	
	2014	85,00 €	125.000,00 €	200.000,00 €	120.000,00 €	
	2015	80,00 €	120.000,00 €	190.000,00 €	120.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	6,25%	1,63%	-5,66%	0,00%	
	Evolution 2014-2015	-5,88%	-4,00%	-5,00%	0,00%	
Beaumont	2013	40,00 €	110.000,00 €	160.000,00 €		
	2014	50,00 €	115.000,00 €	160.000,00 €		
	2015	38,00 €	115.000,00 €	170.000,00 €		
	Evolution 2013-2014		4,55%			
	Evolution 2014-2015	-24,00%	0,00%	6,25%		
Binche	2013	90,00 €	119.000,00 €	235.000,00 €	114.500,00 €	
	2014	85,00 €	107.000,00 €	220.000,00 €	130.000,00 €	
	2015	76,00 €	107.000,00 €	235.000,00 €	120.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-5,56%	-10,08%	-6,38%		
	Evolution 2014-2015	-10,59%	0,00%	6,82%	-7,69%	
Chapelle-lez-H.	2013	87,00 €	132.000,00 €		119.000,00 €	
	2014	87,50 €	125.000,00 €	225.000,00 €		137.000,00 €

	2015	- €	123.000,00 €	- €	129.000,00 €	- €
	Evolution 2013-2014	0,57%	-5,30%			
	Evolution 2014-2015		-1,60%			
Charleroi (6000)	2013		101.000,00 €		93.000,00 €	
	2014		125.000,00 €		99.000,00 €	160.000,00 €
	2015		120.000,00 €	165.000,00 €	85.000,00 €	
	Evolution 2013-2014		23,76%			
	Evolution 2014-2015		-4,00%		-14,14%	
Chatelet	2013	60,00 €	105.000,00 €	210.000,00 €	105.000,00 €	
	2014	80,00 €	110.000,00 €	205.000,00 €	100.000,00 €	
	2015	72,00 €	112.000,00 €	215.000,00 €	110.000,00 €	135.000,00 €
	Evolution 2013-2014	33,33%	4,76%	-2,38%	-4,76%	
	Evolution 2014-2015	-10,00%	1,82%	4,88%	10,00%	
Chimay	2013	50,00 €	80.000,00 €	180.000,00 €		
	2014	50,00 €	85.000,00 €	190.000,00 €		
	2015	50,00 €	90.000,00 €	180.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	0,00%	6,25%	5,56%		
	Evolution 2014-2015	0,00%	5,88%	-5,26%		
Couillet	2013		110.000,00 €	175.000,00 €		165.000,00 €
	2014		110.000,00 €	175.000,00 €	120.000,00 €	
	2015		118.000,00 €	190.000,00 €	117.000,00 €	170.000,00 €
	Evolution 2013-2014		0,00%			
	Evolution 2014-2015		7,27%	8,57%	-2,50%	
Courcelles	2013		110.000,00 €		115.000,00 €	
	2014	85,00 €	114.000,00 €	200.000,00 €	120.000,00 €	

	2015	80,00 €	110.000,00 €	197.500,00 €	120.000,00 €	
	Evolution 2013-2014		3,64%			
	Evolution 2014-2015	-5,88%	-3,51%	-1,25%	0,00%	
Dampremy	2013	65,00 €	100.000,00 €	135.000,00 €	100.000,00 €	
	2014	65,00 €	103.000,00 €	140.000,00 €	100.000,00 €	
	2015	65,00 €	100.000,00 €	140.000,00 €	95.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	0,00%	3,00%			
	Evolution 2014-2015	0,00%	-2,91%	0,00%	-5,00%	
Erquelinnes	2013	56,00 €	87.000,00 €	186.000,00 €		
	2014	60,00 €	94.000,00 €	226.000,00 €		
	2015	45,00 €	91.200,00 €	208.000,00 €		150.000,00 €
	Evolution 2013-2014	7,14%	8,05%	21,51%		
	Evolution 2014-2015	-25,00%	-2,98%	-7,96%		
Estinnes	2013	77,00 €	94.000,00 €	202.000,00 €		
	2014	80,00 €	104.000,00 €	195.000,00 €		
	2015	80,00 €	115.000,00 €	231.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	3,90%	10,64%	-3,47%		
	Evolution 2014-2015	0,00%	10,58%	18,46%		
Farciennes	2013	66,00 €	85.000,00 €			
	2014		110.000,00 €			
	2015	70,00 €	90.000,00 €		90.000,00 €	
	Evolution 2013-2014		29,41%			
	Evolution 2014-2015		-18,18%			
Fleurus	2013	95,50 €	130.000,00 €	210.000,00 €	123.000,00 €	
	2014	89,00 €	130.000,00 €	192.500,00 €	125.000,00 €	

	2015	95,00 €	140.000,00 €	210.000,00 €	125.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-6,81%	0,00%	-8,33%		
	Evolution 2014-2015	6,74%	7,69%	9,09%	0,00%	
Fontaine-l'Evêque	2013	100,00 €	104.000,00 €	203.500,00 €		
	2014	100,00 €	108.500,00 €	226.000,00 €	104.000,00 €	
	2015	100,00 €	105.000,00 €	215.500,00 €	112.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	0,00%	4,33%	11,06%		
	Evolution 2014-2015	0,00%	-3,23%	-4,65%	7,69%	
Froidchapelle	2013	40,00 €	100.000,00 €	160.000,00 €		
	2014	40,00 €	100.000,00 €	160.000,00 €		
	2015	35,00 €	100.000,00 €	170.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	0,00%	0,00%	0,00%		
	Evolution 2014-2015	-12,50%	0,00%	6,25%		
Gerpennes	2013	87,00 €	155.000,00 €	280.000,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €
	2014	85,00 €	155.000,00 €	240.000,00 €	155.000,00 €	230.000,00 €
	2015	95,00 €	155.000,00 €	280.000,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €
	Evolution 2013-2014	-2,30%	0,00%	-14,29%		
	Evolution 2014-2015	11,76%	0,00%	16,67%	12,90%	13,04%
Gilly	2013	70,00 €	100.000,00 €	145.000,00 €	85.000,00 €	
	2014	60,00 €	110.000,00 €	160.000,00 €	85.000,00 €	
	2015	70,00 €	100.000,00 €	145.000,00 €	85.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-14,29%	10,00%	10,34%		
	Evolution 2014-2015	16,67%	-9,09%	-9,38%	0,00%	
Gosselies	2013	- €	117.000,00 €	218.000,00 €	115.000,00 €	
	2014	90,00 €	120.000,00 €	234.000,00 €	135.000,00 €	

	2015-	€	107.500,00 €	233.750,00 €	119.500,00 €	
	Evolution 2013-2014		2,56%		17,39%	
	Evolution 2014-2015		-10,42%	-0,11%	-11,48%	
Goutroux	2013					
	2014					
	2015					
	Evolution 2013-2014					
	Evolution 2014-2015					
Ham-s/-H - Nalin.	2013	90,00 €	140.000,00 €	230.000,00 €		
	2014	85,00 €	130.000,00 €	230.000,00 €		
	2015	95,00 €	140.000,00 €	250.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	-5,56%	-7,14%	0,00%		
	Evolution 2014-2015	11,76%	7,69%	8,70%		
Jumet	2013	75,00 €	101.000,00 €	195.000,00 €	87.500,00 €	
	2014	70,00 €	105.000,00 €	203.000,00 €	85.000,00 €	
	2015		107.000,00 €	203.000,00 €	115.000,00 €	150.000,00 €
	Evolution 2013-2014	-6,67%	3,96%	4,10%	-2,86%	
	Evolution 2014-2015		1,90%	0,00%	35,29%	
Les Bons Villers	2013	100,00 €	185.000,00 €	255.000,00 €	182.500,00 €	
	2014	99,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €	172.000,00 €	
	2015	100,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €	172.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-1,00%	-5,41%	1,96%	-5,75%	
	Evolution 2014-2015	1,01%	0,00%	0,00%	0,00%	
Lobbès	2013		132.000,00 €	181.250,00 €		
	2014	82,00 €	116.000,00 €	205.000,00 €		
	2015	95,00 €	101.000,00 €	212.500,00 €		

	Evolution 2013-2014		-12,12%	13,10%		
	Evolution 2014-2015	15,85%	-12,93%	3,66%		
Lodelinsart	2013	60,00 €	107.500,00 €	155.000,00 €	100.000,00 €	
	2014	60,00 €	110.000,00 €	160.000,00 €		
	2015	65,00 €	107.500,00 €	155.000,00 €	100.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	0,00%	2,33%	3,23%		
	Evolution 2014-2015	8,33%	-2,27%	-3,13%		
Manage	2013	72,00 €	128.500,00 €	199.500,00 €	123.000,00 €	
	2014	82,00 €	127.000,00 €	180.000,00 €	121.000,00 €	
	2015	86,00 €	125.000,00 €	175.000,00 €	133.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	13,89%	-1,17%	-9,77%	-1,63%	
	Evolution 2014-2015	4,88%	-1,57%	-2,78%	9,92%	
Marchienne au Pont	2013					
	2014					
	2015					
	Evolution 2013-2014					
	Evolution 2014-2015					
Marcinelle	2013	100,00 €	115.000,00 €	216.500,00 €	112.000,00 €	177.000,00 €
	2014	100,00 €	118.000,00 €	235.000,00 €	105.000,00 €	
	2015	100,00 €	110.000,00 €	220.000,00 €	109.000,00 €	180.000,00 €
	Evolution 2013-2014	0,00%	2,61%	8,55%	-6,25%	
	Evolution 2014-2015	0,00%	-6,78%	-6,38%	3,81%	
Merbes-le- Château	2013	65,00 €	117.000,00 €	208.000,00 €		
	2014	60,00 €	102.000,00 €	200.000,00 €		
	2015	- €	100.500,00 €	221.500,00 €		
	Evolution 2013-2014	-7,69%	-12,82%	-3,85%		

	Evolution 2014-2015		-1,47%	10,75%		
Momignies	2013	25,00 €	75.000,00 €	160.000,00 €		
	2014	27,50 €	75.000,00 €	170.000,00 €		
	2015	27,00 €	70.000,00 €	150.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	10,00%	0,00%	6,25%		
	Evolution 2014-2015	-1,82%	-6,67%	-11,76%		
Monceau	2013					
	2014					
	2015					
	Evolution 2013-2014					
	Evolution 2014-2015					
Mont sur March.	2013	95,00 €	125.000,00 €	250.000,00 €	135.000,00 €	
	2014	95,00 €	125.000,00 €	225.000,00 €	139.000,00 €	
	2015	95,00 €	120.000,00 €	235.000,00 €	130.000,00 €	195.000,00 €
	Evolution 2013-2014	0,00%	0,00%	-10,00%	2,96%	
	Evolution 2014-2015	0,00%	-4,00%	4,44%	-6,47%	
Montignies s/ Samb	2013	100,00 €	99.000,00 €	180.000,00 €	82.500,00 €	150.000,00 €
	2014	105,00 €	106.000,00 €		82.500,00 €	
	2015					
	Evolution 2013-2014	5,00%	7,07%		0,00%	
	Evolution 2014-2015	-100,00%	-100,00%		-100,00%	
Montigny le Tilleul	2013	100,00 €	136.000,00 €	239.000,00 €		
	2014	100,00 €	128.000,00 €	230.500,00 €		
	2015	91,00 €	133.000,00 €	239.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	0,00%	-5,88%	-3,56%		
	Evolution 2014-2015	-9,00%	3,91%	3,69%		

Morlanwelz	2013	84,00 €	112.000,00 €	194.000,00 €	180.000,00 €	
	2014	80,00 €	110.000,00 €	228.000,00 €	175.000,00 €	
	2015	79,00 €	112.000,00 €	270.000,00 €	113.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-4,76%	-1,79%	17,53%	-2,78%	
	Evolution 2014-2015	-1,25%	1,82%	18,42%	-35,43%	
Pont à Celles	2013	115,00 €	168.000,00 €	240.000,00 €		
	2014	96,00 €	168.000,00 €	240.000,00 €	142.000,00 €	
	2015	105,00 €	160.000,00 €	230.000,00 €	150.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-16,52%	0,00%	0,00%		
	Evolution 2014-2015	9,38%	-4,76%	-4,17%	5,63%	
Ransart	2013	88,00 €	120.500,00 €		110.000,00 €	
	2014	90,00 €	115.000,00 €	205.000,00 €		
	2015	77,00 €	124.500,00 €	243.000,00 €	135.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	2,27%	-4,56%			
	Evolution 2014-2015	-14,44%	8,26%	18,54%		
Roux	2013	70,00 €	101.000,00 €	185.000,00 €		
	2014	70,00 €	100.000,00 €	200.000,00 €		
	2015	33,56 €	102.410,00 €	138.670,00 €	80.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	0,00%	-0,99%	8,11%		
	Evolution 2014-2015	-52,06%	2,41%	-30,67%		
Seneffe	2013	132,00 €	166.500,00 €	200.000,00 €	170.000,00 €	
	2014	128,00 €	160.000,00 €	250.000,00 €	180.000,00 €	
	2015	130,00 €	145.000,00 €	300.000,00 €	165.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-3,03%	-3,90%	25,00%	5,88%	
	Evolution 2014-2015	1,56%	-9,38%	20,00%	-8,33%	

Sivry Rance	2013	38,00 €	110.000,00 €	155.000,00 €		
	2014	40,00 €	115.000,00 €	160.000,00 €		
	2015	40,00 €	110.000,00 €	150.000,00 €		
	Evolution 2013-2014	5,26%	4,55%	3,23%		
	Evolution 2014-2015	0,00%	-4,35%	-6,25%		
Thuin	2013	75,00 €	110.000,00 €	225.000,00 €		
	2014	68,00 €	115.000,00 €	246.000,00 €		
	2015	90,00 €	106.000,00 €	230.000,00 €	140.000,00 €	
	Evolution 2013-2014	-9,33%	4,55%	9,33%		
	Evolution 2014-2015	32,35%	-7,83%	-6,50%		

Prix moyen	38,78 €	62.807,89 €	107.104,17 €	63.351,85 €	102.142,86 €
Evolution moyenne	-0,529%	-1,586%	1,702%	-0,276%	6,522%

Analyse du marché immobilier 2015 - Province du Hainaut - Arrondissement de Charleroi

Evolution des prix - Calcul des moyennes

CALCUL DU PRIX MOYEN 2015

	Terrain (prix/m²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Aiseau Presle	95,00 €	128.000,00 €	230.000,00 €	108.000,00 €	- €
Anderlues	80,00 €	120.000,00 €	190.000,00 €	120.000,00 €	- €
Beaumont	38,00 €	115.000,00 €	170.000,00 €	- €	- €
Binche	76,00 €	107.000,00 €	235.000,00 €	120.000,00 €	- €
Chapelle-lez-H.	- €	123.000,00 €	- €	129.000,00 €	- €
Charleroi (6000)	- €	120.000,00 €	165.000,00 €	85.000,00 €	- €
Chatelet	72,00 €	112.000,00 €	215.000,00 €	110.000,00 €	135.000,00 €
Chimay	50,00 €	90.000,00 €	180.000,00 €	- €	- €
Couillet	- €	118.000,00 €	190.000,00 €	117.000,00 €	170.000,00 €
Courcelles	80,00 €	110.000,00 €	197.500,00 €	120.000,00 €	- €
Dampremy	65,00 €	100.000,00 €	140.000,00 €	95.000,00 €	- €
Erquelinnes	45,00 €	91.200,00 €	208.000,00 €	- €	150.000,00 €
Estinnes	80,00 €	115.000,00 €	231.000,00 €	- €	- €
Farciennes	70,00 €	90.000,00 €	- €	90.000,00 €	- €
Fleurus	95,00 €	140.000,00 €	210.000,00 €	125.000,00 €	- €
Fontaine- l'Evêque	100,00 €	105.000,00 €	215.500,00 €	112.000,00 €	- €
Froidchapelle	35,00 €	100.000,00 €	170.000,00 €	- €	- €
Gerpennes	95,00 €	155.000,00 €	280.000,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €
Gilly	70,00 €	100.000,00 €	145.000,00 €	85.000,00 €	- €
Gosselies	- €	107.500,00 €	233.750,00 €	119.500,00 €	- €
Goutroux	- €	- €	- €	- €	- €
Ham-s/-H - Nalin.	95,00 €	140.000,00 €	250.000,00 €	- €	- €
Jumet	- €	107.000,00 €	203.000,00 €	115.000,00 €	150.000,00 €
Les Bons					



Villers	100,00 €	175.000,00 €	260.000,00 €	172.000,00 €	- €
Lobbès	95,00 €	101.000,00 €	212.500,00 €	- €	- €
Lodelinsart	65,00 €	107.500,00 €	155.000,00 €	100.000,00 €	- €
Manage	86,00 €	125.000,00 €	175.000,00 €	133.000,00 €	- €
Marchienne au Pont	- €	- €	- €	- €	- €
Marcinelle	100,00 €	110.000,00 €	220.000,00 €	109.000,00 €	180.000,00 €
Merbes-le-Château	- €	100.500,00 €	221.500,00 €	- €	- €
Momignies	27,00 €	70.000,00 €	150.000,00 €	- €	- €
Monceau	- €	- €	- €	- €	- €
Mont sur March.	95,00 €	120.000,00 €	235.000,00 €	130.000,00 €	195.000,00 €
Montignies s/ Samb	- €	- €	- €	- €	- €
Montigny le Tilleul	91,00 €	133.000,00 €	239.000,00 €	- €	- €
Morlanwelz	79,00 €	112.000,00 €	270.000,00 €	113.000,00 €	- €
Pont à Celles	105,00 €	160.000,00 €	230.000,00 €	150.000,00 €	- €
Ransart	77,00 €	124.500,00 €	243.000,00 €	135.000,00 €	- €
Roux	33,56 €	102.410,00 €	138.670,00 €	80.000,00 €	- €
Seneffe	130,00 €	145.000,00 €	300.000,00 €	165.000,00 €	- €
Sivry Rance	40,00 €	110.000,00 €	150.000,00 €	- €	- €
Thuin	90,00 €	106.000,00 €	230.000,00 €	140.000,00 €	- €

<i>Total</i>	<i>1.241,00 €</i>	<i>2.386.700,00 €</i>	<i>3.855.750,00 €</i>	<i>1.710.500,00 €</i>	<i>715.000,00 €</i>
--------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	---------------------

Nombre de variables	32	38	36	27	7
---------------------	----	----	----	----	---

Moyenne	38,78 €	62.807,89 €	107.104,17 €	63.351,85 €	102.142,86 €
----------------	----------------	--------------------	---------------------	--------------------	---------------------

CALCUL DE L'EVOLUTION MOYENNE 2015

	Terrain (prix/m²)	Maison jointive	Maison 4 façades	Appartement 2 ch.	Appartement neuf 2 ch.
Aiseau Presle	35,71%	2,40%	1,32%		
Anderlues	-5,88%	-4,00%	-5,00%	0,00%	
Beaumont	-24,00%	0,00%	6,25%		
Binche	-10,59%	0,00%	6,82%	-7,69%	

Chapelle-lez-H.		-1,60%			
Charleroi (6000)		-4,00%		-14,14%	
Chatelet	-10,00%	1,82%	4,88%	10,00%	
Chimay	0,00%	5,88%	-5,26%		
Couillet		7,27%	8,57%	-2,50%	
Courcelles	-5,88%	-3,51%	-1,25%	0,00%	
Dampremy	0,00%	-2,91%	0,00%	-5,00%	
Erquelinnes	-25,00%	-2,98%	-7,96%		0,00%
Estinnes	0,00%	10,58%	18,46%		
Farciennes		-18,18%	0,00%		
Fleurus	6,74%	7,69%	9,09%	0,00%	
Fontaine-l'Evêque	0,00%	-3,23%	-4,65%	7,69%	
Froidchapelle	-12,50%	0,00%	6,25%		
Gerpinnes	11,76%	0,00%	16,67%	12,90%	13,04%
Gilly	16,67%	-9,09%	-9,38%	0,00%	
Gosselies		-10,42%	-0,11%	-11,48%	
Goutroux					
Ham-s/-H - Nalin.	11,76%	7,69%	8,70%		
Jumet		1,90%	0,00%	35,29%	
Les Bons Villers	1,01%	0,00%	0,00%	0,00%	
Lobbès	15,85%	-12,93%	3,66%		
Lodelinsart	8,33%	-2,27%	-3,13%		
Manage	4,88%	-1,57%	-2,78%	9,92%	
Marchienne au Pont					
Marcinelle	0,00%	-6,78%	-6,38%	3,81%	
Merbes-le-Château		-1,47%	10,75%		
Momignies	-1,82%	-6,67%	-11,76%		
Monceau					
Mont sur March.	0,00%	-4,00%	4,44%	-6,47%	
Montignies s/ Samb					
Montigny le Tilleul	-9,00%	3,91%	3,69%		
Morlanwelz	-1,25%	1,82%	18,42%	-35,43%	
Pont à Celles	9,38%	-4,76%	-4,17%	5,63%	
Ransart	-14,44%	8,26%	18,54%	0,00%	
Roux	-52,06%	2,41%	-30,67%		
Seneffe	1,56%	-9,38%	20,00%	-8,33%	
Sivry Rance	0,00%	-4,35%	-6,25%		



Thuin	32,35%	-7,83%	-6,50%		
Total	-16,41%	-60,29%	61,26%	-5,80%	13,04%
Nombre de variables	31	38	36	21	2
Moyenne	-0,53%	-1,59%	1,70%	-0,28%	6,52%

Annexe B :

Liste des notaires de la province

Aerts	Alain	Houdeng-Aimeries
Allard	Isabelle	Lobbès
Babusiaux	Serge	Binche
Balieux	Clarence	Dampremy
Bavier	Sylvain	La Louvière
Beaudoul	Corinne	Montigny-le-Tilleul
Bellotto	Sophie	Chatelet
Biller	Stéphanie	Mons
Binot	Philippe	Silly
Bosmans	Benoît	Chapelle-lez-Herlaimont
Bouttiau	Edmond -Charles	Asquillies
Bricout	Thierry	Houdeng-Goegnies
Bricout	Xavier	Soignies
Butaye	Philippe	Roux
Butaye & Butaye	Guy & Vincent	Ecaussinnes
Carlier	Guy	Beaumont
Carpentier	Denis	Fontaine-l'Eveque
Cauchies	Christophe	Jemappes
Clinquart	Christine	Jumet
Coppee & de Winter	Jean-Jacques & Ingrid	Marchienne-au-Pont
Cornil	Baudouin	Lens
Coscia	Oreste	Marchienne-au-Pont
Cuignet	Germain	La louvière
Culot	Pierre-Paul	Thulin
Dasseleer	Jean-Charles	Boussu
de Wilde d'Estmael & del Marmol	Coralie & Cédric	Gerpennes
Debouche	Gérard	Feluy
Debouche	Frédéric	Le Roeulx
Debray	Charles	Châtelineau
Decruyenaere	Pol	Binche
Degreve	Vinciane	Chievres
Delcroix & Wauters de Besterfeld	Laurent & Sylvie	Mons
Delmarche	François	Ransart
Demeure de Lespaul	Fabrice	Mons
Demolin	Nicolas	Fayt-lez-Manage
Depouhon	Valérie	Trazegnies



Derbaix	Léopold	Binche
Derue	Jean-Pierre	Le Roeulx
Dessilly	Geneviève	Brugelette
Draguet	Caroline	Monceau-sur-Sambre
Droulez	Virginie	La Louvière
Dupuis & Dupuis	Philippe & Pascaline	Gosselies
Dupuis & Dupuis	Etienne & Sébastien	La Louvière (SB)
Durant	Mathieu	Saint-Ghislain
Elleboudt	Philippe	Harveng
Faucon	Marc	Haine-saint-pierre
Flameng	Jean-Francis	Chatelet
Fortez	Serge	Quievrain
France	Gilles	Gilly
Franeau	Julien	Mons
Ganty	Philippe	Mont-sur-Marchienne
Ghigny	Jean-François	Fleurus
Gilbeau	Denis	Manage
Gillieaux	Olivier	Charleroi
Glibert	Benoît	Beaumont
Glineur	Pierre	Baudour
Gribomont	Yves	Seneffe
Grosfils	Bernard	Lodelinsart
Hachez	Stéphanie	Soignies
Hamaide	Antoine	Mons
Hambye	Guillaume	Mons
Hérode	Mélanie	Wasmès
Husson	Nathalie	Marcinelle
Jonckheere	Jean-Benoît	Couillet
Koeune	Sandrine	Mons
Labenne	Vincent	Gouy-lez-Pieton
Lambin & Collard	Emmanuel & Bénédicte	Fontaine-l'Eveque
Lambrechts & Devroye	Benoît & Catherine	Gilly
Lannoy	Thierry	Charleroi
Lebrun	Olivier	Courcelles
Lecomte & Lecomte	Alexandre & Amélie	Braine-le-Comte
Lefebvre	Géry	Audregnies
Lemaigre	Bernard	Montignies-sur-Sambre
Lembourg	Marie-France	Hornu
Levie & haine	Yves-Michel & Aurélie	La Louvière
Lhoir & Kebers	Anny & Sophie	Jemappes
Lhote & Mac Callum	Jean-Louis & Roseline	Dour
Linker	Patrick	Jumet
Losseau	Eric	Solre-sur-Sambre



Maillard	Vincent	Chimay
Malengreaux	Jean-Louis	Pâturages
Matagne	Jean-Philippe	Charleroi
Maufroid	Anne	Ham-sur-Heure
Meunier & Demoulin	Marie-France & Anne-Sophie	Frasnes-lez-Gosselies
Michiels	Jean-Marc	Mons
Michielsens & Misonne	Vincent & Vincent	Charleroi
Minon	Olivier	Thuin
Mourue	Françoise	Merbes-le-Château
Paternoster & Van Cauwenbergh	Aude & Philippe	Châtelineau
Pauwels	Marc	Thuin
Piron	Alain	Gosselies
Raucent	Paul	Frameries
Reul	Vincent	Morlanwelz
Romain	Nicolas	Anderlues
Rombeau	Dominique	Jumet
Rousseaux	Nicolas	Charleroi
Rouvez	Jean-Paul	Charleroi
Ruelle	Anne	Thuin
Simon	Alain	Sivry
Snyers	Laurent	Enghien
Stevaux	Marie-Cécile	Chimay
Tasset & Jacob de Beucken	Dominique & Rainier	Braine-le-Comte
Thielens & De Roose	Joëlle & Muriel	Fleurus
Thiran	Bernard	Farciennes
Toubeaux	Anne	Quaregnon
Vandenbroucke	Olivier	Fleurus
Vandendorpe	Maryline	Enghien
Willems	Arnaud	Jurbise
Wuilquot & Nizet	Anne & Emmanuel	Elouges

Annexe C : Méthodologie et bases de données

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. 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 pourrons 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.

Pour les communes rurales, où le nombre de transactions liées à des appartements est extrêmement faible, il n'est pas toujours possible d'avoir une idée précise de l'évolution réelle des prix et la valeur moyenne est parfois peu fiable.



Pour ce niveau de détail géographique, nous préférons 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 exigu.

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

3. 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.

4. 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).