





# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

# **ANNÉE 2015**

PROVINCE DU HAINAUT – WALLONIE PICARDE

LE 17 FÉVRIER 2016 Compagnie des Notaires du Hainaut Notaires de Wallonie picarde



# **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 Wallonie picarde, 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<sup>er</sup> janvier 2016.

En **Wallonie**, le bonus logement, régionalisé depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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'une 3**<sup>e</sup> **maison d'habitation** 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. Il avait été prévu qu'à partir du 1er janvier 2016, seule une habitation de plus de 10 ans pouvait encore bénéficier de ce tarif réduit de 6%. Autrement dit, la TVA portant sur les habitations qui ont entre 5 et 10 ans passera désormais de 6% à 21%.

L'entrée en vigueur de cette mesure relative au taux de TVA à 6% pour les travaux de rénovation concernant des immeubles de plus de 10 ans (au lieu de 5 ans auparavant) a été reportée au 12 février 2016, avec une mesure transitoire pour les travaux effectués à partir de cette date. Plus d'infos sur le site du SPF Finances.

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<sup>er</sup> 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.

# <u>Votre immeuble et l'urbanisme : quelle garantie pouvez-vous attendre de qui ?</u>

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, <u>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**.</u>

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 en 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%.

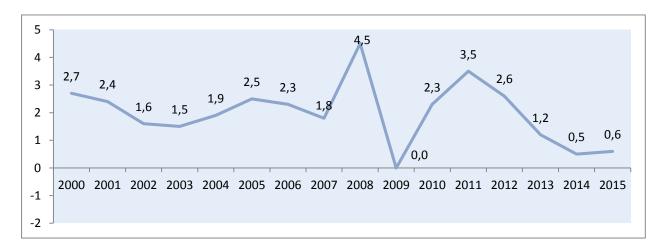
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2014 à 0,9% (décembre), il est resté stable au cours de l'année 2015 avec une moyenne de 0,97%, malgré plusieurs fluctuations. Fin décembre 2015, le taux OLO était de 1,06%.

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<sup>e</sup> 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 +<br>Rénovation | Autre<br>but | Refinan-<br>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 Q4   | 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<sup>e</sup> trimestre et au 4<sup>e</sup> trimestre particulièrement soutenus.
- Dans le tableau suivant, il apparaît un boum des refinancements dès le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 : leur nombre augmente de 428% au cours des trois premiers trimestres 2015 par rapport à la même période de 2014 !



| CREDIT HYP<br>ventilation selon la<br>destination | achat  | construction | rénovation | achat + rénovation | autre but immobilier | refinancements<br>(externes) | TOTAL   |
|---|--------|--------------|------------|--------------------|----------------------|------------------------------|---------|
|   | ,      | е            | n nombre   | de contrat         | ts                   |                              |         |
| 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<br>ventilation selon<br>les types de taux | fixe   | variable à la<br>baisse uniquement | variable (1 an <=<br>période de fixité<br>initiale < 3 ans) | variable (3 ans <=<br>période de fixité<br>initiale < 5 ans) | variable (5 ans <=<br>période de fixité<br>initiale < 10 ans) | variable (période<br>de fixité initiale<br>>=10 ans) | TOTAL   |
|--|--------|------------------------------------|---|--|---|--|---------|
|  |        |                                    | en nombr  | e de contr   | ats   |  |         |
| 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% d'actes de crédit supplémentaires en 2015.

Au 4<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> trimestre 2013.

#### Les notaires constatent cette année comme l'année dernière :

- que les banques ne prêtent plus les frais d'actes notariés qui restent à charge des acquéreurs, sauf au moyen d'un « prêt personnel » remboursable en peu de temps ;
- que la durée du remboursement des crédits est en moyenne de 20 ans alors qu'il y a quelques années, les crédits pouvaient être remboursés en 25, voire 30 ans (maximum de la durée des inscriptions hypothécaires en Belgique);
- que les banques ont tendance à prêter de moins en moins la totalité du prix d'achat, exigeant un apport personnel des acquéreurs.

## Comment expliquer ces tendances? 1

« Febelfin, la fédération bancaire belge, a mis en garde toutes les banques par rapport à une surévaluation possible des prix d'achat et leur a conseillé d'être plus prudentes dans l'octroi de crédit. Conscientes du risque, elles sont devenues de plus en plus exigeantes en demandant donc de plus en plus de fonds propres pour sécuriser les crédits. Les banques ne sont pas spécialement avantagées aujourd'hui à octroyer ces crédits hypothécaires parce que les taux de la Banque Centrale Européenne sont extrêmement bas ; elles ont donc aujourd'hui d'autres moyens de se financer ou de placer leur argent, par exemple en relevant leurs propres capitaux ou en achetant des obligations d'état, très rentables pour elles. Dès lors, les banques préfèrent, dans le contexte actuel, réinjecter de l'argent dans le système (plutôt) que d'octroyer des prêts. »

Cela oblige de plus en plus de parents à aider leurs enfants désireux de devenir propriétaires. Les taux de taxation de donation mobilière étant très bas (3,3% en ligne directe) et les comptes bancaires ne rapportant plus beaucoup d'intérêts, de plus en plus de parents préfèrent ainsi actuellement donner de l'argent à leurs enfants pour leur permettre d'investir dans l'immobilier.

#### 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<br>sociaux | Montant<br>moyen | Montant total prêté | Taux<br>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.

En province de Hainaut, sur les trois premiers trimestres de 2015, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements a diminué de 21,9%, soit 2.399 permis contre 3.072 en 2014 pour la même période.



# Evolution du marché immobilier en 2015

#### La tendance au niveau national

#### L'activité immobilière (volumes)

Au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> trimestre et de 111,8 au 2<sup>e</sup> trimestre.

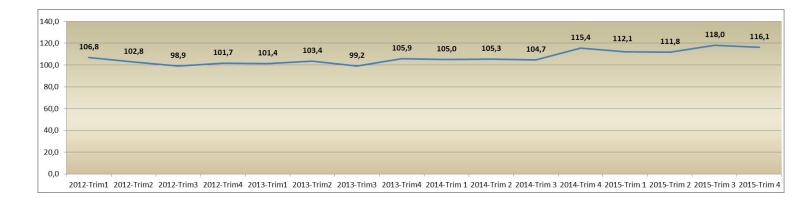
Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice grimpe jusque 118,0 soit 12,7% de transactions supplémentaires par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

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

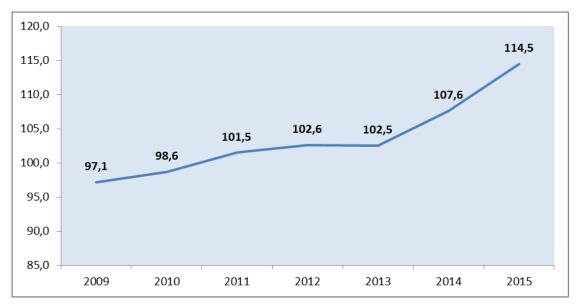
L'évolution enregistrée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre est emmenée par l'activité du mois de décembre durant lequel nous n'avons enregistré qu'un léger ralentissement malgré les vacances de Noël.

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

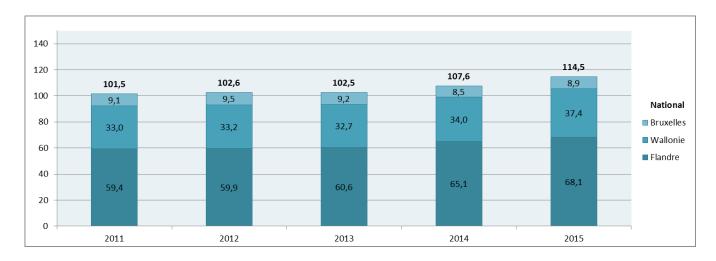






## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

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.

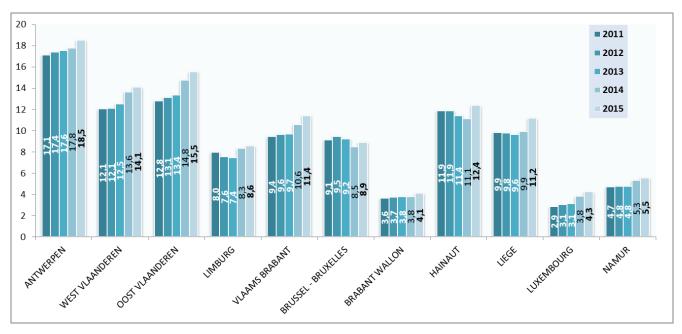


#### 3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière

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 connait un boum de 12,5%.



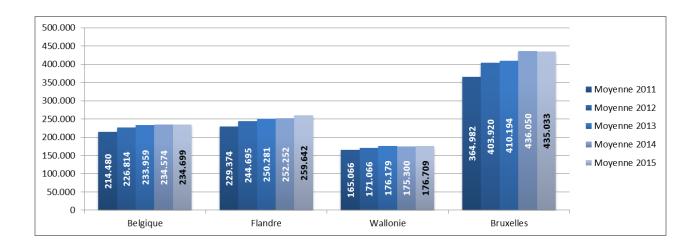


#### L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

#### 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%).

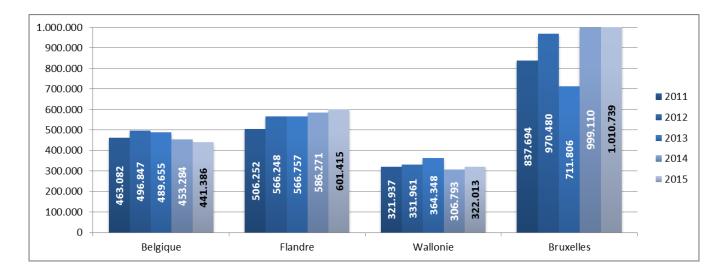




#### 2. Les villas

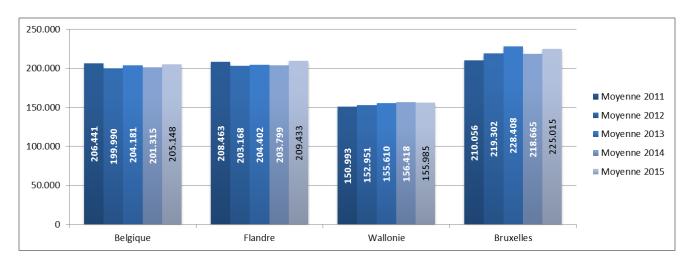
Le prix moyen des villas en 2015 est stable avec un recul de 2,6% pour la Belgique où le prix moyen passe de 453.284€ à 441.386€.

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. <u>Ce recul au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays</u>. 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. Les 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 province du Hainaut

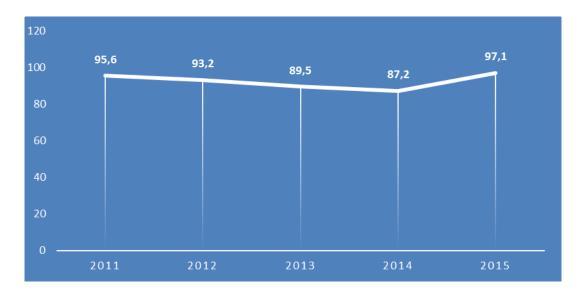
#### Evolution des permis de bâtir

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

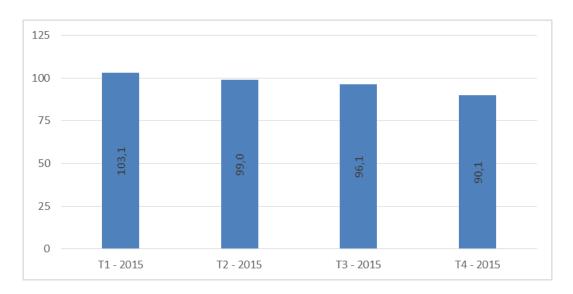
#### 1. Evolution annuelle 2011-2015

L'activité immobilière en province de 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.





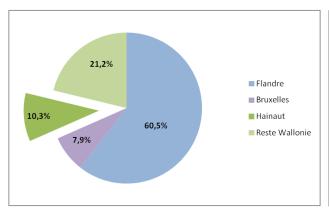
#### 2. Evolution trimestrielle en 2015

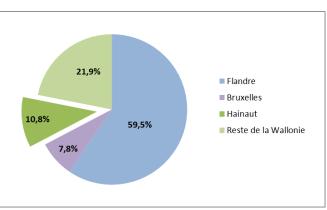


C'est au cours du 1<sup>er</sup> trimestre que l'activité immobilière du Hainaut est la plus forte avec un indice de 103,1. Le 2<sup>e</sup> trimestre et le 3<sup>e</sup> trimestre sont toujours soutenus avec respectivement 99,0 et 96,1 alors qu'en fin d'année, le volume des transactions se replie avec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

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

<u>2014</u> <u>2015</u>





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

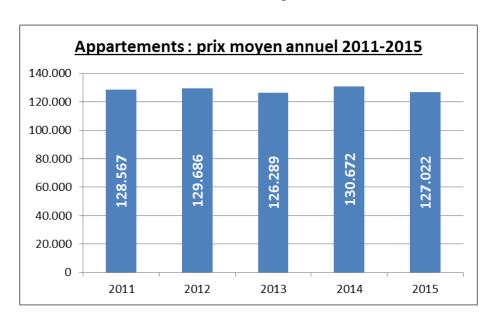
#### 1. Les maisons

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).



#### 2. Les appartements

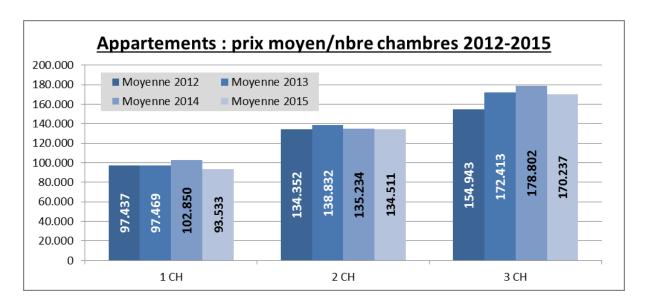
A l'inverse des maisons d'habitation, le prix moyen d'un appartement en province du Hainaut passe de 130.672€ € en 2014 à 127.022€ en 2015, ce qui constitue **une baisse de 2,8%.** 





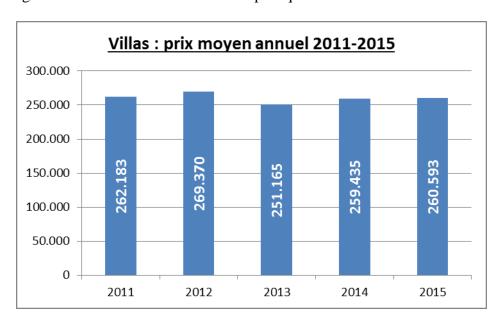
On constate que cette baisse est commune aux différents types d'appartements par nombre de chambres. Les appartements '2 chambres' se maintiennent le mieux avec un léger recul de 0,5% alors que le prix moyen d'un '1 chambre' diminue de 9,1% et le prix moyen d'un '3 chambres' de 4,8%.

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'.



#### 3. Les villas

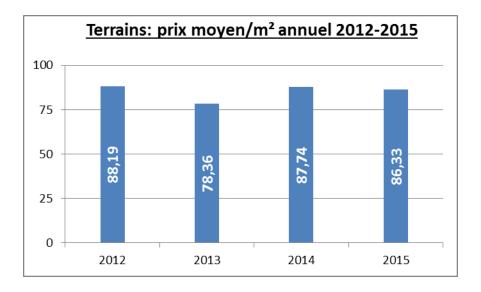
Le prix moyen des villas en 2015 est de 260.593€, il s'agit d'une progression de 0,4% par rapport à 2014, ce segment reste stable tant en termes de prix que de volumes.





## 4. Les terrains

Le prix moyen au  $m^2$  d'un terrain à bâtir en province de Hainaut se stabilise avec un prix moyen de 86,33€ au  $m^2$  (-1,6%).



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



## La Wallonie Picarde – Les prix « médians »

#### Evolution des prix en Wallonie picarde

#### Pourquoi le prix médian plutôt que le prix moyen?

Les notaires de Wallonie picarde ont toujours préféré commenter l'évolution du prix de l'immobilier en se basant sur <u>le prix médian</u>.

« La médiane est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le prix médian est celui qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur. Par exemple, un prix médian de  $150\,000\,\ell$  indique que  $50\,\ell$ 6 des propriétés se sont vendues en deçà de  $150\,000\,\ell$ 6 et l'autre  $150\,\ell$ 7 à un prix supérieur.

L'avantage de la médiane comme mesure de tendance centrale est qu'elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. À l'inverse, l'inconvénient du prix moyen, comme toute moyenne d'ailleurs, est justement qu'il est influencé par ces valeurs extrêmes, ce qui peut créer des distorsions majeures susceptibles de fausser l'interprétation des données.

On n'a qu'à penser à un secteur géographique où le prix des propriétés tourne généralement autour de  $150\ 000\ \in$  à  $200\ 000\ \in$  et où, pour un mois donné, une propriété qui n'est pas représentative du secteur est vendue à  $500\ 000\ \in$ . Cette transaction vient tirer la moyenne vers le haut et du même coup, la croissance des prix dans ce secteur sera surestimée. Le prix médian, lui, n'est pas influencé par cette transaction à  $500\ 000\ \in$ . Il donne donc une meilleure lecture du marché, tant en ce qui a trait aux prix qu'au taux de croissance entre deux périodes.

En conclusion, qu'on utilise le prix médian ou le prix moyen, plus le nombre de transactions à partir desquelles ils sont calculés est faible, plus il faut les interpréter avec prudence. La norme à cet effet est d'avoir un minimum de 30 ventes. Sous ce seuil, le risque est très élevé que ni la médiane ni la moyenne ne donnent une mesure fiable de la valeur de marché de l'ensemble des propriétés. Cette règle de 30 ventes au minimum détermine si un prix médian ou moyen peut être divulgué ou non ». <sup>2</sup>

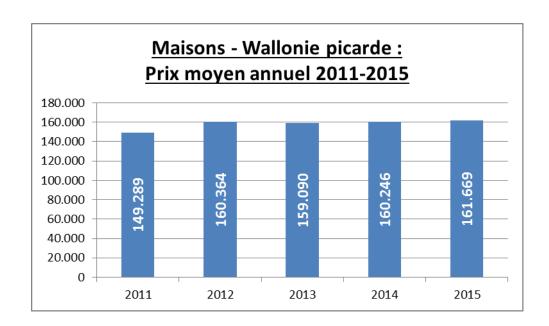
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Base de la réflexion de la Fédération des chambres immobilières du Québec qui relate que « Aux États-Unis, la National Association of Realtors utilise cette mesure depuis longtemps pour rapporter le prix des propriétés. (...) En immobilier, la médiane est généralement un meilleur indicateur pour traiter du prix des propriétés que la moyenne ». (http://www.fciq.ca/pdf/Carrefour/definitions/fr/prix\_median.pdf)



#### 1. Les maisons

Examinons en premier lieu les prix en fonction des « prix moyens ».

Le prix moyen d'une maison en Wallonie picarde augmente de **0,9** % en 2015. Il faut **161.669** € en moyenne pour acquérir <u>une maison</u> (maison standard hors villa). Une maison en Wallonie picarde est en moyenne **13**% au-dessus du prix moyen pratiqué en province de Hainaut. (143.127€)



Examinons ensuite l'évolution des « prix médians », qui donnent, à notre estime, une meilleure vue du marché immobilier réel.

Le prix « médian » diminue de 4,3% en 2015 par rapport à 2014, passant de 149.600 à 145.600 €.

Malgré tout, depuis 2012, les prix des maisons sont restés relativement stables en Wallonie picarde. La tendance du marché est cependant légèrement à la baisse.

Les années antérieures, les notaires de Wallonie picarde faisaient une distinction entre les maisons « 2 façades » et les maisons « 4 façades », distinguant ces dernières des « villas ».

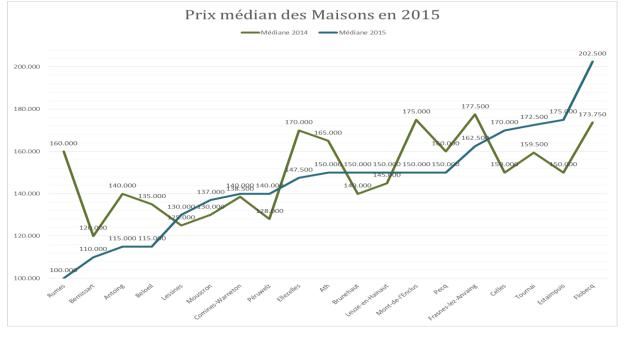
Dans les tableaux suivants, il sera fait référence d'une manière générale aux « maisons », pour ensuite évoquer la distinction entre les maisons « 2 façades » et les maisons « 4 façades », avant d'examiner la situation des « villas ».



# Maisons : statistiques annuelles des "prix médians" par commune

| Communes            | Médiane 2014 | Médiane 2015 | Var med.<br>2014-2015 |
|---------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| Rumes               | 160.000      | 100.000      | -37,5%                |
| Bernissart          | 120.000      | 110.000      | -8,3%                 |
| Antoing             | 140.000      | 115.000      | -17,9%                |
| Beloeil             | 135.000      | 115.000      | -14,8%                |
| Lessines            | 125.000      | 130.000      | 4,0%                  |
| Mouscron            | 130.000      | 137.000      | 5,4%                  |
| Comines-Warneton    | 138.500      | 140.000      | 1,1%                  |
| Péruwelz            | 128.000      | 140.000      | 9,4%                  |
| Ellezelles          | 170.000      | 147.500      | -13,2%                |
| Ath                 | 165.000      | 150.000      | -9,1%                 |
| Brunehaut           | 140.000      | 150.000      | 7,1%                  |
| Leuze-en-Hainaut    | 145.000      | 150.000      | 3,4%                  |
| Mont-de-l'Enclus    | 175.000      | 150.000      | -14,3%                |
| Pecq                | 160.000      | 150.000      | -6,3%                 |
| Frasnes-lez-Anvaing | 177.500      | 162.500      | -8,5%                 |
| Celles              | 150.000      | 170.000      | 13,3%                 |
| Tournai             | 159.500      | 172.500      | 8,2%                  |
| Estaimpuis          | 150.000      | 175.000      | 16,7%                 |
| Flobecq             | 173.750      | 202.500      | 16,5%                 |
|                     | 1/0 502      | 1/5 632      | _2 /10/_              |

149.592 145.632 <del>-2,4</del>%





Le prix médian d'une maison à Ath recule de 9,1% mais reste supérieur à la moyenne enregistrée en Wallonie picarde. Les prix médians sont également plus élevés à Tournai (172.500€) avec une évolution de +8,2% par rapport à 2014. Mouscron connaît une hausse du prix médian de +5,4%.

Quoiqu'il en soit, la moitié des communes voit le prix médian des maisons baisser, tandis que dans les autres communes, les prix médians sont à la hausse, surtout à Estaimpuis avec +16,7% et Flobecq avec une hausse de +16,5%.

## Maisons : statistiques du nombre de transactions immobilières

| Communes            | Count 2014 | Count 2015 | Var Nbre<br>ventes 2015 |
|---------------------|------------|------------|-------------------------|
| Mont-de-l'Enclus    | 9          | 13         | 44,44%                  |
| Rumes               | 17         | 15         | -11,76%                 |
| Flobecq             | 22         | 16         | -27,27%                 |
| Ellezelles          | 21         | 26         | 23,81%                  |
| Celles              | 27         | 28         | 3,70%                   |
| Brunehaut           | 33         | 34         | 3,03%                   |
| Antoing             | 31         | 35         | 12,90%                  |
| Pecq                | 35         | 38         | 8,57%                   |
| Frasnes-lez-Anvaing | 42         | 46         | 9,52%                   |
| Bernissart          | 61         | 60         | -1,64%                  |
| Leuze-en-Hainaut    | 47         | 60         | 27,66%                  |
| Estaimpuis          | 89         | 67         | -24,72%                 |
| Péruwelz            | 93         | 77         | -17,20%                 |
| Beloeil             | 82         | 94         | 14,63%                  |
| Lessines            | 122        | 104        | -14,75%                 |
| Ath                 | 106        | 111        | 4,72%                   |
| Comines-Warneton    | 134        | 165        | 23,13%                  |
| Tournai             | 338        | 329        | -2,66%                  |
| Mouscron            | 351        | 413        | 17,66%                  |
|                     | 1660       | 1731       | 4,28%                   |

#### L'activité immobilière

D'une manière générale le nombre des transactions des maisons d'habitation a augmenté de +4,3% en Wallonie picarde. L'immobilier reste soutenu à Tournai même si le nombre de transactions diminue de 2,66%. Il augmente de 17,66% à Mouscron et de plus de 23% à Comines et à Ellezelles. La commune d'Estaimpuis diminue fortement en nombre de transactions (- 24,72%)



1,04%

# Les maisons 2 façades

2014

2015

| Beloeil                    |
|----------------------------|
| Maulde-Gaurain             |
| Bernissart                 |
| Péruwelz                   |
| Brunehaut-Rumes            |
| <b>Comines-Warneton</b>    |
| Lessines                   |
| Leuze-en-Hainaut           |
| Mouscron                   |
| Frasnes-lez-Anvaing        |
| <b>Dottignies-Herseaux</b> |
| Pecq                       |
| Antoing                    |
| Estaimpuis                 |
| Tournai                    |
| Celles-Mt Enclus           |
| Templeuve-Blandain         |
| Ath                        |
|                            |

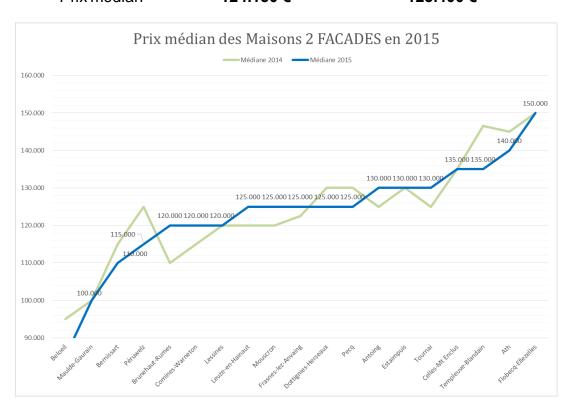
| 95.000  | 0,00%  |
|---------|--------|
| 100.000 | 11,11% |
| 115.000 | 0,00%  |
| 125.000 | 4,17%  |
| 110.000 | 0,00%  |
| 115.000 | -4,17% |
| 120.000 | 12,50% |
| 120.000 | 4,35%  |
| 120.000 | -7,69% |
| 122.500 | 0,00%  |
| 130.000 | 0,00%  |
| 130.000 | -3,85% |
| 125.000 | 4,17%  |
| 130.000 | -3,70% |
| 125.000 | 0,00%  |
| 135.000 | 0,00%  |
| 146.500 | 2,81%  |
| 145.000 | 0,00%  |
| 150.000 | 0,00%  |
| 4044506 |        |

|           | -0,59%  |
|-----------|---------|
| 85.000    | -10,53% |
| 100.000   | 0,00%   |
| 110.000   | -4,35%  |
| 115.000   | -8,00%  |
| 120.000   | 9,09%   |
| 120.000   | 4,35%   |
| 120.000   | 0,00%   |
| 125.000   | 4,17%   |
| 125.000   | 4,17%   |
| 125.000   | 2,04%   |
| 125.000   | -3,85%  |
| 125.000   | -3,85%  |
| 130.000   | 4,00%   |
| 130.000   | 0,00%   |
| 130.000   | 4,00%   |
| 135.000   | 0,00%   |
| 135.000   | -7,85%  |
| 140.000   | -3,45%  |
| 150.000   | 0,00%   |
| 123 400 € |         |

Flobecq-Ellezelles
Prix médian

124.150 €

123.400€





0,12%

# Les maisons 4 façades

2014

2015

| Beloeil                    |
|----------------------------|
| Brunehaut-Rumes            |
| Maulde-Gaurain             |
| Bernissart                 |
| Leuze-en-Hainaut           |
| Pecq                       |
| Antoing                    |
| Frasnes-lez-Anvaing        |
| Lessines                   |
| Péruwelz                   |
| Flobecq-Ellezelles         |
| Ath                        |
| Celles-Mt Enclus           |
| Tournai                    |
| Estaimpuis                 |
| Comines-Warneton           |
| Mouscron                   |
| Templeuve-Blandain         |
| <b>Dottignies-Herseaux</b> |
|                            |

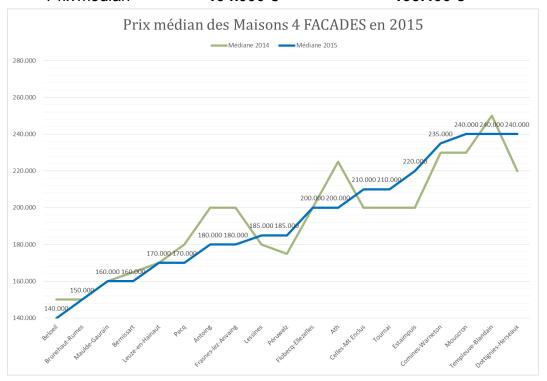
|           | ·       |
|-----------|---------|
| 150.000   | 0,00%   |
| 150.000   | 0,00%   |
| 160.000   | 6,67%   |
| 165.000   | 0,00%   |
| 170.000   | 0,00%   |
| 180.000   | -10,00% |
| 200.000   | 0,00%   |
| 200.000   | 5,26%   |
| 180.000   | 8,82%   |
| 175.000   | 2,94%   |
| 200.000   | 0,00%   |
| 225.000   | 0,00%   |
| 200.000   | 0,00%   |
| 200.000   | -2,44%  |
| 200.000   | -4,76%  |
| 230.000   | -2,13%  |
| 230.000   | -2,13%  |
| 250.000   | 0,00%   |
| 220.000   | 0,00%   |
| 404 000 C |         |

|         | -0,27%  |
|---------|---------|
| 140.000 | -6,67%  |
| 150.000 | 0,00%   |
| 160.000 | 0,00%   |
| 160.000 | -3,03%  |
| 170.000 | 0,00%   |
| 170.000 | -5,56%  |
| 180.000 | -10,00% |
| 180.000 | -10,00% |
| 185.000 | 2,78%   |
| 185.000 | 5,71%   |
| 200.000 | 0,00%   |
| 200.000 | -11,11% |
| 210.000 | 5,00%   |
| 210.000 | 5,00%   |
| 220.000 | 10,00%  |
| 235.000 | 2,17%   |
| 240.000 | 4,35%   |
| 240.000 | -4,00%  |
| 240.000 | 9,09%   |
|         |         |

Prix médian

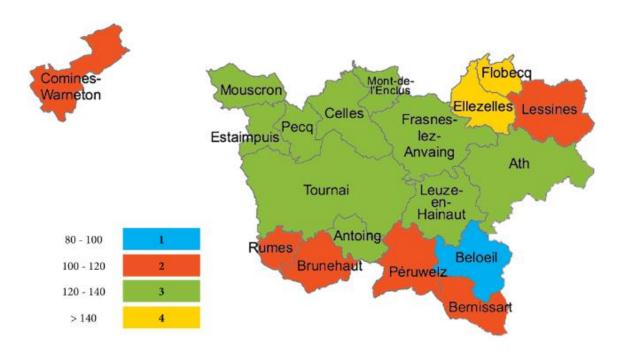
194.000€

193.400€

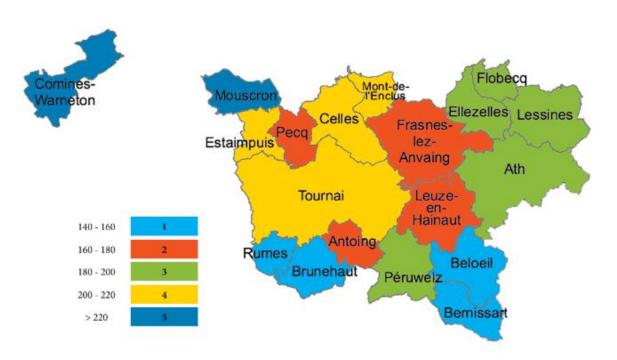




Maisons 2 façades



#### Maisons 4 façades



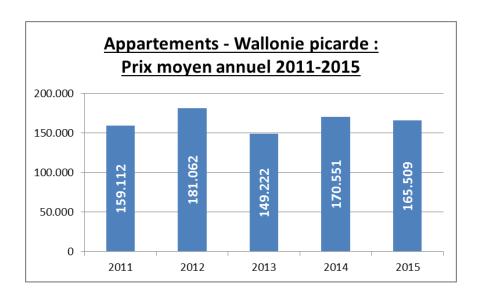


#### 2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement dans l'arrondissement de Tournai est de 165.509 € pour l'année 2015, soit une baisse de 3,0%.

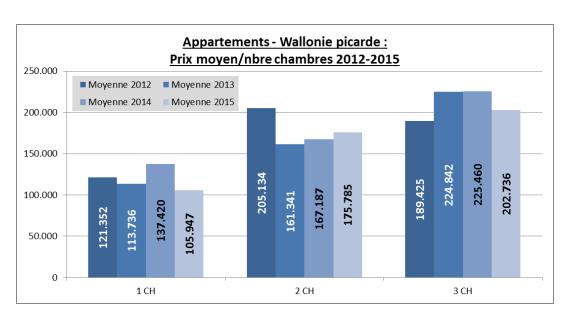
La différence avec le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est encore plus significative que pour les maisons, le prix étant 30,3% plus élevé.

Rappelons que le marché des appartements dans l'arrondissement de Tournai est assez étroit et sujet à des écarts plus importants dans l'évolution de ses prix moyens.



Cette baisse provient principalement des prix des appartements '1 chambre' et '3 chambres' qui connaissent une forte diminution, respectivement -22,9% et -10,1%.

Le prix moyen des appartements '2 chambres', pour lesquels on enregistre le plus de transactions (59%), augmentent de 5,1%.





## Prix médians des appartements par commune

Seules 3 communes (Ath-Mouscron et Tournai) comportent un nombre de transactions qui permet d'établir un prix « médian ». Pour les autres communes, le nombre de transactions ne permet pas de dégager des conclusions.

### **Appartements: statistiques annuelles par commune**

| Wallonie picarde : Tournai - Mouscron - Ath |            |              |            |              |  |  |  |
|---|------------|--------------|------------|--------------|--|--|--|
| Communes                                    | Count 2014 | Médiane 2014 | Count 2015 | Médiane 2015 |  |  |  |
| Ath   | 18         | 140.400,50   | 9          | 160.000,00   |  |  |  |
| Mouscron                                    | 31         | 135.000,00   | 37         | 155.000,00   |  |  |  |
| Tournai                                     | 92         | 168.843,50   | 60         | 157.550,00   |  |  |  |
| Hainaut Occidental                          | 159        |              | 123        | _            |  |  |  |

-22,64%

14,0% 14,8% -6,7%

Différence nbre ventes

Le prix « médian » des appartements des communes de Tournai, Ath et Mouscron sont supérieurs à la moyenne de l'arrondissement. C'est en périphérie que les prix pratiqués sont les plus bas.

#### Wallonie picarde: Tournai - Mouscron - Ath

|                     | 1 chambre  |              |            |              |  |  |
|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| Communes            | Count 2014 | Médiane 2014 | Count 2015 | Médiane 2015 |  |  |
| Ath                 | 8          | 127.401      | 1          | 119.500      |  |  |
| Mouscron            | 2          | 83.000       | 4          | 90.000       |  |  |
| Tournai             | 31         | 129.000      | 18         | 106.000      |  |  |
| Nombre transactions | 52         |              | 26         |              |  |  |
| Moyenne             |            | 113.134      |            | 105.167      |  |  |

|                     | 2 chambres |              |            |              |  |  |
|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| Communes            | Count 2014 | Médiane 2014 | Count 2015 | Médiane 2015 |  |  |
| Ath                 | 8          | 158.541      | 6          | 160.000      |  |  |
| Mouscron            | 21         | 132.000      | 24         | 157.000      |  |  |
| Tournai             | 52         | 178.400      | 32         | 175.000      |  |  |
| Nombre transactions | 85         |              | 68         |              |  |  |
| Moyenne             |            | 156.314      |            | 164.000      |  |  |

|                     | 3 chambres |              |            |              |  |  |
|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| Communes            | Count 2014 | Médiane 2014 | Count 2015 | Médiane 2015 |  |  |
| Ath                 | 2          | 158.000      | 1          | 168.000      |  |  |
| Mouscron            | 6          | 227.500      | 8          | 195.000      |  |  |
| Tournai             | 9          | 195.000      | 10         | 224.100      |  |  |
| Nombre transactions | 19         |              | 22         |              |  |  |
| Moyenne             |            | 193.500      |            | 195.700      |  |  |

Nombre de transactions 156 116
Différence -25,64%

Le prix médian d'un appartement ancien **2 chambres** (+- 100 m²) à Tournai est de 175.000 € contre 178.400 € en 2014 (-1 ,91%). À Mouscron, il est de 157.000 € contre 132.000 € en 2014 (+18,94%). Il y a peu de vente d'appartements en dehors des grandes villes.



### Commentaires sur le marché du neuf

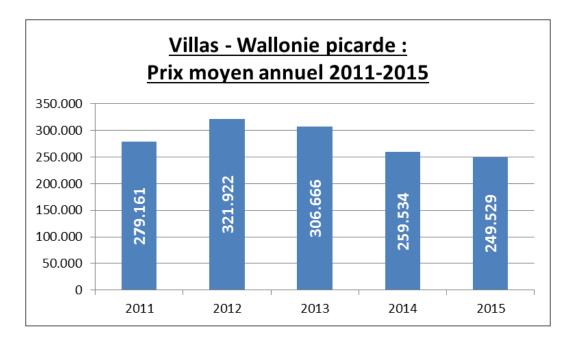
Le prix moyen au m² varie d'une commune à l'autre, mais est de l'ordre de 2.100 € le m² à Tournai. Ce qui modifie ce prix moyen est la superficie de l'appartement, la qualité des matériaux, l'état de finition (équipement comme cuisine équipée standard ou pas), et le milieu environnemental dans lequel se trouve la résidence (parc, en bordure de route, en centre-ville, en milieu rural etc.)

Ainsi pour un appartement neuf standard dans une résidence proche du centre-ville :

- 70 m<sup>2</sup>, le prix est de 143.500 €. (2.050 m<sup>2</sup>)
- 80 m², le prix est de l'ordre de 168.000 € (2.100€/m²)
- 90 m<sup>2</sup>, le prix est de 193.500 € (2.150 €/m<sup>2</sup>)
- 125 m², le prix peut atteindre 293.750 € (2.350/m²)

#### 3. Les villas

Le prix moyen des villas en Wallonie picarde diminue pour la 3<sup>e</sup> année consécutive. Avec un prix moyen de 249.529€, une villa dans l'arrondissement de Tournai est 4% moins cher qu'une villa dans le Hainaut.



Si on prend le prix <u>moyen</u> d'une villa en Wallonie picarde, il était de 259.534 € en 2014 et de **249.529** € en 2015. La baisse est de -3,85 %

Cependant, dans toutes les communes (y compris Mouscron et Ath), il y a moins de 10 ventes de villas par an ces dernières années ; il est donc difficile de déterminer un prix médian.

À Tournai, il s'est vendu 10 villas en 2015 alors qu'en 2014, on dénombrait 23 ventes, ce qui équivaut à une baisse de - 56,52% en nombre de transactions. Quant au prix médian, s'il était de 275.000 € à Tournai en 2014, il est actuellement de 227.500 € (-17,27%)



#### 4. Les terrains à bâtir



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde s'élève à 81,32 €/m² soit une légère progression de 0,3%. L'acquéreur débourse en moyenne 95.460€ pour l'acquisition d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde contre 80.339€ dans les arrondissements de Charleroi et Mons, tandis que le prix au m² y est plus élevé (88,53€).

Terrains à bâtir : statistiques annuelles par commune

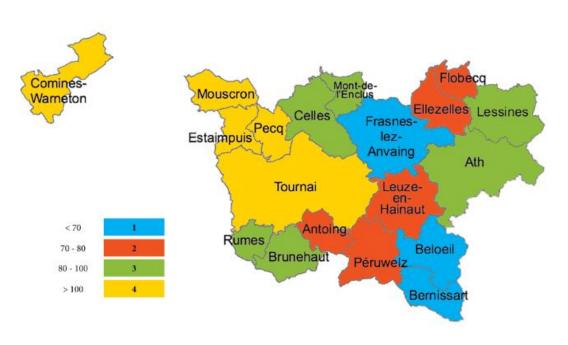
| Communes                 | Médiane | Médiane | Var. % med. |
|--------------------------|---------|---------|-------------|
| Communes                 | 2014    | 2015    | 2015/2014   |
| Beloeil                  | 55      | 53      | -4,55%      |
| Bernissart               | 65      | 60      | -7,69%      |
| Maulde-Gaurain           | 70      | 60      | -14,29%     |
| Frasnes-lez-Anvaing      | 65      | 65      | 0,00%       |
| Antoing                  | 70      | 70      | 0,00%       |
| Leuze-en-Hainaut         | 70      | 70      | 0,00%       |
| Péruwelz                 | 60      | 70      | 16,67%      |
| Flobecq-Ellezelles       | 75      | 75      | 0,00%       |
| Brunehaut-Rumes          | 85      | 80      | -5,88%      |
| Celles-Mt Enclus         | 80      | 80      | 0,00%       |
| Ath                      | 85      | 85      | 0,00%       |
| Lessines                 | 95      | 90      | -5,26%      |
| Templeuve-Blandain       | 100     | 95      | -5,00%      |
| Pecq                     | 100     | 100     | 0,00%       |
| Tournai                  | 100     | 100     | 0,00%       |
| Comines-Warneton         | 110     | 110     | 0,00%       |
| Estaimpuis               | 110     | 110     | 0,00%       |
| Mouscron                 | 135     | 140     | 3,70%       |
| Dottignies-Herseaux      | 150     | 150     | 0,00%       |
| Moyenne des prix médians |         |         | -1,17%      |

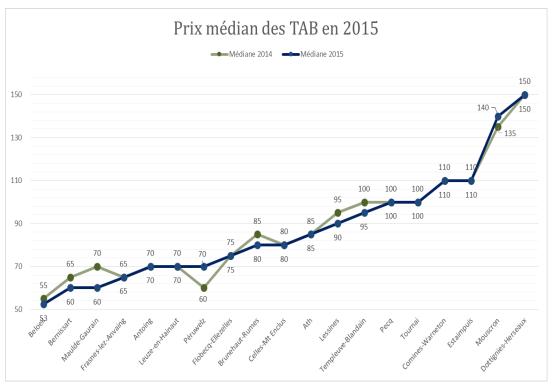
1. Il y a moins de 5 ventes de terrains à bâtir par commune ces dernières années, sauf à Mouscron (5), à Ath (6), à Frasnes (13) et Tournai (15). Le nombre total des transactions en 2014 et 2015 est semblable (70 et 71 ventes).



- 2. C'est à Tournai (100 €/m²) et particulièrement à Mouscron 140 €/m²) et Dottignies-Herseaux (150 €/m²) qu'un terrain à bâtir est le plus coûteux. Le moins cher est à Beloeil (53 €/m²).
- 3. Beaucoup de terrains à bâtir seront mis en vente en 2016 en raison d'une très forte taxation décidée récemment par plusieurs administrations communales et grevant les terrains à bâtir qui ne sont pas mis en vente, ce qui en diminuera probablement les prix de manière significative.
- 4. Il n'y a plus de lotissements depuis de nombreuses années, les entreprises préférant demander des « permis groupés » dont le délai d'obtention est moins long et plus facile à obtenir.

#### Les terrains à bâtir





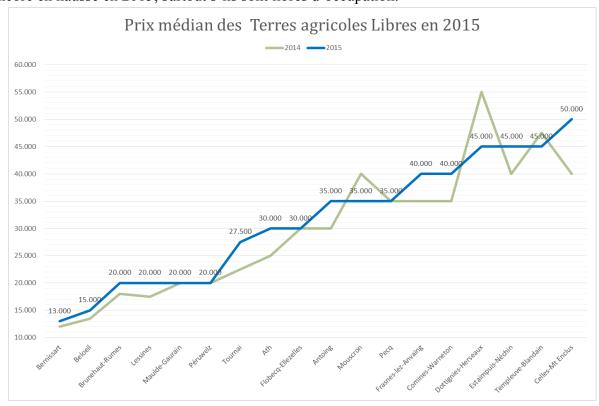


#### 5. Les terres agricoles

#### Terres agricoles / prairies : statistiques annuelles par commune

| Wallonie picarde : Tournai - Ath - Mouscron |        |             |        |               |    |               |        |                 |        |
|---|--------|-------------|--------|---------------|----|---------------|--------|-----------------|--------|
| Terres agricoles et prairies                | Terre  | Terre Libre |        | Terre occupée |    | Prairie Libre |        | Prairie Occupée |        |
|   | 2014   | 2015        | 2014   | 2015          |    | 2014          | 2015   | 2014            | 2015   |
|   | 22,82% | 5,67%       | 12,45% | 4,00%         | 11 | 6,36%         | 6,82%  | 14,05%          | 1,07%  |
| Antoing                                     | -      | 35.000      | 20.000 | 20.000        |    | -             | -      | -               | -      |
| Ath   | 25.000 | 30.000      | 10.000 | 12.500        |    | 20.000        | 25.000 | 10.000          | 12.500 |
| Beloeil                                     | 13.500 | 15.000      | 10.000 | 12.500        |    | 12.000        | 13.500 | 10.000          | 12.500 |
| Bernissart                                  | 12.000 | 13.000      | 8.500  | 9.000         |    | 10.000        | 11.000 | 7.500           | 7.500  |
| Brunehaut-Rumes                             | 18.000 | 20.000      | 10.000 | 12.000        |    | 18.000        | 20.000 | 10.000          | 12.000 |
| Celles-Mt Enclus                            | 40.000 | 50.000      | 20.000 | 20.000        |    | 35.000        | 35.000 | 20.000          | 20.000 |
| Comines-Warneton                            | 35.000 | 40.000      | 25.000 | 30.000        |    | 25.000        | 30.000 | 20.000          | 20.000 |
| Dottignies-Herseaux                         | 55.000 | 45.000      | 22.500 | -             |    | 50.000        | -      | 20.000          | -      |
| Estaimpuis-Néchin                           | 40.000 | 45.000      | 18.000 | 25.000        |    | 15.000        | 20.000 | 10.000          | 10.000 |
| Flobecq-Ellezelles                          | 30.000 | 30.000      | 10.000 | 10.000        |    | 20.000        | 20.000 | 7.500           | 7.500  |
| Frasnes-lez-Anvaing                         | 35.000 | 40.000      | 15.000 | 16.000        |    | 27.500        | 30.000 | 10.000          | 12.500 |
| Lessines                                    | 17.500 | 20.000      | 12.500 | 13.500        |    | 13.500        | 15.000 | 10.000          | 11.000 |
| Leuze-en-Hainaut                            | -      | -           | 8.000  | 10.000        |    | 0             | -      | 7.500           | 10.000 |
| Maulde-Gaurain                              | 20.000 | 20.000      | 15.000 | 15.000        |    | 15.000        | 18.000 | 12.500          | 14.000 |
| Mouscron                                    | 40.000 | 35.000      | 35.000 | 27.500        |    | 40.000        | 35.000 | 35.000          | 30.000 |
| Pecq  | 35.000 | 35.000      | 12.500 | 12.500        |    | 15.000        | 25.000 | 10.000          | 10.000 |
| Péruwelz                                    | 20.000 | 20.000      | 10.000 | 10.000        |    | 20.000        | 20.000 | 10.000          | 10.000 |
| Templeuve-Blandain                          | 47.500 | 45.000      | 17.500 | 17.000        |    | 25.000        | 40.000 | 15.000          | -      |
| Tournai                                     | 22.500 | 27.500      | 12.500 | 15.000        |    | 20.000        | 25.000 | 11.000          | 12.500 |
| moyenne                                     | 30.000 | 31.700      | 15.000 | 15.600        | _  | 22.000        | 23.500 | 13.100          | 13.240 |

Malgré les fortes hausses des années antérieures, le prix des biens ruraux (terres, prairies) sont encore en hausse en 2015, surtout s'ils sont libres d'occupation.





# Conclusion - 2015

- Le marché immobilier 2015 des maisons d'habitation reste stable en Wallonie picarde. Il n'y a pas de changement notable par rapport à l'année 2014, sauf pour les villas de standing et les appartements, lesquels connaissent une légère baisse.
- Les ventes se négocient encore plus lentement qu'en 2014. Il y a beaucoup de biens sur le marché, ce qui retarde les transactions, malgré un niveau très bas des taux d'intérêts.
- Une diminution notable des prix est constatée pour les biens dépassant 200.000 € et le marché est beaucoup plus lent pour les biens dont le prix est au-delà de 170.000 €.
- Les notaires constatent qu'il y a de plus en plus d'acquéreurs qui viennent de Flandre.
- Les candidats acquéreurs sont plus exigeants sur la qualité des biens. Ainsi le marché reste cependant soutenu pour les biens en bon état.
- Les prix demandés sont souvent supérieurs aux prix obtenus. Il faut faire attention à ne pas
   « brûler » le bien par un prix dès le départ trop élevé par rapport à la moyenne du marché.
- En général, il y davantage de transactions que l'an passé pour les maisons d'habitation (+4,28), ce qui est dû évidemment au maintien des taux hypothécaires très bas et à l'annonce en septembre de la modification du bonus logement; le nombre de transactions pour les appartements « anciens » a cependant diminué de 22,64% au profit des appartements neufs, et celui des villas de 56,52% sur Tournai, les prix baissant de 17,27%. Les transactions concernant les terrains à bâtir restent stables mais ne sont pas nombreuses (71 ventes de terrains à bâtir en Wallonie picarde en 2015).
- Le marché immobilier est donc tendu en général. La tendance actuelle n'est plus d'acheter ou vendre par plaisir mais uniquement par nécessité (acheter pour ne plus être locataire, vendre parce qu'on se sépare, vendre parce qu'on a des problèmes d'argent).
- Il y a une diminution significative des ventes des villas et un effondrement du prix des maisons de grand standing.

#### Immeubles de commerce

Les notaires ont constaté une baisse notable des transactions et des prix pour les immeubles de commerce.

#### **Appartements**

Plusieurs immeubles à appartements multiples et plusieurs nouveaux quartiers ont été construits ces dernières années, drainant une partie de la clientèle et la détournant du marché des appartements « d'occasion », lequel en a subi le contrecoup.



## Prêts hypothécaires

Les notaires soulèvent encore les difficultés rencontrées par les candidats-acquéreurs pour obtenir un prêt hypothécaire : un apport personnel correspondant au minimum aux frais d'actes est exigé.

#### Terrains à bâtir

Prix stables.

#### Terres et prairies

Les terres agricoles non occupées sont encore fortement convoitées.



# Perspectives - 2016

- Le prix des maisons d'habitation restera stable en 2016; les terres agricoles libres d'occupation seront toujours convoitées.
- Le prix des villas qui ne correspondent plus aux normes actuelles d'isolation va très probablement encore diminuer en 2016; les appartements « anciens » seront davantage boudés par rapport aux très nombreux appartements neufs qui se construisent dans les grandes villes.
- La tendance des prix est à la baisse pour 2016, malgré le coût très bas du crédit hypothécaire. La raison en est la stagnation économique et la baisse du pouvoir d'achat de la population. La sévérité des règlementations en matière d'urbanisme et en matière de fiscalité joue également un rôle.

Février 2016 Chambre des notaires de Tournai Cellule de Communication



# Annexe A

# Un mot sur le long processus de réécriture du Code de l'Urbanisme Wallon (CoDT)

- Le 24 avril 2014, le parlement wallon approuvait à la hussarde le Code wallon du développement territorial (CoDT), modifiant le Cwatupe, sous l'égide du Ministre Philippe Henry.
- Début janvier 2015, le CoDT nouvelle version (sous l'égide du Ministre Di Antonio) est adopté en 1ère lecture par le Gouvernement wallon. Un débat qui prendra encore du temps mais qui est déterminant pour l'avenir de la Wallonie. Aujourd'hui, le travail continue. Le texte est discuté avec un groupe de parlementaires et leurs propositions sont à nouveau soumises à l'examen des experts désignés par le Ministre.
- Ce code concerne l'ensemble des Wallons, tant les particuliers que les entreprises pour leurs demandes de permis, les pouvoirs publics tels que les communes pour l'aménagement de leur territoire ou l'aménagement des centres urbains, les défenseurs de l'environnement pour la place à accorder aux éoliennes par exemple. Il y est question de permis, d'autorisations, de délais, de recours, depuis les nouveaux espaces résidentiels jusqu'à la création d'une zone d'activités économiques.
- « Il s'agit d'aboutir à une vision territoriale à long terme comme l'impose l'Europe », a souligné le ministre Carlo Di Antonio en préfaçant le débat. « Le contexte européen insiste surtout sur la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Or nous serons plus de 4 millions de Wallons en 2035, ce qui nous impose de construire 12.000 nouveaux logements par an. Enfin ce texte doit aussi contribuer au redéploiement économique de la Wallonie, simplifier et accélérer les procédures au bénéfice des citoyens, des entreprises et des pouvoirs publics»
- Du CWATUPe au CoDT, il a déjà fallu une législature complète, de 2009 à 2014, pour évaluer et réformer le dispositif central de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme régional, puis pour le soumettre aux observations des parlementaires wallons. Beaucoup de parties prenantes sont consultées comme la IEW Fédération Inter-Environnement Wallonie l'ordre des architectes, la chambre des notaires etc., lesquelles sont très attentives à cette réforme qui revoit de fond en comble les outils, les critères et les limites du bon aménagement de notre espace environnemental.
- Le nouveau marathon parlementaire ne devrait pas s'achever avant l'été 2016.



# Annexe B Les rapports régionaux

1/ La région de Beloeil, Bernissart et Pommeroeul

par Me Antony PIRARD

2/ La région de Péruwelz, Brunehaut et Antoing

par Me Etienne CARLIER

3/ La région de Pecq, Estaimpuis et Celles

par Me Bernard DOGOT

4/ La région du Tournaisis

par Me Gaëtan QUENON

5/ La région de Flobecq, Ellezelles, Frasnes

par Me Serge CAMBIER

6/ La région de Lessines et Ath

par Me Laurent DEVREUX

7/ La région de Mouscron et Comines-Warneton

par Me Philippe DUMON



# La région de BELOEIL – BERNISSART – LEUZE-EN-HAINAUT Marché immobilier 2015

Par Me Anthony PIRARD, Notaire à Quevaucamps.

# 1. LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – LES CHIFFRES

| BELOEIL                |      | 2014          |      | 2015                       |
|------------------------|------|---------------|------|----------------------------|
|                        | Nbre |               | Nbre |                            |
| - Terrain à bâtir      | 1    | 55 € / m²     | 3    | 50 à 55 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons (en général) | 82   | 135.000 €     | 94   | 115.000 €                  |
| maison jointive        |      | 95.000 €      |      | 85.000 €                   |
| maison 4 façades       |      | 150.000 €     |      | 140.000 €                  |
| - Appartements         |      | Pas de marché |      | Pas de marché              |
| - Garages anciens      |      | 10.000 €      |      | 12.500 €                   |
| - Terres LIBRES        |      | 13.500 €      |      | 15.000 €                   |
| - Terres occupées      |      | 10.000 €      |      | 12.500 €                   |
| - Prairies LIBRES      |      | 12.000 €      |      | 13.500 €                   |
| - Prairies occupées    |      | 10.000 €      |      | 12.500 €                   |

| BERNISSART             |      | 2014          |      | 2015                  |
|------------------------|------|---------------|------|-----------------------|
|                        | Nbre |               | Nbre |                       |
| - Terrain à bâtir      | 1    | 65 € / m²     | 4    | 60 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons (en général) | 61   | 120.000 €     | 60   | 110.000 €             |
| maison jointive        |      | 115.000 €     |      | 110.000 €             |
| maison 4 façades       |      | 165.000 €     |      | 160.000 €             |
| - Appartements         |      | Pas de marché |      | Pas de marché         |
| - Garages anciens      |      | 7.000 €       |      | 7.500 €               |
| - Terres LIBRES        |      | 12.000 €      |      | 13.000 €              |
| - Terres occupées      |      | 8.500 €       |      | 9.000 €               |
| - Prairies LIBRES      |      | 10.000 €      |      | 11.000 €              |
| - Prairies occupées    |      | 7.500 €       |      | 7.500 €               |

| LEUZE-EN-HAINAUT    |      | 2014      |      | 2015      |
|---------------------|------|-----------|------|-----------|
|                     | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir   | 4    | 70 € / m² | 2    | 70 € / m² |
| - Maisons           | 47   | 145.000 € | 60   | 150.000 € |
| maison jointive     |      | 120.000 € |      | 125.000 € |
| maison 4 façades    |      | 170.000 € |      | 170.000€  |
| - Garages anciens   |      | 10.000 €  |      | 9.000 €   |
| - Terres occupées   |      | 8.000€    |      | 10.000 €  |
| - Prairies occupées |      | 7.500 €   |      | 10.000 €  |

Appartements, terres et prairies libres : pas de marché



#### 2. <u>COMMENTAIRES SUR LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 dans la région de</u> Beloeil, Bernissart et Leuze-en-Hainaut

- 1. <u>Les terrains à bâtir</u> : dans les trois régions, on constate une certaine stabilité dans les prix avec une durée plus importante pour trouver acquéreur.
  - Pour ce qui concerne la commune de Bernissart, une nouvelle taxe sur les terrains non bâtis et libre d'occupation a entrainé un afflux de mise en vente par les propriétaires afin d'éviter pour l'avenir ladite imposition, ce qui a des conséquences sur l'estimation des terrains.
- 2. <u>Les maisons</u>: alors que pour Beloeil et Bernissart, le prix moyen tend à baisser légèrement, Leuze-en-Hainaut semble progresser pour les petites et moyennes habitations et à rester stable pour les maisons plus imposantes.
  - Les amateurs ont plus de difficultés à obtenir un crédit hypothécaire.
- 3. Les appartements : peu de transactions significatives pour les trois entités concernées.
- 4. <u>Les garages</u> : ils continuent à progresser à Beloeil et Bernissart alors qu'ils restent plus ou moins stables en ce qui concerne Leuze-en-Hainaut.
- 5. Les terres de cultures et prairies : on remarque depuis quelques années une augmentation constante des prix des terres agricoles aussi bien louées que libres d'occupation. Ce phénomène est probablement dû au marché qui voit le nombre d'amateurs et d'acheteurs en progression et aux taux d'intérêts bancaires très faibles qui poussent nombres d'investisseurs à se tourner vers l'immobilier et parfois plus particulièrement vers les terres agricoles. Les éventuelles nouvelles réformes du bail à ferme en Wallonie, suite à la régionalisation de cette matière, peuvent également expliquer ce regain d'intérêt.

#### Conclusions pour l'année 2015

Globalement, on note une stabilité ou une légère baisse des prix des habitations (sauf sur Leuze), compensée par une augmentation continue du prix des terres agricoles.

Le nouveau système fiscal régional semble ne pas freiner l'enthousiasme des acquéreurs qui sont poussés également par des taux d'intérêts historiquement bas.

L'année 2016 semble être partie sur de bonnes bases et les transactions restent soutenues depuis le début d'année.

Les ventes publiques donnent souvent des prix d'adjudication nettement inférieurs à la valeur vénale des biens mis en vente



# La région de Péruwelz – Antoing - Brunehaut Marché immobilier 2015

# Par Me Etienne CARLIER, Notaire à Péruwelz.

| PERUWELZ                   |      | 2014      |      | 2015      |
|----------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                            | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir          | 6    | 60 € / m² | 3    | 70 € / m² |
| - Maisons (en général)     | 93   | 128.000 € | 77   | 140.000 € |
| maison jointive            |      | 125.000 € |      | 115.000 € |
| maison 4 façades           |      | 175.000 € |      | 185.000 € |
| - Appartements (anciens)   | 3    | 120.000 € | 2    | 110.000€  |
| - Garages (anciens)        |      | 8.500 €   |      | 10.000€   |
| - Garages (nouveaux)       |      | 15.000 €  |      | 15.000 €  |
| - Terres/prairies LIBRES   |      | 20.000 €  |      | 20.000€   |
| - Terres/prairies occupées |      | 10.000 €  |      | 10.000 €  |

| ANTOING                    |      | 2014      |      | 2015      |
|----------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                            | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir          | 1    | 70 € / m² | 2    | 70 € / m² |
| - Maisons (en général)     | 31   | 140.000 € | 35   | 115.000 € |
| maison jointive            |      | 125.000 € |      | 130.000 € |
| maison 4 façades           |      | 200.000 € |      | 180.000 € |
| - Appartements             | 1    | 115.000 € | 1    | 115.000 € |
| - Garages anciens          |      | 13.000 €  |      | 13.000 €  |
| - Terres/prairies LIBRES   |      | 35.000 €  |      | 35.000 €  |
| - Terres/prairies occupées |      | 20.000 €  |      | 20.000 €  |

| BRUNEHAUT                  |      | 2014          |      | 2015                  |
|----------------------------|------|---------------|------|-----------------------|
|                            | Nbre |               | Nbre |                       |
| - Terrain à bâtir          | 2    | 85 € / m²     | 4    | 80 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons                  | 33   | 140.000 €     | 34   | 150.000 €             |
| maison jointive            |      | 110.000€      |      | 120.000 €             |
| maison 4 façades           |      | 150.000 €     |      | 160.000 €             |
| - Appartements             |      | Pas de marché |      | Pas de<br>marché      |
| - Garages anciens          |      | 10.000 €      |      | 10.000 €              |
| - Terres/prairies LIBRES   |      | 18.000 €      |      | 20.000 €              |
| - Terres/prairies occupées |      | 10.000 €      |      | 12.000 €              |



#### **COMMENTAIRES**

- 1. <u>Les terrains à bâtir</u>: les prix sont à priori identiques à ceux présentés en 2014 mais on remarque parfois une légère augmentation pour des terrains bien situés ou facilement équipables ou plus petits (entre 2 et 6 ares).
- 2. <u>Les maisons</u>: Les maisons à rénover continuent à attirer les candidats-acquéreurs ; par contre, les maisons habitables au confort limité à prix réduits ou en parfait état restent encore, pour bon nombre de candidats-acquéreurs, un rêve inaccessible au vu des difficultés qu'ils rencontrent pour obtenir un crédit hypothécaire. Les transactions prennent en général plus de temps qu'avant et les remises en vente sont fréquentes.
- 3. <u>Les appartements</u>: peu nombreux dans la région, ils suscitent peu d'intérêts (seuls les appartements de construction récente attirent les investisseurs).
- 4. <u>Les garages</u> : peu proposés sur le marché, ils trouvent assez rapidement acquéreurs. Le prix moyen se situe autour des 11.000 € à 13.000 € l'unité.
- 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> : les terres, libres ou non d'occupation, sont assez rares sur le marché alors que la demande reste assez constante ou forte pour les terres libres.

#### Conclusions pour l'année 2015

La demande est toujours bien présente, surtout pour les immeubles à bas prix, le plus souvent à rénover totalement ou en grande partie.

Les notaires de la région relèvent une certaine stabilité des prix des maisons moyennes et une légère diminution pour les biens plus onéreux.

Il y a certainement un ralentissement des transactions surtout dû aux difficultés rencontrées par certains candidats-acquéreurs d'obtenir un prêt hypothécaire. Les notaires relèvent une certaine stabilité des prix en ce qui concerne les villas, terrains à bâtir et terres. Les terres et parcelles boisées continuent à intéresser les investisseurs.



# La région de Estaimpuis – Pecq - Celles Marché immobilier 2015

Par Me Bernard DOGOT, Notaire à Celles.

| ESTAIMPUIS             |      | 2014                   |      | 2015                   |
|------------------------|------|------------------------|------|------------------------|
|                        | Nbre |                        | Nbre |                        |
| - Terrain à bâtir      | 3    | 110 € / m <sup>2</sup> | 0    | 110 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons (en général) | 89   | 150.000 €              | 67   | 175.000 €              |
| maison jointive        |      | 130.000 €              |      | 130.000 €              |
| maison 4 façades       |      | 200.000€               |      | 220.000 €              |
| - Garages (anciens)    |      | 12.000 €               |      | 12.000 €               |
| - Terres LIBRES        |      | 40.000 €               |      | 45.000 €               |
| - Terres occupées      |      | 18.000 €               |      | 25.000 €               |
| - Prairies LIBRES      |      | 15.000 €               |      | 20.000 €               |
| - Prairies occupées    |      | 10.000 €               |      | 10.000 €               |

| PECQ                   |      | 2014                   |      | 2015       |
|------------------------|------|------------------------|------|------------|
|                        | Nbre |                        | Nbre |            |
| - Terrain à bâtir      | 1    | 100 € / m <sup>2</sup> | 4    | 100 € / m² |
| - Maisons (en général) | 35   | 160.000 €              | 38   | 150.000 €  |
| maison jointive        |      | 130.000 €              |      | 125.000 €  |
| maison 4 façades       |      | 180.000 €              |      | 170.000 €  |
| - Garages anciens      |      | 12.500 €               |      | 12.500 €   |
| - Terres LIBRES        |      | 35.000 €               |      | 35.000 €   |
| - Terres occupées      |      | 12.500 €               |      | 12.500 €   |
| - Prairies LIBRES      |      | 15.000 €               |      | 25.000 €   |
| - Prairies occupées    |      | 10.000 €               |      | 10.000 €   |

| CELLES              |      | 2014      |      | 2015      |
|---------------------|------|-----------|------|-----------|
|                     | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir   | 1    | 80 € / m² | 1    | 80 € / m² |
| - Maisons           | 27   | 150.000 € | 28   | 170.000 € |
| maison jointive     |      | 135.000 € |      | 135.000 € |
| maison 4 façades    |      | 200.000 € |      | 210.000 € |
| - Terres LIBRES     |      | 40.000 €  |      | 50.000 €  |
| - Terres occupées   |      | 20.000 €  |      | 20.000 €  |
| - Prairies LIBRES   |      | 35.000 €  |      | 35.000 €  |
| - Prairies occupées |      | 20.000 €  |      | 20.000 €  |



#### **COMMENTAIRES**

- 1. <u>Les terrains à bâtir</u> : stabilité des prix ; ventes plus nombreuses le long de la frontière linguistique.
- 2. <u>Les maisons</u> : stabilité des prix ; les petites maisons à rénover sont plus difficiles à vendre que dans le passé, sauf les fermettes qui rencontrent toujours du succès.
- 3. Les appartements : pas ou peu de marché
- 4. Les garages : stabilité des prix.

#### 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> :

Pour les terres libres : la forte augmentation des prix connue depuis quelques années se maintient, voire, s'amplifie.

Pour les terres louées : idem.

### Conclusions pour l'année 2015

Stabilité du marché (prix et volume) pour les maisons et terrains à bâtir Maintien de l'augmentation des prix des terres agricoles.



# La région de TOURNAI – MAULDE - TEMPLEUVE

#### Marché immobilier 2015

Par Me Gaëtan QUENON, Notaire Associé à Tournai (Templeuve)

#### 1. LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – GRAND-TOURNAI (et Tournai-Ville)

| GRAND-TOURNAI (et ville)          |      | 2014       |      | 2015                   |
|-----------------------------------|------|------------|------|------------------------|
|                                   | Nbre |            | Nbre |                        |
| - Terrain à bâtir                 | 18   | 100 € / m² | 15   | 100 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons (en général)            | 338  | 160.000 €  | 329  | 172.500 €              |
| maison jointive                   |      | 125.000 €  |      | 130.000 €              |
| maison 4 façades                  |      | 200.000 €  |      | 210.000€               |
| - Appartements 2 chbres (anciens) | 52   | 178.500 €  | 32   | 175.000 €              |
| - Garages (anciens)               |      | 17.500 €   |      | 17.500 €               |
| - Garages (nouveaux)              |      | 22.500 €   |      | 22.500 €               |
| - Terres LIBRES                   |      | 22.500 €   |      | 27.500 €               |
| - Terres occupées                 |      | 12.500 €   |      | 15.000 €               |
| - Prairies LIBRES                 |      | 20.000 €   |      | 25.000 €               |
| - Prairies occupées               |      | 11.000 €   |      | 12.500 €               |

#### 1. Les terrains à bâtir :

Un peu moins de transactions relevées en 2015 confirmant donc le fait que de moins en moins de terrains sont disponibles et donc donne un caractère de rareté à ces biens ce qui pourtant ne se ressent pas sur les prix, lesquels restent stables.

#### 2. Les maisons :

Les chiffres repris ci-avant laissent apparaître un léger recul des transactions (- de 2%) mais une très légère hausse des prix ce qui s'est probablement ressenti pour les maisons de ville 2 façades en bon état général qui restent le maître-achat en particulier en raison des taux d'emprunts restés très bas toute cette année 2015. Toutefois il y a eu et il y a encore de nombreux biens sur le marché et qui ne trouvent pas acquéreur. L'acheteur se fait plus critique et prend son temps, ce qui confirme une attitude déjà constatée l'année précédente.

#### 3. Les appartements :

Depuis quelques années le marché tournaisien a été inondé d'appartements neufs avec une surenchère dans la recherche de l'économie d'énergie, ce qui a attiré de nombreux particuliers et investisseurs. Quelques appartements continuent de se vendre dans ces projets, de manière assez continue.

La conséquence principale est un léger désintérêt pour les appartements plus anciens (plus de 15 ans) dont le prix diminue parfois de manière très significative (pour les blocs anciens dont les travaux de rénovation commencent à devenir nécessaires). Pourtant ces appartements conservent un bon rapport locatif

#### 4. <u>Les garages</u>:

Parfaite stabilisation par rapport à l'année passée. Peu de transactions mais constatation que certaines batteries de garage assez anciennes ne présentent qu'un faible revenu locatif



#### 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> :

C'est un marché difficilement cernable! Les biens libres d'occupation, que ce soit terres ou pâtures ne cessent d'augmenter pour atteindre des valeurs qui parfois flirtent avec les 80.000€ l'hectare! Ce n'est pas pour autant que les cultivateurs vendent leurs terres. Les prix proposés pour les terres et pâtures libres sont plus de 2 fois supérieurs aux prix des mêmes biens grevés d'un bail à ferme

#### 2. <u>LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – Une commune à part : MAULDE</u>

| MAULDE              |      | 2014          |      | 2015          |
|---------------------|------|---------------|------|---------------|
|                     | Nbre |               | Nbre |               |
| - Terrain à bâtir   |      | 70 € / m²     | 2    | 60 € / m²     |
| - Maison jointive   |      | 100.000 €     |      | 100.000 €     |
| - Maison 4 façades  |      | 160.000 €     |      | 160.000 €     |
| - Appartements      |      | Pas de marché |      | Pas de marché |
| - Garages anciens   |      | 8.000 €       |      | 8.000 €       |
| - Terres LIBRES     |      | 20.000 €      |      | 20.000 €      |
| - Terres occupées   |      | 15.000 €      |      | 15.000 €      |
| - Prairies LIBRES   |      | 15.000 €      |      | 18.000 €      |
| - Prairies occupées |      | 12.500 €      |      | 14.000 €      |

#### 1. <u>Les terrains à bâtir</u> :

Peu de transactions relevées dans le secteur pour ce type de biens et un prix qui semble diminuer de manière assez significative. Probablement dû au fait que cette région rurale est la plus éloignée du centre du tournaisis

#### 2. <u>Les maisons</u>:

Parfaite stabilisation du marché d'une année à l'autre tant pour les maisons de village que pour les villas

#### 3. Les appartements : pas de marché

#### 4. Les terres de cultures et prairies :

Le notaire « local » fait état du fait qu'il est très difficile d'évaluer dans sa région le prix des biens ruraux. Toutefois comme dans toutes les régions, la hausse des valeurs de ces biens se fait ressentir, ce que laissent apparaître les chiffres ci-dessus concernant les prairies, biens recherchés par les amateurs de chevaux.



#### 3. LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – TEMPLEUVE - BLANDAIN

| TEMPLEUVE -<br>BLANDAIN | 2014                   | 2015           |
|-------------------------|------------------------|----------------|
|                         |                        |                |
| - Terrain à bâtir       | 100 € / m <sup>2</sup> | 95 € / m²      |
| - Maison jointive       | 146.500 €              | 135.000 €      |
| - Maison 4 façades      | 250.000€               | 240.000 €      |
| - Appartements          | Peu de marché          | Peu de marché€ |
| - Garages anciens       | 14.000 €               | 13.000 €       |
| - Terres LIBRES         | 47.500 €               | 45.000 €       |
| - Terres occupées       | 17.500 €               | 17.000 €       |
| - Prairies LIBRES       | 25.000 €               | 40.000 €       |
| - Prairies occupées     | 15.000 €               | 15.000 €       |

#### 1. <u>Les terrains à bâtir</u> :

Depuis quelques années les prix des terrains à bâtir pour la région frontalière de Templeuve-Blandain oscillent entre 90 et 110€ le m2 avec tantôt une hausse, tantôt une baisse. Pour 2015 on constate une légère baisse due au fait qu'il s'agit en général de terrain assez grand et donc d'un investissement important. Les transactions pour ce type de bien sont lentes . Les terrains peuvent rester ne vente parfois plus d'une année.

#### 2. Les maisons :

Alors que les années précédentes avait vu croître de manière quasi continue les prix tant des villas cossues que des bonnes maisons de village, cette année marque le début d'un léger tassement, tant au niveau du nombre de transaction que de leur montant. Il y a plus d'offre que de demande

#### 3. **Les appartements** : peu de transactions

#### 4. <u>Les garages</u>:

La légère diminution recensée ci-dessus n'a rien de vraiment significatif si ce n'est qu'elle s'inscrit dans le contexte général d'un tassement des valeurs. Peu de transactions pour ce type de biens.

#### 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> :

Les prix n'ont pas beaucoup évolués depuis l'année dernière où ils avaient déjà atteint des moyennes élevées. Il n'y a pas énormément de transactions pour ce type de biens, que ce soit des terres ou des prairies, ce qui fait que l'on soit attentif et interpellé par des prix au dessus de la valeur normale d'un bien qui n'apporte en aucune manière un rendement intéressant par rapport à l'investissement : que ce soit le fermage ou la production (vu les difficultés rencontrées dans le secteur agricole). Peut-être la notion de valeur refuge restet-elle d'actualité pour ce marché.



### Conclusions pour l'année 2015

De manière générale l'année 2015 a été une année de forte activité notariale, davantage que les précédentes et en particulier dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre. Un léger tassement s'est fait sentir fin août et courant septembre, pour redémarrer par la suite.

L'activité immobilière proprement dite a été soutenue par les taux d'intérêts maintenus très bas et c'est probablement les actes de crédits qui ont été les plus fréquents chez les notaires. Il pouvait s'agir tant d'un crédit en vue de refinancer un ancien crédit, que d'un nouveau crédit destiné à l'acquisition d'un bien.

Cependant malgré des taux bas, les prix n'ont pas évolué de manière significative à la hausse et c'est donc un marché immobilier sensiblement identique à celui de 2014 que nous avons connu en 2015. Les candidats acquéreurs sont plus prudents, négocient davantage et doivent de plus en plus pouvoir justifier d'un apport personnel pour pouvoir contracter un emprunt. Les perspectives économiques n'étant pas rassurantes, on achète parce qu'on doit se loger ou pour placer son argent mais plus dans une optique de spéculation immobilière n'étant plus du tout certain qu'une revente à bref délai puisse apporter une plus-value voire même permettre d'amortir les frais générés par l'achat.

Il y a de fortes chances que l'année 2016 soit une année de stagnation voire de régression dès lors que les taux hypothécaires risquent de remonter ce qui entrainera une pression sur les prix.

Certaines mesures fiscales risquent aussi de paralyser un certain marché, notamment le relèvement du droit d'enregistrement à 15% dans certains cas : les investisseurs devront tenir compte de ce surcout et le marché des biens plus anciens risque d'en pâtir si ces derniers se tournent davantage vers le neuf (la différence entre le taux de TVA et ce taux d'enregistrement s'amenuisant.)



# La région de FLOBECQ-ELLEZELLES & FRASNES-LEZ-ANVAING

# Marché immobilier 2015

Par Me Serge CAMBIER, Notaire à Flobecq.

# 1. LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – LES CHIFFRES

| FLOBECQ                |      | 2014      |      | 2015      |
|------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                        | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir      | 2    | 75 € / m² | 2    | 75 € / m² |
| - Maisons (en général) | 22   | 173.750 € | 13   | 202.500 € |
| maison jointive        |      | 150.000 € |      | 150.000 € |
| maison 4 façades       |      | 200.000 € |      | 220.000 € |

| ELLEZELLES             |      | 2014      |      | 2015      |
|------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                        | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir      | 3    | 75 € / m² | 1    | 75 € / m² |
| - Maisons (en général) | 21   | 170.000 € | 26   | 147.500 € |
| maison jointive        |      | 150.000 € |      | 150.000 € |
| maison 4 façades       |      | 200.000 € |      | 180.000 € |

| FLOBECQ &<br>ELLEZELLES |      | 2014          |      | 2015          |
|-------------------------|------|---------------|------|---------------|
|                         | Nbre |               | Nbre |               |
| - Appartements          |      | Pas de marché |      | Pas de marché |
| - garages anciens       |      | 10.000 €      |      | 7.500 €       |
| - Terres LIBRES         |      | 30.000 €      |      | 30.000 €      |
| - Terres occupées       |      | 10.000 €      |      | 10.000 €      |
| - Prairies LIBRES       |      | 20.000 €      |      | 20.000 €      |
| - Prairies occupées     |      | 7.500 €       |      | 7.500 €       |

| FRASNES-LEZ-<br>ANVAING |      | 2014                |      | 2015                |
|-------------------------|------|---------------------|------|---------------------|
|                         | Nbre |                     | Nbre |                     |
| - Terrain à bâtir       | 9    | 65 / m <sup>2</sup> | 13   | 65 / m <sup>2</sup> |
| - Maisons (en général)  | 42   | 177.500             | 46   | 162.500             |
| maison jointive         |      | 122.500             |      | 125.000             |
| maison 4 façades        |      | 200.000             |      | 180.000             |
| - Appartements          |      | Pas de marché       |      | Pas de marché       |
| - garages anciens       |      | 10.000              |      | 10.000              |
| - Terres LIBRES         |      | 35.000              |      | 40.000              |
| - Terres occupées       |      | 15.000              |      | 16.000              |
| - Prairies LIBRES       |      | 27.500              |      | 30.000              |
| - Prairies occupées     |      | 10.000              |      | 12.500              |



# 2. <u>COMMENTAIRES SUR LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 dans la région de Flobecq – Ellezelles – Frasnes-lez-Anvaing</u>

- 1. <u>Les terrains à bâtir</u>: Très peu de transactions enregistrées, mais les prix sont à hauteur de l'année précédente. Les vendeurs ne sont pas pressés de vendre, car il y a peu de lotissements et il s'agit de « biens de famille ».
- 2. <u>Les maisons</u>: La clientèle continue à rechercher des maisons pour investir et rénover, mais à des prix alors ne dépassant pas 100000€. Les maisons 4 façades ne sont plus trop prisées si elles datent et demandent beaucoup de rénovations

  Par contre, si elles ont une vue intéressante sur la campagne, leur prix est toujours bon.
- 3. Les appartements : peu ou pas de transactions.
- 4. Les garages: peu ou pas de transactions, mais sont assez prisés.
- 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> : Les terres agricoles ont tendance à monter, que ce soit des prairies ou des terres, vu leur rareté.

#### Conclusions pour l'année 2015

Le marché s'est finalement bien comporté dans l'ensemble, car les prix ont bien tenus. Les vendeurs qui avaient le temps d'attendre l'amateur ont, en général pu obtenir leur prix.



# La région de LESSINES – ATH Marché immobilier 2015

Par Me Laurent DEVREUX, Notaire à Lessines

### 1. <u>LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 – LES CHIFFRES</u>

| LESSINES               |      | 2014          |      | 2015          |
|------------------------|------|---------------|------|---------------|
|                        | Nbre |               | Nbre |               |
| - Terrain à bâtir      | 2    | 95 € / m²     | 5    | 90 € / m²     |
| - Maisons (en général) | 122  | 125.000 €     | 104  | 130.000 €     |
| maison jointive        |      | 120.000 €     |      | 120.000 €     |
| maison 4 façades       |      | 180.000 €     |      | 185.000 €     |
| - Appartements         |      | Pas de marché |      | Pas de marché |
| - garages anciens      |      | 12.000 €      |      | 12.000 €      |
| - Terres LIBRES        |      | 17.500 €      |      | 20.000 €      |
| - Terres occupées      |      | 12.500 €      |      | 13.500 €      |
| - Prairies LIBRES      |      | 13.500 €      |      | 15.000 €      |
| - Prairies occupées    |      | 10.000 €      |      | 11.000 €      |

| ATH                    |      | 2014      |      | 2015      |
|------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                        | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir      | 5    | 85 € / m² | 6    | 85 € / m² |
| - Maisons (en général) | 106  | 165.000 € | 111  | 150.000 € |
| maison jointive        |      | 145.000 € |      | 140.000 € |
| maison 4 façades       |      | 225.000 € |      | 200.000 € |
| - Appartement 2 chbres | 8    | 158.500 € | 6    | 160.000 € |
| - garages anciens      |      | 15.000    |      | 15.000 €  |
| - Terres LIBRES        |      | 25.000    |      | 30.000    |
| - Terres occupées      |      | 10.000    |      | 12.500    |
| - Prairies LIBRES      |      | 20.000    |      | 25.000    |
| - Prairies occupées    |      | 10.000    |      | 12.500    |

**Tendances générales** : Stagnation



# 2. <u>COMMENTAIRES SUR LE MARCHE IMMOBILIER EN 2015 dans la région de Lessines et Ath</u>

- 1. Les terrains à bâtir : stagnation des prix et du nombre d'opérations.
- 2. <u>Les maisons</u> : stagnation des prix et du nombre d'opérations.

#### 3. <u>Les appartements (2 chambres)</u>:

Toujours une forte demande sur Ath mais stagnation des prix.

Il semble que sur Ath, les loyers ont tendances à faire du sur place, voire même à diminuer (élément important en cas d'achat placement) compte tenu de l'offre importante.

De nouveaux projets sur Lessines trouvent preneurs mais à des prix moins élevés qu'à Ath.

- 4. **Les garages** : Demande soutenue.
- 5. <u>Les terres de cultures et prairies</u> : Demande soutenue également.

# Conclusions pour l'année 2015

Le marché stagne pour les maisons d'habitation 2 ou 4 façades. Terres, prairies et garages : demande qui reste soutenue.



# La région de Mouscron et Comines Marché immobilier 2015

#### Par Me Philippe DUMON, Notaire à Mouscron.

| MOUSCRON                          |      | 2014      |      | 2015      |
|-----------------------------------|------|-----------|------|-----------|
|                                   | Nbre |           | Nbre |           |
| - Terrain à bâtir                 | 6    | 135 €     | 5    | 140 €     |
| - Maisons (en général)            | 351  | 130.000 € | 413  | 137.000 € |
| maison jointive                   |      | 120.000 € |      | 125.000 € |
| maison 4 façades                  |      | 230.000 € |      | 240.000 € |
| - Appartements (2 chbres) anciens | 21   | 135.000 € | 24   | 145.000 € |
| - Garages (anciens)               |      | 12.000 €  |      | 12.000 €  |
| - Garages (nouveaux)              |      | 18.000 €  |      | 18.000 €  |
| - Terres LIBRES                   |      | 40.000 €  |      | 35.000 €  |
| - Terres occupées                 |      | 35.000 €  |      | 27.500 €  |
| - Prairies LIBRES                 |      | 40.000€   |      | 35.000 €  |
| - Prairies occupées               |      | 35.000 €  |      | 30.000 €  |

#### **COMMENTAIRES**

- 1. Malgré les prix médians mentionnés ci-dessus, la tendance des prix est à la baisse pour les maisons d'habitations dans la région de Mouscron mais le nombre de transactions reste stable.
- 2. Plus de transactions entre particuliers (sans passer par une agence immobilière ou un notaire pour la négociation).
- 3. Plus de difficultés pour l'obtention des crédits.
- 4. Les gens sont plus âgés lors du premier achat.
- 5. Sur-offre de la nouvelle construction, avec certains projets restant en stand-by lors de la promotion de vente.
- 6. Malgré les moyennes indiquées ci-dessus, le prix du terrain agricole tend à la hausse.

| COMINES                           |      | 2014                   |      | 2015                   |
|-----------------------------------|------|------------------------|------|------------------------|
|                                   | Nbre |                        | Nbre |                        |
| - Terrain à bâtir                 | 1    | 110 € / m <sup>2</sup> | 1    | 110 € / m <sup>2</sup> |
| - Maisons                         | 134  | 138.000 €              | 165  | 140.000 €              |
| maison jointive                   |      | 115.000 €              |      | 120.000 €              |
| maison 4 façades                  |      | 230.000 €              |      | 235.000 €              |
| - Appartements (2 chbres) anciens | 0    | 130.000 €              | 2    | 130.000 €              |
| - Garages anciens                 |      | 9.000 €                |      | 9.000 €                |
| - Terres LIBRES                   |      | 35.000 €               |      | 40.000 €               |
| - Terres occupées                 |      | 25.000 €               |      | 30.000 €               |
| - Prairies LIBRES                 |      | 25.000 €               |      | 30.000 €               |
| - Prairies occupées               |      | 20.000 €               |      | 20.000 €               |



# 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 <u>une valeur moyenne au niveau d'un échantillon plus large</u>, 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 préfèrerons le plus souvent <u>la valeur médiane</u> 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).



# Annexe D : Les notaires du Hainaut Occidental

| Nom des Notaires                          | Lieu de résidence |
|---|-------------------|
| BARNICH Laurent                           | Ath               |
| BOUQUELLE Stéphane & MIKOLAJCZAK Olivette | Tournai           |
| CAMBIER Laurence                          | Ormeignies        |
| CAMBIER Serge                             | Flobecq           |
| CARLIER Etienne                           | Péruwelz          |
| CLOET Benoît                              | Herseaux          |
| CULOT Paul-Etienne                        | Beloeil           |
| D'HARVENG Donatienne                      | Lessines          |
| DE RACKER Valérie                         | Ollignies         |
| DECROYEZ Sylvie                           | Frasnes           |
| DEVREUX Laurent                           | Lessines          |
| DOGOT Bernard & DEWASME Sylvie            | Velaines          |
| DIFRANCESCO Aurore                        | Brunehait         |
| DUBUISSON François                        | Maulde            |
| DUMON Philippe                            | Mouscron          |
| GAHYLLE Anne & Geneviève                  | Tournai           |
| GHORAIN Emmanuel                          | Péruwelz          |
| HENRY Alain & COLIN Vincent               | Estaimbourg       |
| HACHEZ-GRIBOMONT Jean-Luc & Véronique     | Tournai           |
| HUVENNE Jean                              | Tournai           |
| JACMIN Edouard                            | Marquain          |
| JACQUES Robert et SURMONT Sylvie          | Ath               |
| JONNIAUX Constant                         | Pommeroeul        |
| KEBERS Françoise                          | Leuze             |
| LARDINOIS Pierre-Yves                     | Péruwelz          |
| LELEU Anthony & Me VANSTAEN Jean-Marc     | Comines           |
| LOIX Albert & Pierre-Olivier              | Tournai           |
| LOIX Tanguy                               | Frasnes           |
| MAHIEU Alain                              | Mouscron          |
| MERTENS Jean-Louis                        | Leuze             |
| PIRARD Anthony                            | Quevaucamps       |
| QUIEVY Christian                          | Antoing           |
| STORME Aurélie                            | Mouscron          |
| TULIPPE-HECQ Michel & QUENON Gaëtan       | Templeuve         |
| VAN ROY Yves                              | Pecq              |
| VANDENBERGHE Bruno                        | Tournai           |
| VANDERCAM Vincent                         | Templeuve         |
| WACQUEZ Caroline                          | Tournai           |
| WERBROUCK Christophe & DELCOUR Sylvie     | Dottignies        |