



FEDNOT



**ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

**ANNÉE 2016**

**PROVINCE DU HAINAUT – CHARLEROI/MONS**

**LE 14 FÉVRIER 2017**

**Chambre des notaires de Mons-Charleroi**

## INTRODUCTION

---

La présente analyse présente les grandes évolutions du marché immobilier en 2016 en situant le contexte économique dans lequel il a évolué et ses principales tendances.

Le bilan immobilier de 2016 est décrit dans le Baromètre des Notaires du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 qui analyse l'évolution des prix moyens et des volumes de l'activité immobilière pour le 4<sup>e</sup> trimestre et pour l'ensemble de l'année 2016, au niveau national, régional et provincial.

Selon ce dernier, en Belgique, les transactions immobilières augmentent de 8,2% en 2016 avec un indice annuel qui passe de 114,5 à 123,9.

Au niveau des prix de vente, le prix moyen d'une maison en Belgique augmente de 0,9% et le prix moyen d'un appartement progresse de 3,6%.

Dans les prochains chapitres, nous détaillerons et nous nuancerons ces résultats pour notre province, par localité et en fonction des différents types de bien immobilier.

La présente étude répond à la volonté du Notariat d'enrichir l'information à disposition des médias et du grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire : l'immobilier. Le notaire apporte dans ce domaine sa rigueur, ses conseils, son expertise et la sécurité juridique exigée.



## Actualités notariales 2016-2017

---

### Transactions immobilières : de plus en plus encadrées et sécurisées. Le notaire reste un partenaire de valeur.

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

Le notaire et ses collaborateurs restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût.

Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans depuis avoir jamais été modifiés), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen.

D'un point de vue législatif, ces deux dernières années ont été marquées par de grandes réformes fiscales, tant à Bruxelles qu'en Wallonie.

### Principales réformes fiscales wallonnes et bruxelloises en 2016

En **Wallonie**, le bonus-logement est remplacé par le **chèque-habitat** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ce nouveau mécanisme d'aide aux futurs propriétaires a pour objectif principal de faciliter l'accès à la propriété. Les notaires sont particulièrement attentifs à la bonne information du citoyen quant à la mise en œuvre de cette nouvelle réglementation.

Nous ne disposons pas encore de visibilité quant à l'impact de cette réforme dans la mesure où cet avantage fiscal, applicable aux contrats d'emprunt conclus à partir de 2016, sera repris, pour la



première fois, sur les déclarations à l'impôt des personnes physiques relatives à l'exercice d'imposition 2017 (correspondant aux revenus de 2016).

L'autre grande réforme fiscale wallonne de 2016 concerne les **droits d'enregistrement** portant sur **l'achat d'une 3<sup>e</sup> maison d'habitation**, qui sont passés de 12,5% à **15%**. Pour rappel, ce taux est applicable à partir de l'acquisition à titre onéreux d'un troisième immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation.

Bruxelles, de son côté, supprime le bonus logement à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La contrepartie de cette mesure prend la forme d'une exonération des droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 €, alors que jusqu'à présent cet abattement n'était appliqué que jusqu'à 60.000 ou 75.000 €.

## [Le rôle de l'étude notariale dans le cadre des renseignements et infractions urbanistiques](#)

### ***Futures réformes***

En Wallonie, après de nombreux rebondissements, le **CoDTbis** (réforme du CWATUP) a été adopté et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017. Cette réforme a notamment pour objectifs la simplification, la rationalisation et l'accélération des procédures et impliquera quelques innovations majeures en termes d'urbanisme, dont l'instauration de délais de rigueur dans le cadre de la procédure de délivrance des permis, afin de garantir aux citoyens une décision dans les délais impartis, ou encore un assouplissement du régime des infractions urbanistiques.

Les hypothèses dans lesquelles un permis « d'urbanisation » (ancien permis « de lotir ») est nécessaire pour diviser un terrain en plusieurs lots seront également plus limitées qu'auparavant : un permis d'urbanisation ne sera désormais obligatoire (sauf exceptions) que lorsque le terrain est divisé en (au moins) *trois* lots non bâtis destinés à l'habitation ; ainsi, les divisions de terrain en *moins* de trois lots non bâtis pourront, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2017, intervenir sans permis d'urbanisation préalable.

A Bruxelles, une réforme du COBAT est également attendue, mais la date de son entrée en vigueur est encore indéterminée.



### ***Obligations du vendeur : des formalités à anticiper***

Dans ce contexte, rappelons qu'à 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.

### ***Renseignements et infractions urbanistiques : prudence***

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par l'étude, 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.

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

En effet, seule la confrontation avec les informations existant à l'urbanisme et la réalité du bien pourront vous donner la certitude que le bien tel que vous l'achetez est en ordre sur le plan administratif, d'où l'importance de **prendre contact directement avec le service de l'urbanisme de votre commune**, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

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, actuellement, une **infraction**. Le CoDTbis apportera néanmoins en 2017 un changement majeur à cet égard en mettant un terme au maintien indéfini de certaines infractions via l'instauration d'un régime de prescription décennale.

### Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps

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.

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.

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**.

A cet égard, **notaire.be** contient désormais, dans sa **rubrique** relative à la vente (<https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vendre-un-immeuble>), une « **check-list** » **consacrée aux obligations du vendeur**.

### Notaire.be : LE site de référence avant de contacter votre notaire

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 et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

L'étude notariale 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.**

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (facebook, twitter, linkedin, youtube, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information.

Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : près de 4 millions de visites en 2016. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

## LE CONTEXTE MACROECONOMIQUE

---

### 1. Taux d'intérêts

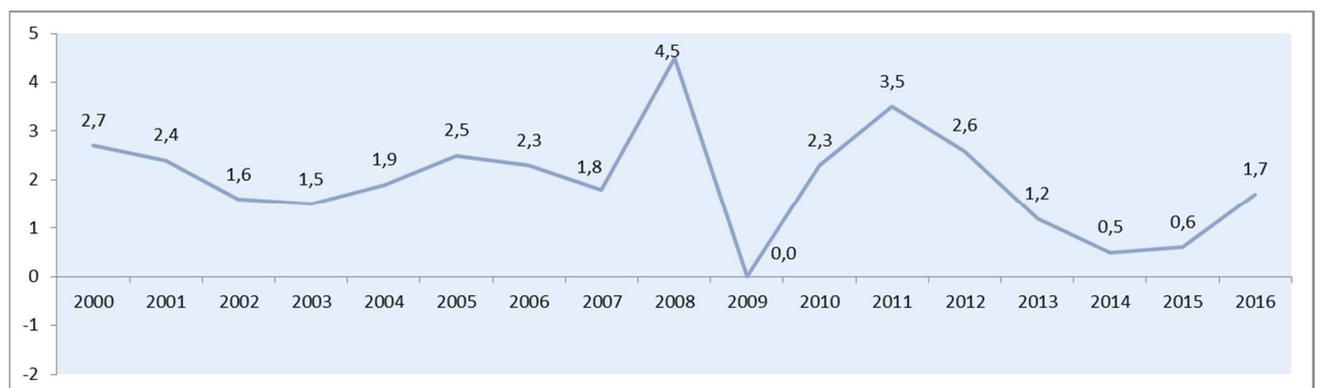
Les taux d'intérêts hypothécaires ont poursuivi leur baisse progressive tout au long de l'année 2016. Après avoir clôturé 2015 au plus bas avec 2,48%, le taux moyen pour un crédit hypothécaire à taux fixe de plus de 10 ans est successivement passé sous les 2,40% en mars (2,27%) pour ensuite flirter avec les 2% jusqu'en décembre 2016. En novembre, le seuil des 2% était franchi avec un taux moyen à plus de 10 ans de seulement 1,99%.

Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%. Ces taux planchers ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.

### 2. L'inflation

L'inflation a fluctué entre 1,5% et 2,2% au cours de l'année 2016 avec un pic à 2% en juillet et en août et un maximum de 2,2% atteint au cours du mois de décembre.

L'inflation moyenne en 2016 est de 1,7%, ce qui constitue une nette amélioration par rapport à 2015 où le taux annuel était de 0,6%.



### **3. Chômage**

Les chiffres du chômage ont évolué entre 8% et 8,3% jusqu'en septembre 2016. En novembre, le taux de chômage était de 7,6%. Pour 2016, la moyenne provisoire est de 8,1% contre 8,5% en 2015.

Au troisième trimestre (dernières données disponibles), le chômage était de 4,9% en Flandre, 10,9% en Wallonie et 16,6% en Région bruxelloise.

### **4. Les indicateurs de confiance**

L'indice de confiance des consommateurs était de -4 en janvier mais il s'est dégradé jusqu'à -13 en octobre pour finalement se redresser en décembre avec -5. En moyenne, l'indice de confiance des consommateurs en 2016 est de -6,8, il était en moyenne de -5,7 en 2015 soit une diminution de 1,8%.

L'indice de confiance des entreprises (source BNB) a été proche de -2 tout au long de l'année et il s'améliore encore en fin d'année en remontant à -0,2 en décembre. En moyenne, l'indice de confiance des entreprises pour 2016 est de -2,2 contre -5,3 en 2015.

Le segment de la construction connaît une année très positive avec un indice de -2,6 en décembre 2016 et une moyenne annuelle de -3 alors qu'en 2015, l'indice moyen était de -10,7 !

### **5. Evolution des crédits**

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

- Les montants moyens empruntés en 2016 augmentent de 3,5% par rapport à 2015. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 147.736€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. (Comparaison avec les mêmes trimestres en 2015)

Les prix des maisons ayant progressé en moyenne de 0,9% et celui des appartements de 3,6%, il est probable que le citoyen qui accède plus facilement à la propriété, vu les taux bas, ait un apport un peu moins important.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière **augmente de 15,3%** pour les trois premiers trimestres de 2016 alors que l'activité immobilière notariale progressait de 8,5% au cours des trois premiers trimestres. Les acquisitions réalisées par des investisseurs sont vraisemblablement moins importantes en 2016 qu'en 2015.

Notons qu'après quelques mois d'accalmie, les refinancements connaissent un nouveau pic qui se confirme fortement dans notre Baromètre du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent le premier choix du citoyen pour les nouveaux contrats avec un taux moyen de 1,99% en novembre 2016 selon la BNB.

La part des crédits à taux fixe représente environ 80% des choix du citoyen alors que les différents types de crédits à taux variables ne restent attrayants qu'avec des formules du type 5-5-5 ou 10-5-5. Les ménages belges recherchent avant tout la sécurité quitte à racheter plusieurs fois leur emprunt.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
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	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%

Source UPC

**Selon les chiffres des notaires**, pour 2016, les actes de crédit liés à l'acquisition d'un bien immobilier ont progressé de 9,9% et les autres types d'actes de crédit hypothécaire ont diminué de 3,3% malgré une nette reprise des refinancements au cours du 4<sup>e</sup> trimestre.

Pour l'ensemble des actes de crédit, il s'agit d'une hausse de 2,1%.

En 2016, les études n'ont pas chômé tant les dossiers de refinancement de crédits pleuvaient. Les gens empruntent sur une durée plus courte avec peu de modifications dans leurs mensualités et une grosse économie à la clé. Les faibles taux d'intérêts ont clairement favorisé cette tendance. Si le financement a pour but l'achat d'une habitation, les banques souhaitent malgré tout un apport personnel conséquent de la part des emprunteurs, ce qui n'est pas toujours le cas dans le



cadre d'un refinancement où, souvent, même les droits d'enregistrements, d'hypothèque, frais administratifs et honoraires notariés sont empruntés.

## 6. Prêts sociaux

En ce qui concerne les prêts sociaux en Wallonie, nous disposons des chiffres avec une année de décalage. Alors que les taux hypothécaires des banques étaient déjà très bas, on constate que les prêts sociaux augmentent de 5,27% en 2015 et passent de 2.675 à 2.816. Le montant moyen est également en hausse avec 120.453€ contre 112.039€ en 2014 (7,51%).

Le taux moyen de 2,6% est proche de celui pratiqué par les institutions bancaires, les citoyens qui y ont eu recours sont ceux qui ne pouvaient pas répondre aux critères des banques notamment en raison d'un apport moindre ou en souhaitant couvrir la valeur du bien et les frais de la vente.

	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,69%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,49%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,33%
2015	<b>2.816</b>	<b>120.453</b>	<b>339.187.013</b>	<b>2,60%</b>
Evolution	5,27%	7,51%	13,17%	-21,92%

Le montant moyen d'un prêt social en 2015 est 15,9% en-dessous du montant moyen emprunté au sein des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien des logements plus modestes, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels sont plus importants.

## 7. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 16,8%, cette évolution corrobore l'indice de confiance pour le segment de l'immobilier qui s'est fortement redressé au cours de l'année 2016 : indice de -3 en 2016 contre -10,7 en 2015.

Au niveau régional, c'est en Flandre qu'on retrouve cette hausse avec 32.906 nouveaux permis contre 25.099 en 2015 pour la même période, soit une hausse de 31,1%.

En Wallonie, on enregistre un recul de 16% avec 7.235 nouveaux permis contre 8.617 en 2015. A Bruxelles, la chute est plus forte avec 824 permis octroyés sur les trois premiers trimestres 2016 contre 1.351 permis autorisés en 2015, soit -39,0%.

## Evolution du marché immobilier en 2016

---

### **La tendance au niveau national**

#### L'activité immobilière (volumes)

Au 1<sup>er</sup> semestre, la progression de l'activité immobilière est de 13,9% par rapport à la même période en 2015 avec des indices de 127 au 1<sup>er</sup> trimestre et de 127,9 au 2<sup>e</sup> trimestre.

Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'indice redescend à 115,8 influencé par les vacances annuelles, soit un recul de 1,9% par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

L'année 2016 se clôture avec un indice de 124,7 au 4<sup>e</sup> trimestre, ce qui constitue une nouvelle progression de 7,4% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

Pour 2016, le volume des transactions immobilières augmente de 8,2% et passe d'un indice annuel de 114,5 en 2015 à 123,9. C'est en mars, en avril et en octobre qu'on enregistre les principaux pics d'activité immobilière en termes de compromis de vente.

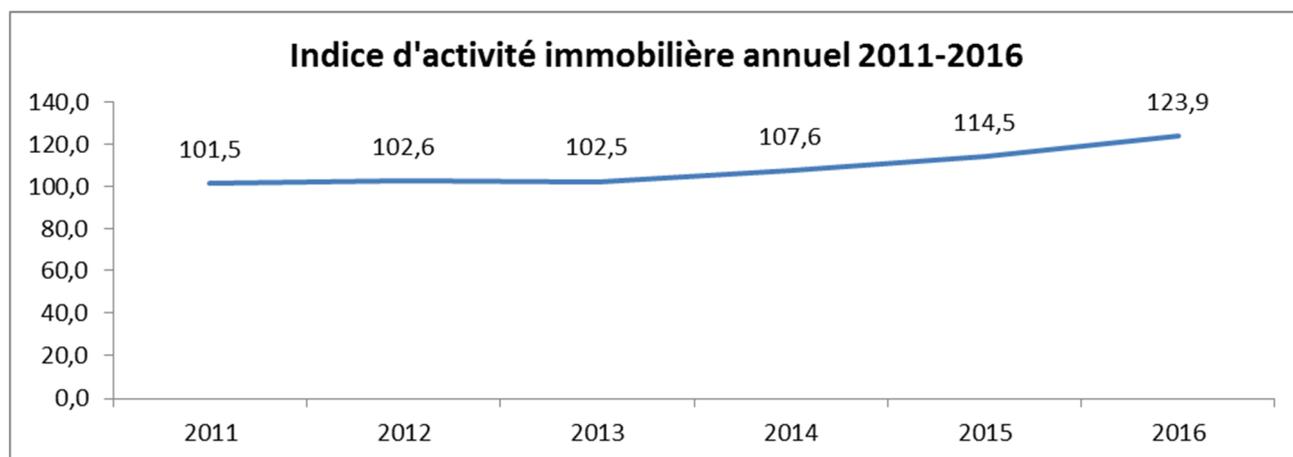
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

## 1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière

### INDICE TRIMESTRIEL



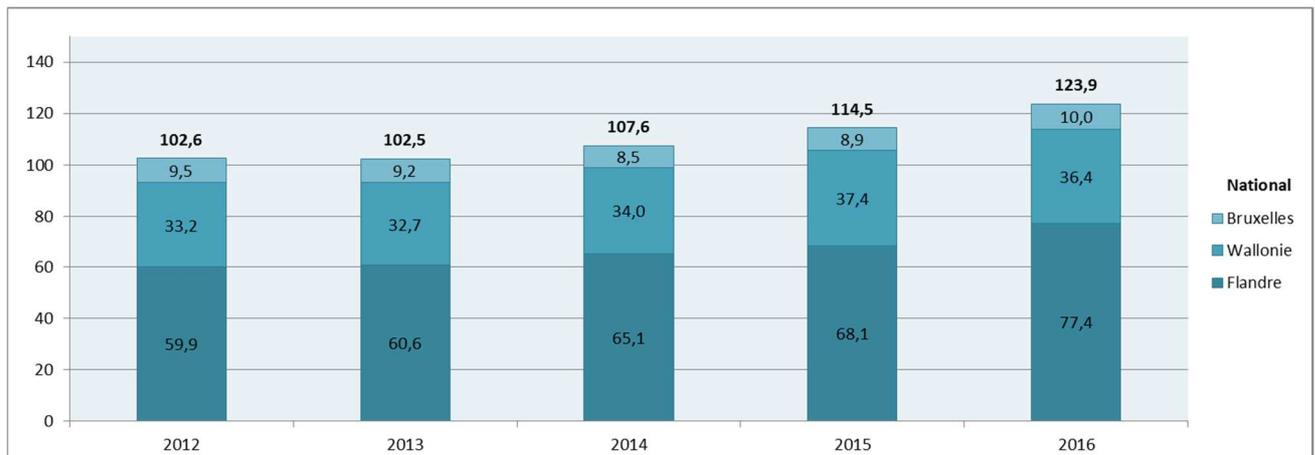
### INDICE ANNUEL



## 2. Répartition régionale de l'activité immobilière

**Pour l'année 2016**, les transactions immobilières sont en hausse de 8,2% au niveau national. Mais cette évolution doit être nuancée au niveau régional avec +13,6% en Flandre et +12,5% à Bruxelles alors qu'en Wallonie l'activité se replie de 2,8%.

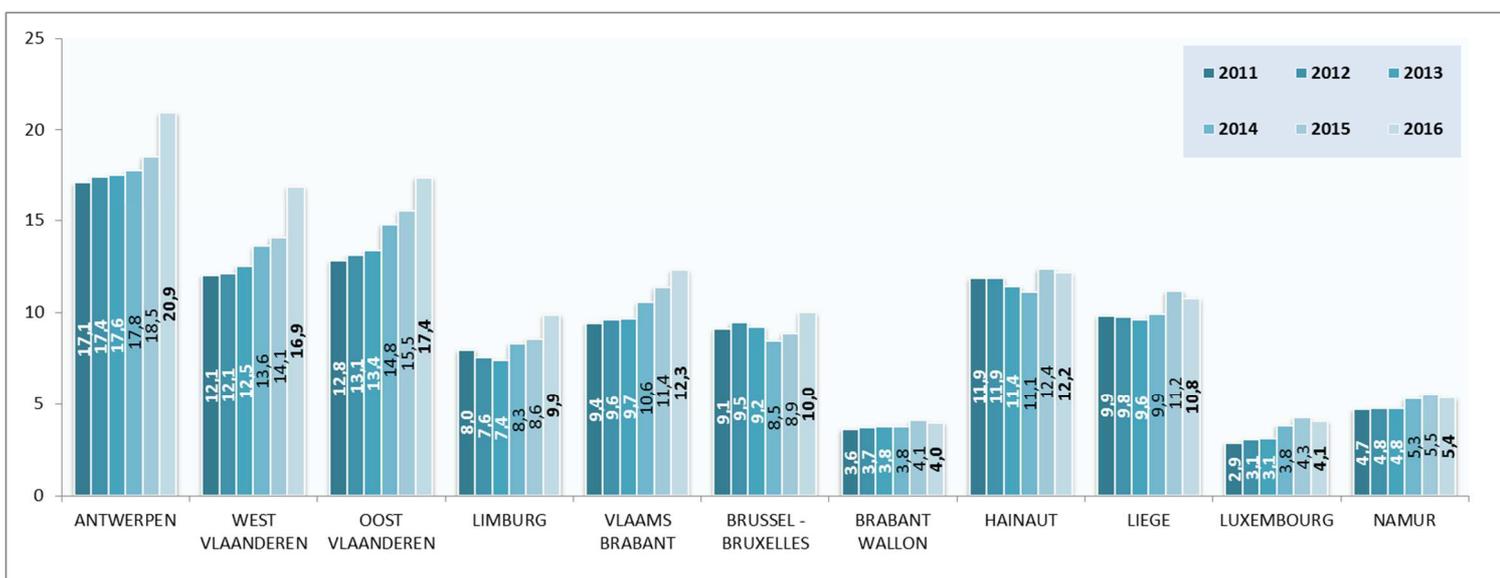
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1<sup>er</sup> semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



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

Pour l'ensemble de l'année 2016, l'activité immobilière au sein des provinces suit la tendance régionale. Au nord du pays, on enregistre une progression de l'activité avec +19,8% en Flandre occidentale, +15% dans le Limbourg, +12,9% à Anvers, +12% en Flandre orientale et +8,1% dans le Brabant flamand.

Dans le sud du pays, l'immobilier ne connaît pas le même succès et l'activité baisse de -4,3% en province du Luxembourg, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, -2,8% dans le Brabant wallon et -1,5% dans le Hainaut.

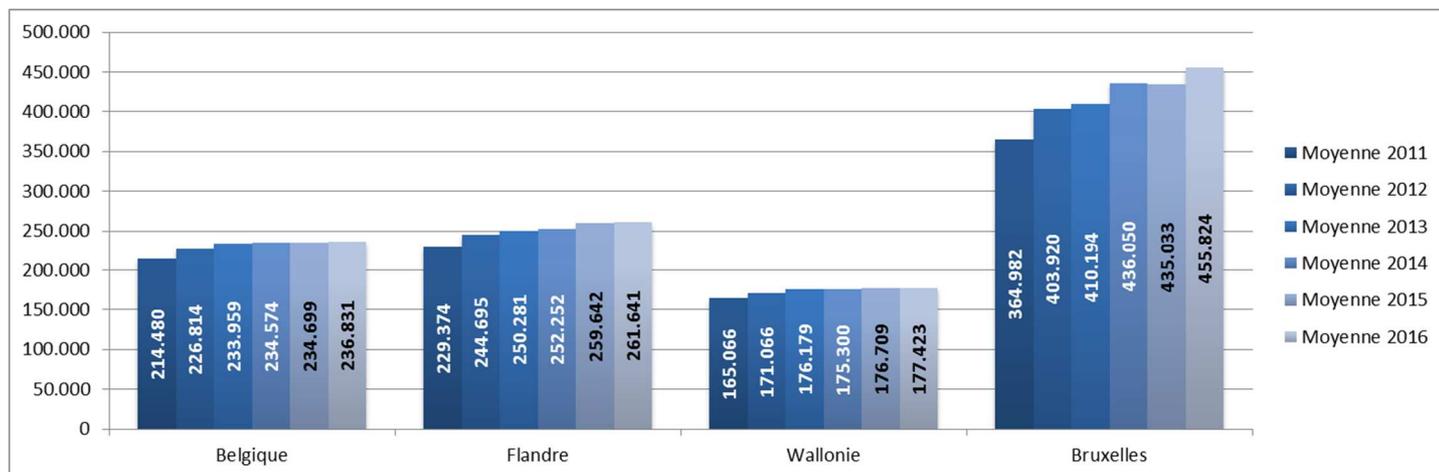


## L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

### 1. Les maisons

Pour l'année 2016, les prix moyens sont restés très stables par rapport à 2015 avec 236.831€ pour la Belgique (+0,9%), 261.641€ pour la Flandre (+0,8%) et 177.423€ pour la Wallonie (+0,4%). La Région bruxelloise dénote avec une évolution plus significative de +4,8% et un prix moyen de 455.824€.

Notons que les hausses de prix enregistrées dans le nord et le sud du pays sont inférieures à l'inflation de 1,7%. En valeurs réelles, on constate que le prix moyen des maisons recule de -0,9% en Flandre et de -1,3% en Wallonie et ce malgré les taux hypothécaires très bas qui soutiennent les prix de l'immobilier.



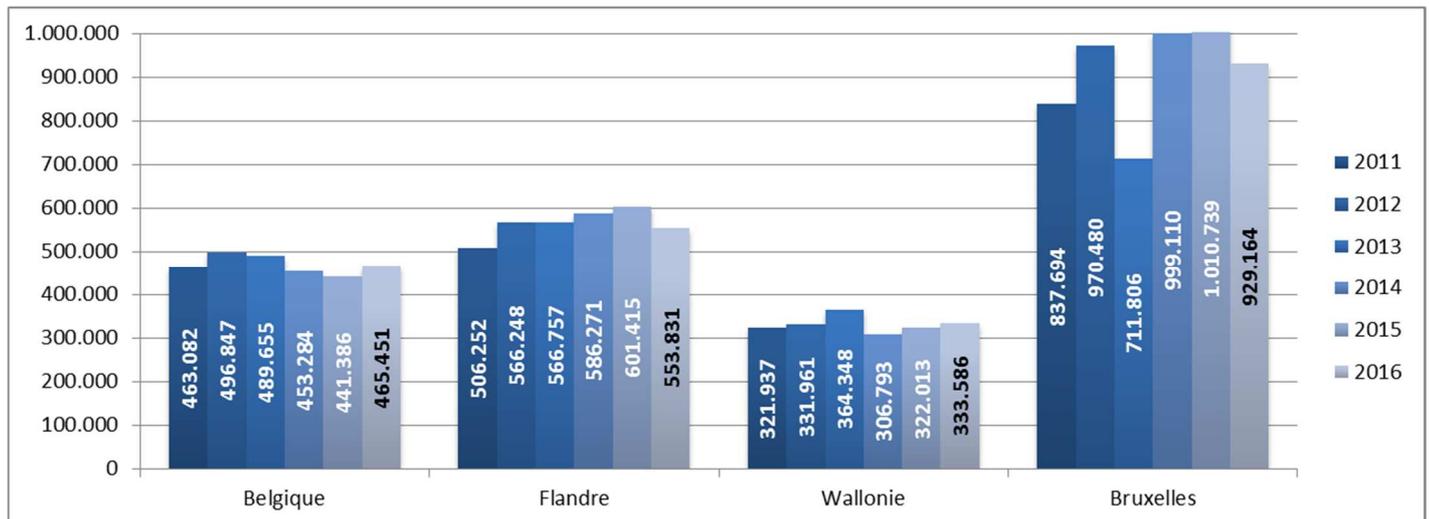
### 2. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 progresse de 5,5% pour la Belgique où le prix moyen passe de 441.386€ à 465.451€.

Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015.

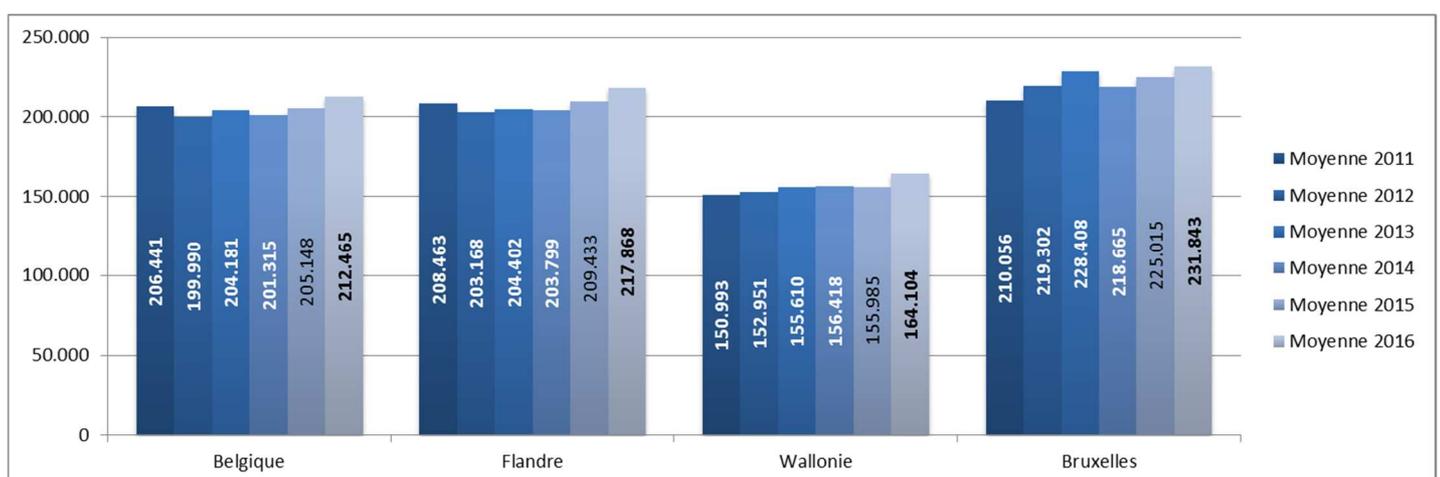
On constate qu'il y a eu en 2016 plus de transactions en région bruxelloise où le prix est plus élevé (929.164€) ; cela influence à la hausse la moyenne nationale malgré la diminution du prix des

villas dans la capitale et en Flandre. Notons que le marché des villas est un marché plus étroit et donc plus volatil.



### 3. Les appartements

**Pour l'année 2016**, les prix moyens des appartements connaissent une plus forte augmentation que les prix des maisons. Pour la Belgique, le prix est de 212.465€ (+3,6%), il est de 217.868€ en Flandre (+4%), de 164.104€ en Wallonie (+5,2%) et de 231.843€ à Bruxelles (+3%).



## La province du Hainaut

### Evolution des permis de bâtir

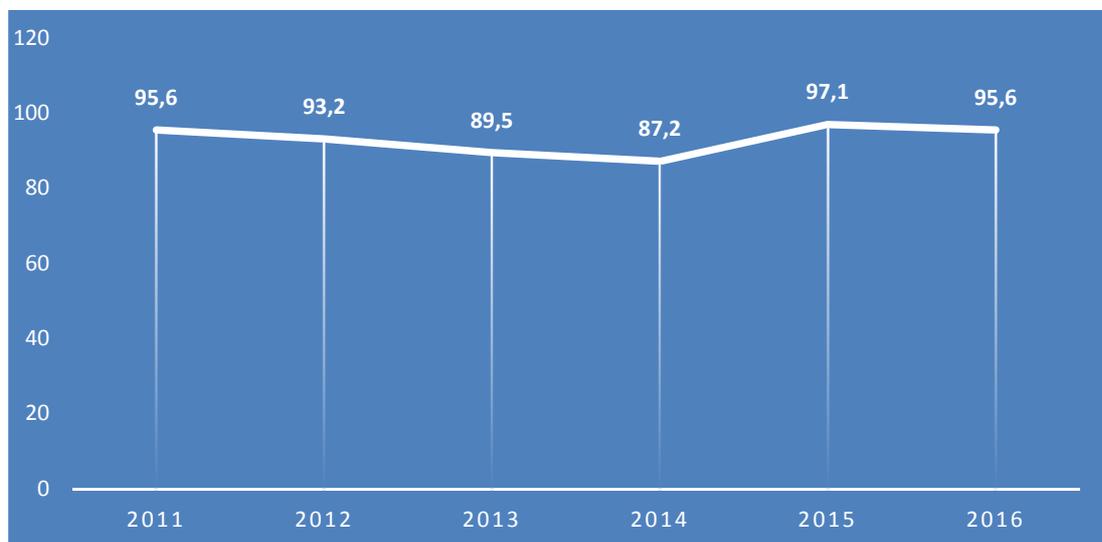
Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut a diminué de 19,6%, soit 2.066 permis contre 2.569 en 2015 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un contexte national pourtant à la hausse de 16,8%, mais où seule la Flandre connaît une progression avec +31,1%.

### Evolution de l'activité

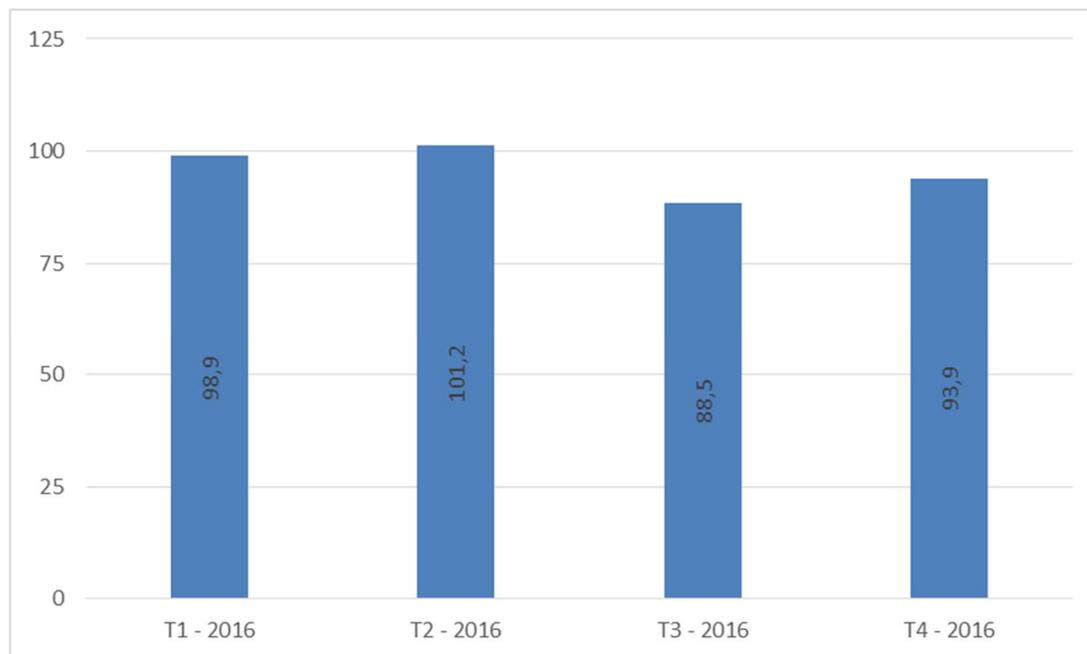
#### 1. Evolution annuelle 2011-2016

L'activité immobilière en province du Hainaut enregistre un recul de 1,5% après avoir connu une progression de 11,3% en 2015. L'indice passe de 97,1 en 2015 à 95,6 en 2016.

Cet indice correspond au niveau connu en 2011, ce qui montre que malgré une activité immobilière forte et au plus haut au niveau national, la situation est plus nuancée au niveau provincial.



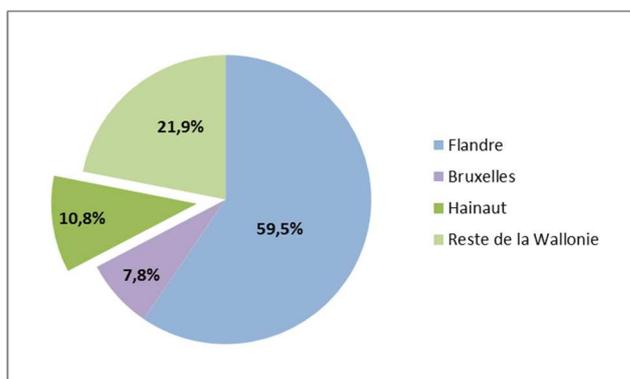
## 2. Evolution trimestrielle en 2016



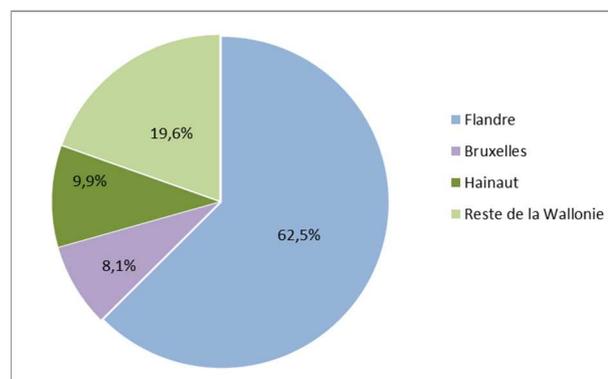
Au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> trimestre, l'activité immobilière dans le Hainaut connaît une augmentation de respectivement 9,8% et 2,3%. Au 3<sup>e</sup> trimestre, l'activité recule comme dans le reste du pays en raison des vacances d'été (-12,5%). Ce recul ne sera qu'en partie compensé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre avec une hausse de 6,1%.

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

**2015**



**2016**



L'analyse de la répartition géographique des transactions en 2016 montre que le Hainaut a réalisé 9,9% des transactions en Belgique, ce qui représente une perte de 0,9 points par rapport à 2015.

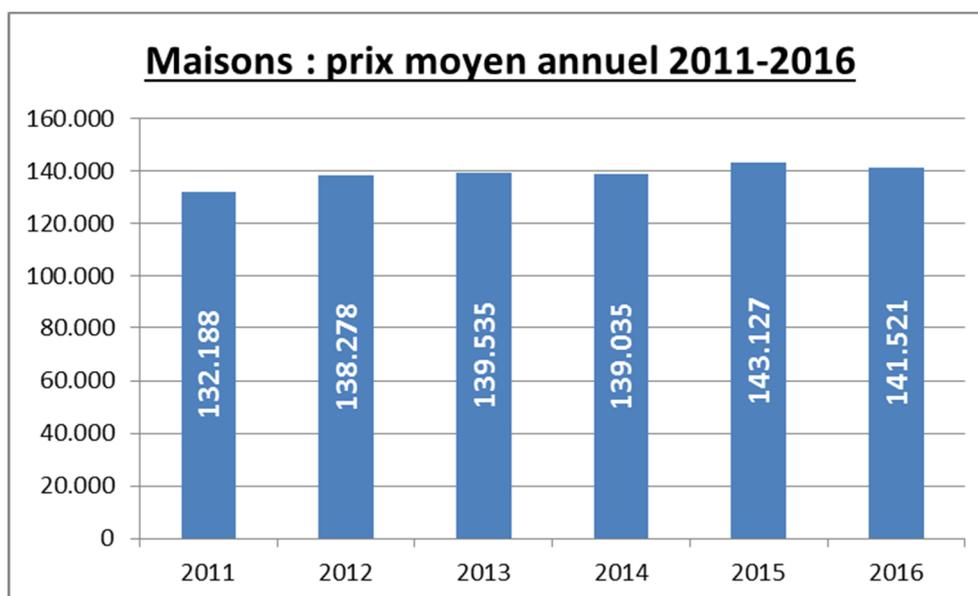
L'ensemble des provinces wallonnes perdent des parts de marché au profit de la Flandre et de la région bruxelloise où les transactions immobilières ont été plus nombreuses.

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 8,7% du marché des transactions immobilières.

## Evolution des prix de l'immobilier

### 1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison dans le Hainaut se tasse quelque peu avec -1,1% et un prix de 141.521€ contre 143.127 € en 2015 (maison standard hors villa).

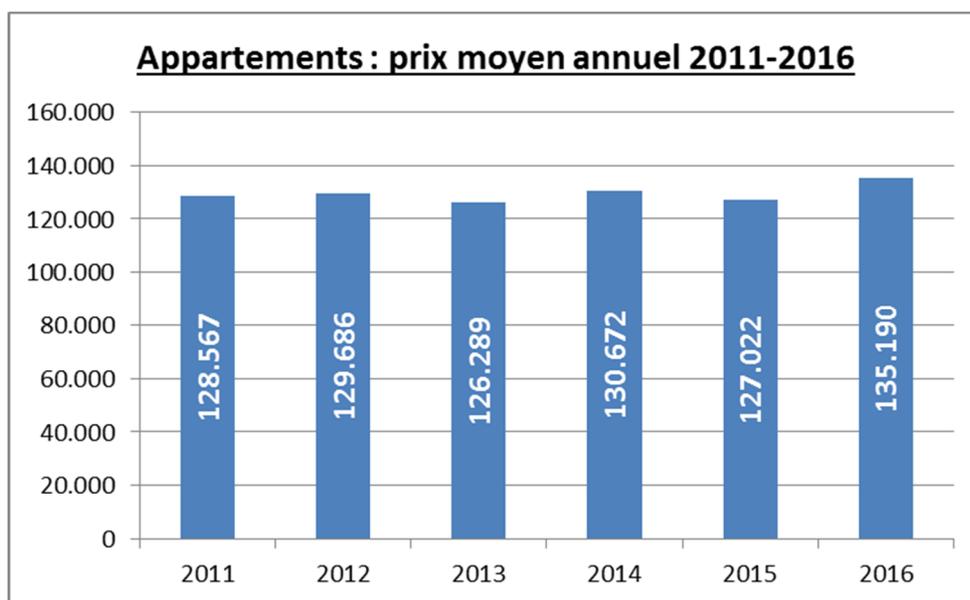


Le Hainaut est une grande province, avec 3 marchés complètement différents : le marché du Tournaisis, la région montoise et la région Carolorégienne. Chacune de ces régions a des spécificités propres et il est donc difficile de tirer un enseignement général de ces éléments pour toute la province. Il ne faut néanmoins pas perdre de vue que, malheureusement, comme ces dernières années, la population hennuyère n'a pas été épargnée par les crises économiques ayant entraîné des fermetures d'usines, une paupérisation de la situation professionnelle, etc. Face à de tels éléments apportant au sein des ménages de nombreuses incertitudes, les candidats acquéreurs

se montrent nettement plus prudents et plus lents dans le processus de réflexion relatif à un achat immobilier.

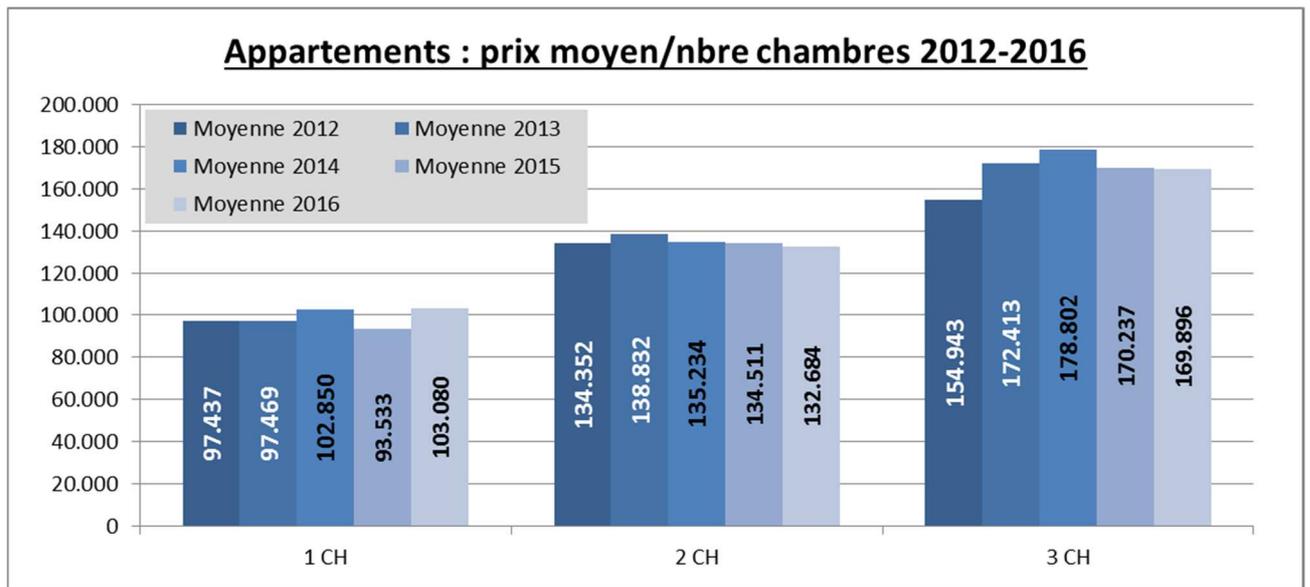
## 2. Les appartements

A l'inverse des maisons d'habitation, le prix moyen d'un appartement passe de 127.022€ en 2015 à 135.190€ € en 2016, soit **une hausse de 6,4%**.



Cette évolution est le résultat de la hausse du prix moyen des appartements '1 chambre' qui progresse de 10,2%. Le prix des appartements '2 chambres' connaît un léger recul de 1,4% et le prix moyen des '3 chambres' se tasse également avec -0,2%.

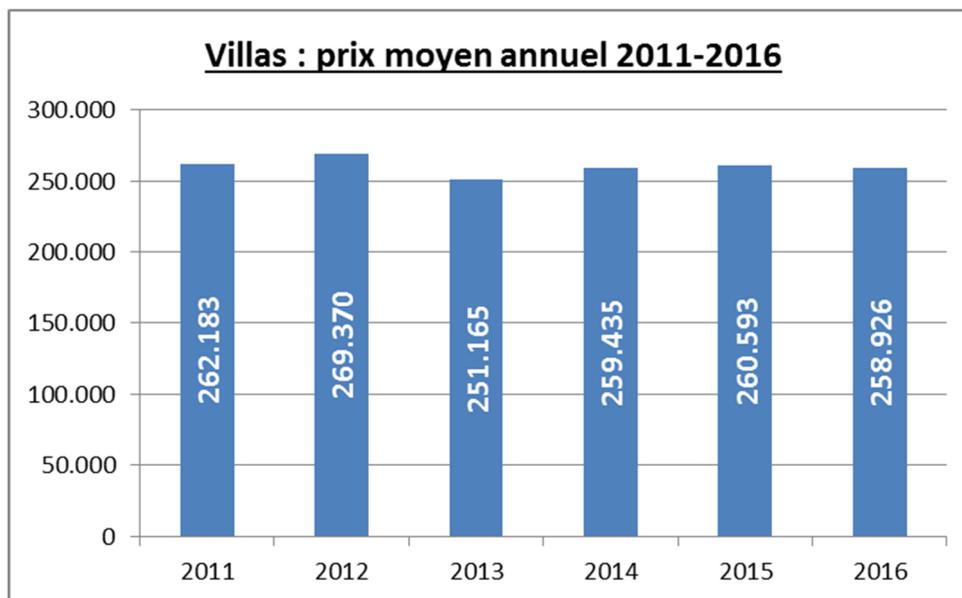
Un '2 chambres' revient 28,7% plus cher qu'un '1 chambre' et un '3 chambres' est 28 % plus onéreux qu'un '2 chambres'.



Petit à petit, un changement de mentalité est constaté. Il n'est plus dérangeant de vivre en appartement et nombreux sont les couples qui franchissent le pas : on trouve en effet dans les immeubles une sorte de solidarité entre voisins, ils sont souvent à proximité de centre-ville ou de gares ce qui facilite la mobilité douce et permet une vie « sans voiture ». L'entretien d'un véhicule étant relativement cher et nos routes en mauvais état et surchargées beaucoup préfèrent bénéficier du confort de vie des appartements dans un centre.

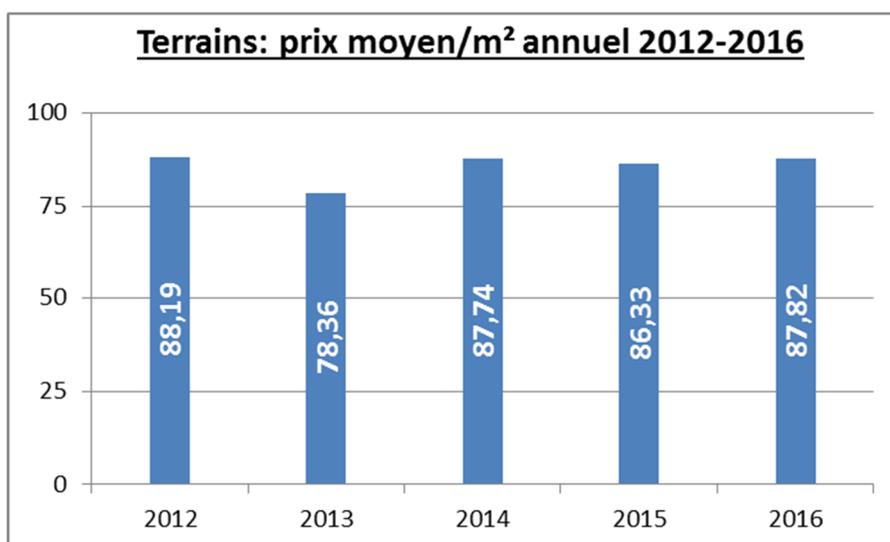
### 3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2016 est stable avec 258.926€, il s'agit d'une légère baisse de 0,6% par rapport à 2015.



#### 4. Les terrains

Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir en province du Hainaut est également stable avec un prix moyen en 2016 de 87,82€ au m<sup>2</sup>, soit une progression de 1,7% par rapport à 2015.



Le prix moyen déboursé pour un terrain à bâtir est de 85.523€ en 2016 contre 86.352€ en 2015 (-1,0%).

Le marché des terrains dans le Hainaut est donc très stable.

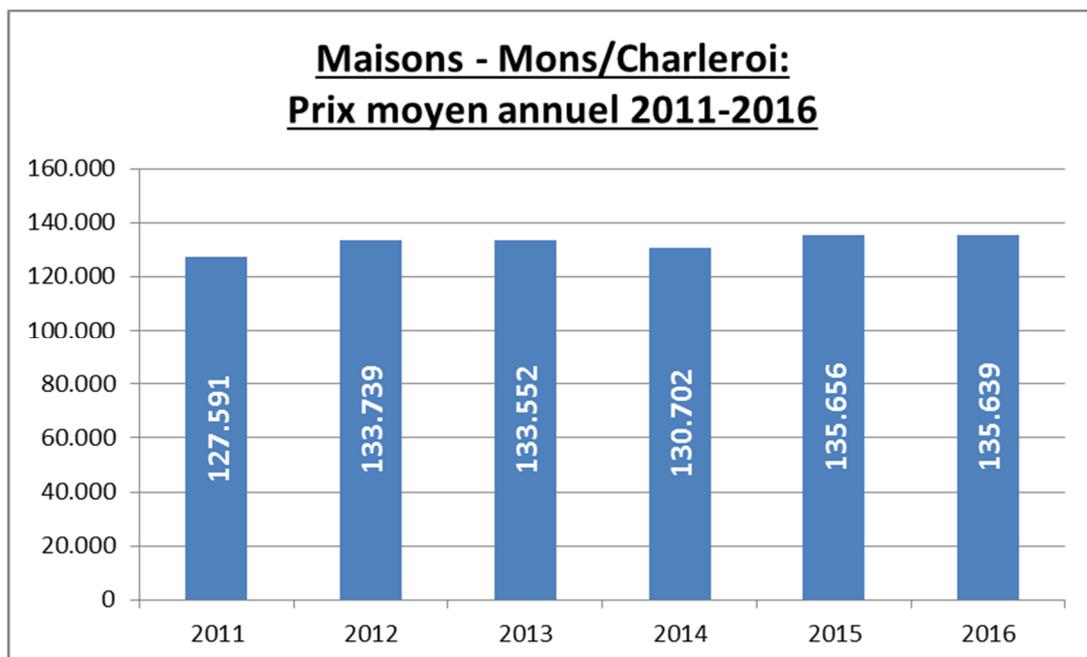
## En Wallonie orientale (Charleroi & Mons)

### Evolution des prix dans les arrondissements de Charleroi et Mons

#### 1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en Wallonie orientale est resté stable entre 2015 et 2016 (0%). Il faut **135.639€** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard hors villa).

Une maison est en moyenne 4,2% en-dessous du prix pratiqué dans l'ensemble de la province du Hainaut (141.521€) et 17,5% en-dessous du prix moyen en Wallonie picarde.



La maison deux façades traditionnelle est ce qui se trouve le plus sur le marché de Mons et de Charleroi. Il s'agit de la maison unifamiliale classique dont toutes les familles ont besoin. C'est donc l'élément principal des ventes notariales sur l'année 2016. On peut parler de « tête de gondoles ».



Le mot d'ordre pour ce type de bien est la stabilité. Depuis quelques années, nous pouvons ainsi constater que les prix évoluent peu ou pas. Si les prix sont à la hausse ou à la baisse sur certaines communes, c'est souvent dû au hasard du marché immobilier et à la qualité des biens qui ont été mis en ventes alors.

Une petite constatation cependant : sur les communes réputées plus populaires de Charleroi, les prix ont légèrement baissé. Les fermetures d'usine annoncées en 2016 ont sans doute eu un impact plus important sur le marché dans ces cités à la population essentiellement ouvrière.

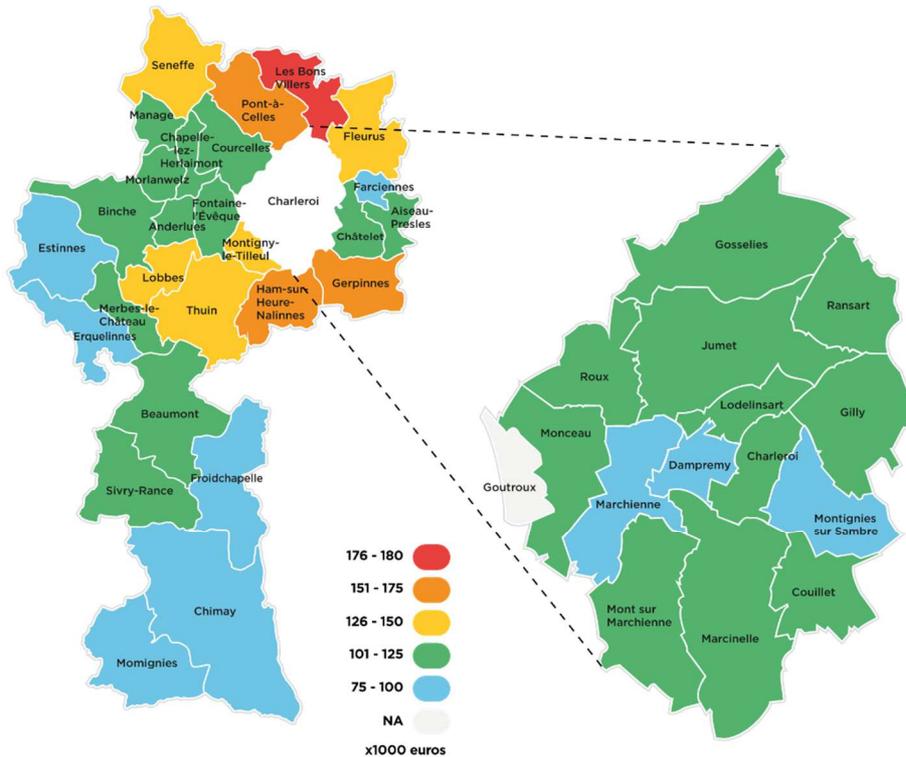
## Prix moyens des maisons par commune pour 2016

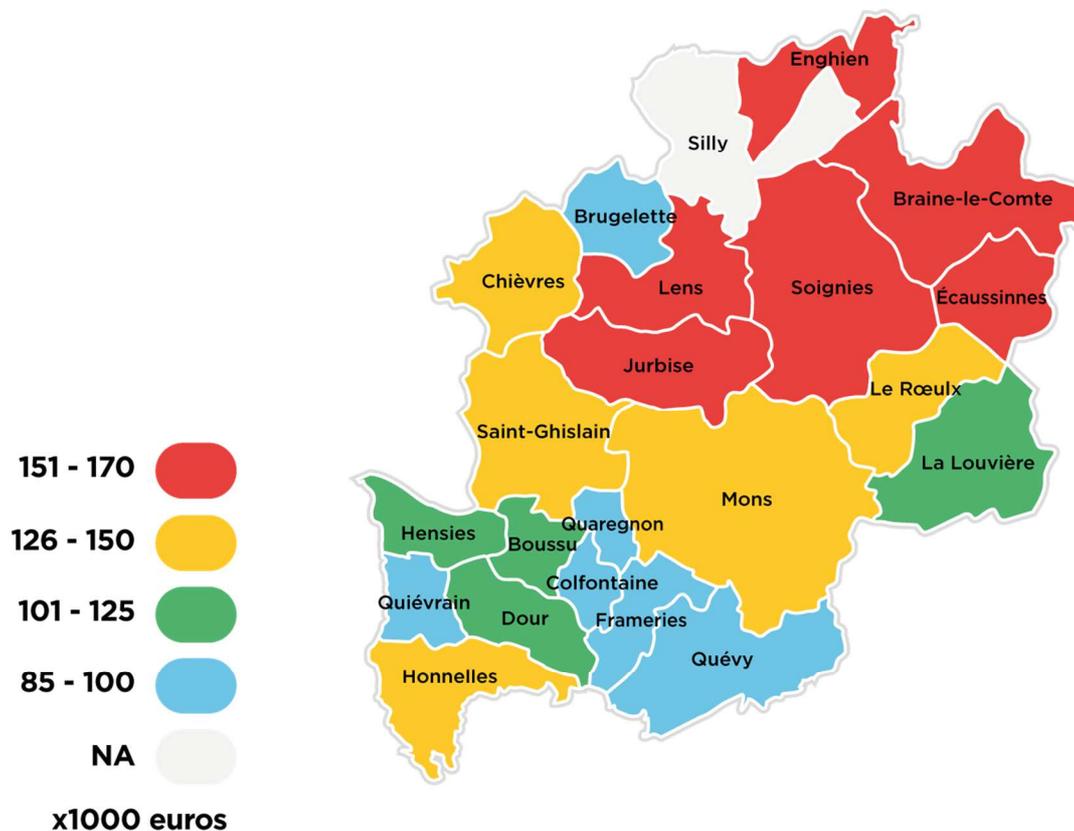
Les prix surlignées en gris sont communiqués à titre informatif et concernent des communes pour lesquelles le nombre de transactions ne permet pas de dégager des conclusions.

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016	Var moy. 2015-2016	Var med. 2015-2016
<b>Arrondissements Charleroi - Mons</b>				
Aiseau-Prezles	127.111,88	117.500,00	-3,1%	-2,1%
Anderlues	137.372,46	127.500,00	3,9%	-2,9%
Beaumont	147.585,37	140.000,00	-10,0%	-13,8%
Binche	137.230,77	130.000,00	4,9%	8,3%
Boussu	106.452,08	91.000,00	-6,5%	-17,3%
Braine-le-Comte	195.423,93	188.418,80	0,7%	4,7%
Bruglette	136.481,48	130.000,00	-29,1%	-29,7%
Chapelle-lez-Herlaimont	148.159,09	137.500,00	1,1%	5,8%
Charleroi	115.413,09	107.000,00	5,6%	7,0%
Châtelet	120.915,14	120.000,00	8,3%	14,3%
Chièvres	172.472,22	165.000,00	-7,6%	-2,9%
Chimay	149.387,65	149.500,00	5,3%	1,4%
Colfontaine	94.430,06	85.000,00	0,5%	-5,6%
Courcelles	121.381,65	112.250,00	-4,1%	-2,4%
Dour	101.830,65	90.000,00	-1,6%	0,0%
Ecaussinnes	181.259,96	171.000,00	5,2%	-2,2%
Enghien	218.143,06	215.209,68	11,9%	14,2%
Erquelinnes	113.814,43	100.000,00	3,9%	-9,1%
Estinnes	149.179,13	135.000,00	-7,6%	-10,0%
Farciennes	103.342,50	91.500,00	-3,2%	1,7%
Fleurus	145.067,81	139.500,00	-4,1%	-3,8%
Fontaine-l'Évêque	122.746,28	115.000,00	6,0%	13,3%
Frameries	101.344,63	95.000,00	-3,1%	2,7%
Froidchapelle	120.169,88	104.000,00	-5,9%	-13,3%
Gerpennes	182.504,84	178.750,00	-8,4%	-3,4%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	195.670,00	180.000,00	-1,4%	1,4%
Hensies	109.575,52	103.125,00	-11,1%	-10,3%
Honnelles	144.276,25	127.500,00	15,7%	21,4%
Jurbise	184.900,00	199.042,55	-15,1%	-14,4%
La Louvière	128.409,74	120.000,00	-4,1%	-0,8%
Le Roeulx	155.990,91	137.000,00	-9,7%	-10,7%
Lens	194.568,18	158.750,00	8,4%	-9,3%
Les Bons Villers	212.814,71	200.000,00	13,3%	16,3%
Lobbès	165.000,00	160.000,00	-3,3%	6,7%
Manage	141.841,90	132.500,00	1,2%	-1,1%
Merbes-le-Château	215.521,74	155.000,00	67,1%	29,2%
Momignies	134.545,45	112.500,00	-5,0%	-6,3%
Mons	139.769,53	130.000,00	-7,4%	-7,1%
Montigny-le-Tilleul	179.621,52	178.500,00	-5,8%	5,0%
Morlanwelz	118.609,69	110.000,00	-14,1%	-8,3%
Pont-à-Celles	177.316,67	172.450,00	4,7%	7,8%
Quaregnon	102.450,65	95.000,00	3,8%	13,8%
Quévy	142.988,02	130.000,00	-4,4%	0,0%
Quiévrain	112.150,98	93.250,00	-9,2%	-22,3%
Saint-Ghislain	153.584,42	150.000,00	4,9%	3,4%
Seneffe	211.500,00	193.500,00	5,3%	7,5%
Silly	237.661,29	219.354,84	0,7%	2,0%
Sivry-Rance	132.739,29	129.000,00	1,1%	0,4%
Soignies	182.720,47	178.110,24	3,3%	4,8%
Thuin	189.454,08	180.000,00	15,6%	20,0%

On relève des prix supérieurs à 200.000€ dans les communes d'Enghien, Les Bons Villers, Seneffe et Silly.

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



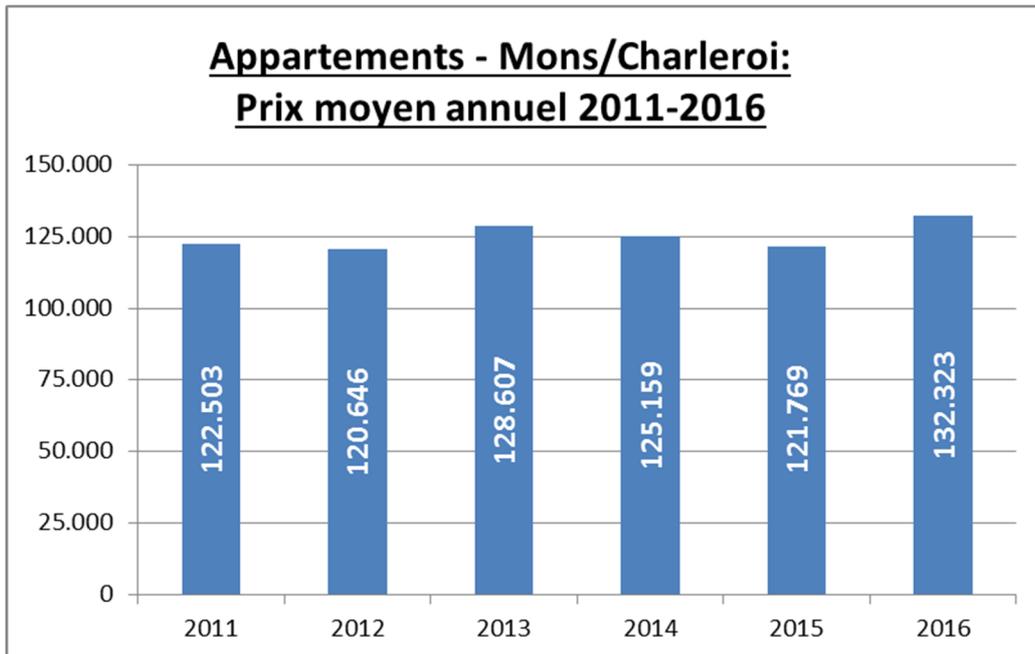


## 2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement, pour les arrondissements de Mons et de Charleroi, passe de 121.769€ en 2015 à 132.323€ en 2016, soit **un bond de 8,7%**.

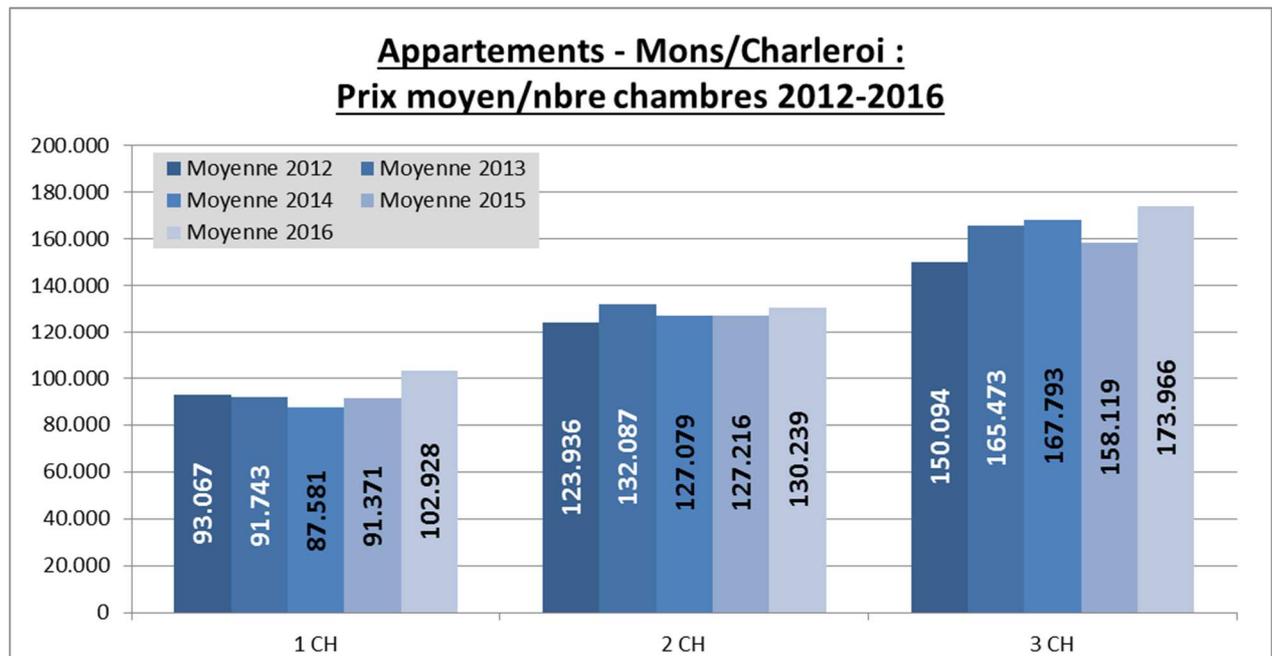
Comme pour les maisons, le prix est inférieur à la moyenne provinciale qui est de 135.190€ (-2,1%).

La différence est encore plus nette avec l'arrondissement de Tournai où un appartement est 13,8% plus cher que dans les arrondissements de Mons et Charleroi.

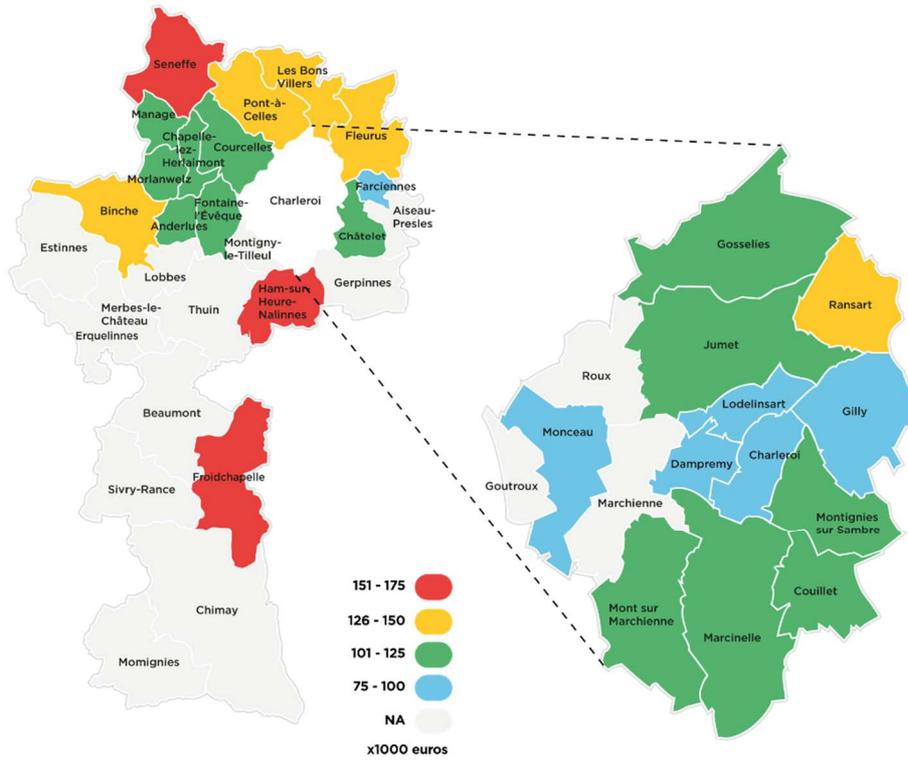


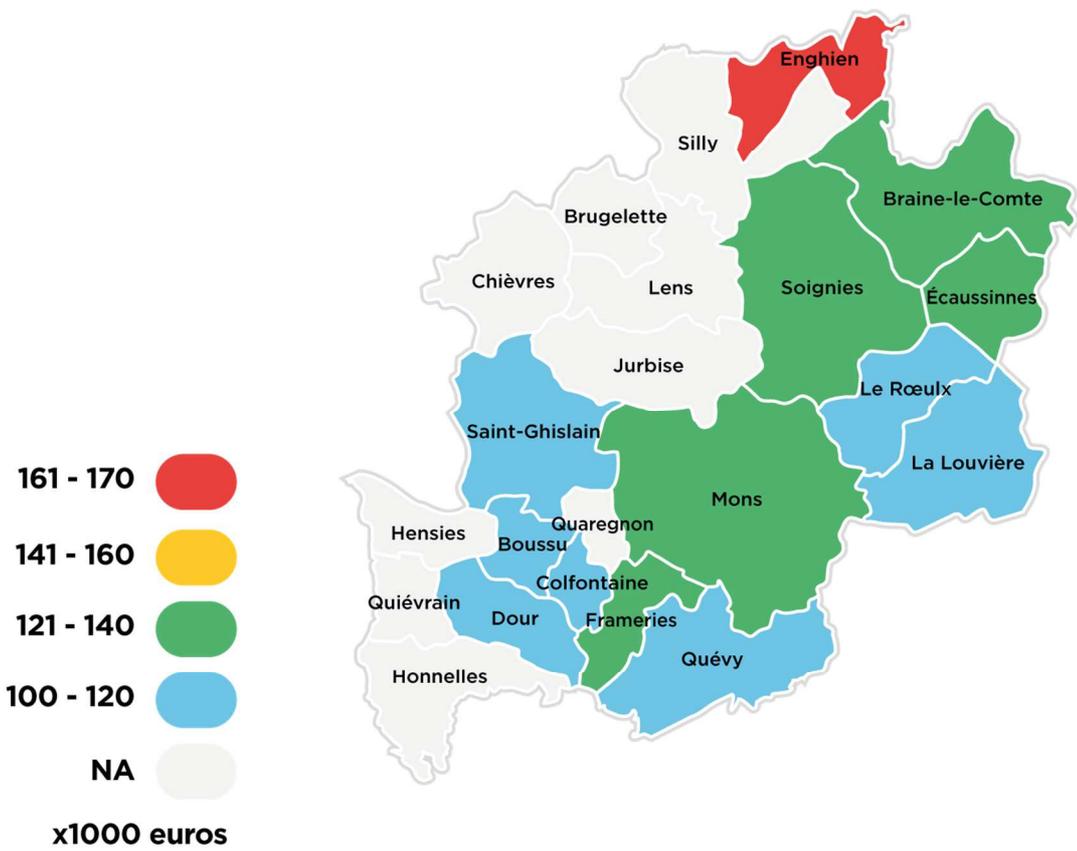
En 2016, le prix des appartements '1 chambre' augmente de 12,6% et celui des appartements '2 chambres' de 2,4%. Le prix moyen des appartements '3 chambres' pour lesquels il y a peu de transactions connaissent une hausse de 10%.

Notons qu'il faut déboursier 26,5% de plus pour passer d'un '1 chambre' à un '2 chambres' ; et 33,6% de plus pour acquérir un '3 chambres'.



Pourquoi rester dans une grande villa ou une grande maison éloignée du confort d'un centre-ville, alors qu'on n'a plus les moyens de conduire une voiture et qu'on n'a plus besoin de tant d'espace ? C'est la question que se posent bon nombre de nos concitoyens arrivés à un certain âge et à une certaine étape de leur vie. Ils y ont répondu par la négative et ont entamé de chercher un appartement à prix réduit. Malheureusement, notre région est avare en immeuble à appartements : il faut souvent se replier sur l'hyper centre de Mons ou l'hyper centre de Charleroi pour trouver ce genre de bien « anciens ». La demande étant telle, il y a ainsi une forte pression immobilière entraînant une augmentation des prix.





## Prix moyens des appartements par commune

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

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

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
<b>Arrondissements Charleroi - Mons</b>		
Aiseau-Presles	108.333,33	115.000,00
Anderlues	204.166,67	140.000,00
Binche	139.656,25	127.500,00
Boussu	134.857,14	139.000,00
Braine-le-Comte	148.705,88	152.647,06
Chapelle-lez-Herlaimont	151.510,00	159.000,00
Charleroi	103.737,31	90.000,00
Châtelet	112.305,56	106.250,00
Colfontaine	117.250,00	117.250,00
Courcelles	140.242,86	129.950,00
Dour	140.000,00	140.000,00
Ecaussinnes	168.442,86	157.500,00
Enghien	325.600,00	204.500,00
Erquennes	171.164,63	168.658,50
Fleurus	151.656,25	132.500,00
Fontaine-l'Evêque	124.777,78	115.000,00
Frameries	137.454,55	140.000,00
Froidchapelle	136.666,67	135.000,00
Gerpennes	208.666,67	231.500,00
Ham-sur-Heure-Nalinnes	174.500,00	162.500,00
Jurbise	172.500,00	172.500,00
La Louvière	118.675,37	115.000,00
Le Roeulx	195.000,00	195.000,00
Les Bons Villers	176.250,00	187.500,00
Manage	135.450,00	125.500,00
Mons	141.029,94	123.984,38
Montigny-le-Tilleul	176.250,00	176.250,00
Morlanwelz	151.833,33	129.000,00
Pont-à-Celles	165.036,25	162.500,00
Quaregnon	123.333,33	120.000,00
Quévy	115.000,00	115.000,00
Quiévrain	142.225,00	142.225,00
Saint-Ghislain	174.647,15	171.250,00
Seneffe	182.800,00	160.000,00
Soignies	136.736,15	129.615,38
Thuin	133.789,24	137.500,00

C'est dans les grandes villes qu'on enregistre l'essentiel des ventes hennuyères d'appartements. Les prix moyens sont plus élevés à Mons (141.030€) et à Binche (139.656€) alors que les appartements sont plus accessibles à La Louvière (118.675€) et dans l'entité de Charleroi (103.737€).

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

Communes	1 chambre		2 Chambres		3 Chambres	
	Moyenne 2016	Médiane 2016	Moyenne 2016	Médiane 2016	Moyenne 2016	Médiane 2016
Charleroi	83.162,79	75.000,00	104.808,87	95.750,00	131.818,18	125.000,00
La Louvière			122.912,79	120.000,00		
Mons	116.538,46	120.000,00	139.453,11	126.312,50		

A Charleroi, les trois types d'appartements sont moins chers que dans l'ensemble des arrondissements de Charleroi et Mons avec notamment 104.809€ pour un '2 chambres' (+2,4%) alors que la moyenne dans les deux arrondissements est de 130.239€.

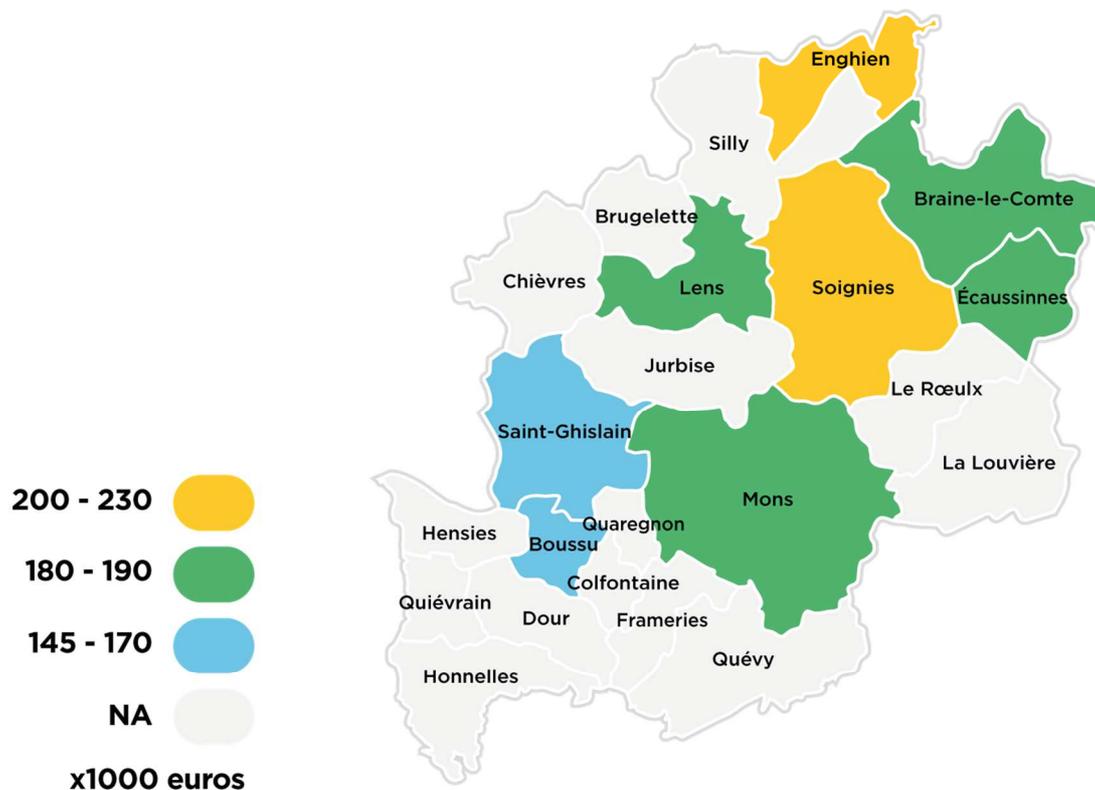
Le prix d'un '2 chambres' à La Louvière est également sous la moyenne des arrondissements de Mons-Charleroi avec 122.913€ et une baisse de 6,1% par rapport à 2015.

Des prix plus élevés sont enregistrés à Mons avec 139.453€ (+2,6%) pour un '2 chambres' et 116.538€ (+15,7%) pour un '1 chambre'.

Plus le projet est proche de Rive Gauche à Charleroi, plus les prix augmentent. Il n'en demeure pas moins que les investisseurs restent frileux car le marché locatif n'a pas une bonne réputation. Par contre, toujours dans cette volonté de se rapprocher des facilités du centre-ville, beaucoup de gens achètent pour y habiter eux-mêmes.

La baisse Louviéroise est due à l'offre : il n'y a en effet plus de gros projets qui sortent actuellement de terre : les constructeurs vendent les derniers lots des projets de ces dernières années. Toute la ville est pendue aux lèvres des décideurs politiques et des investisseurs quant au projet de la réhabilitation du site BOCH dont l'issue a souvent semblé incertaine. Les investisseurs attendent donc avant d'entamer de construire des appartements neufs. Il faut par ailleurs ajouter à cela une politique d'urbanisme particulièrement sévère qui peut les décourager.

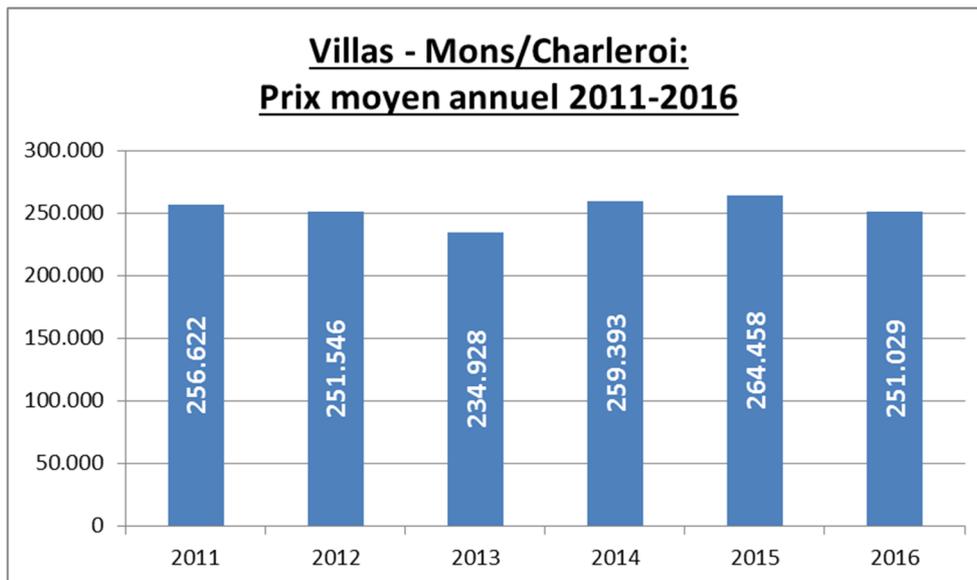
Les augmentations Montoises ne changent pas. Outre l'effet « Mons 2015 » voici quelques années maintenant, la proximité de la France, de Bruxelles par le train et les politiques dynamiques de la ville en font un endroit agréable à vivre et à investir.



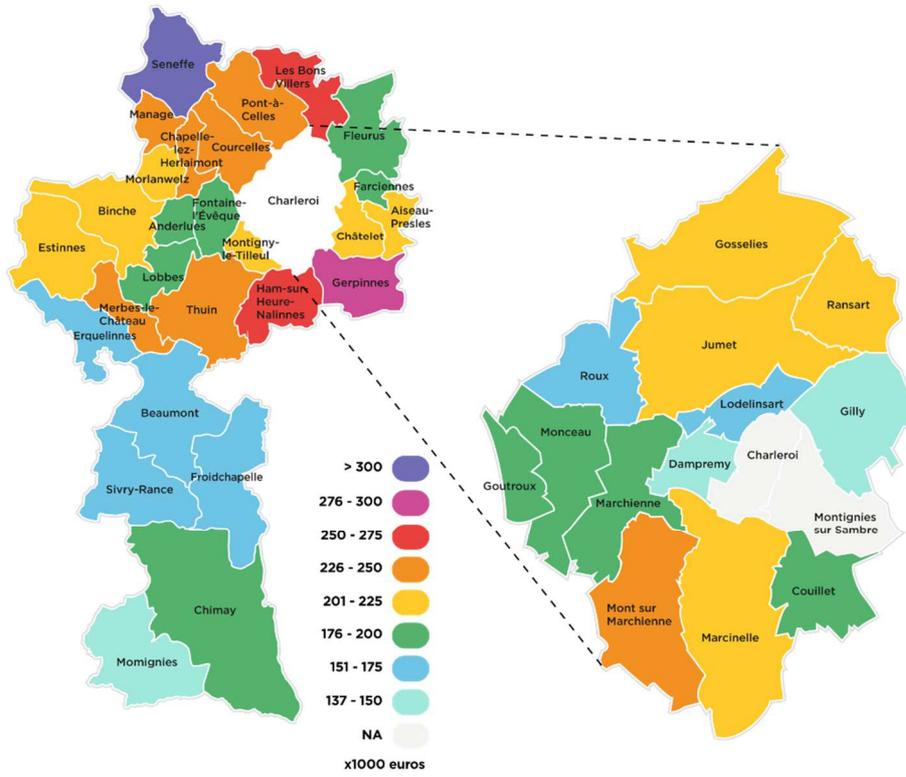
### 3. Les villas

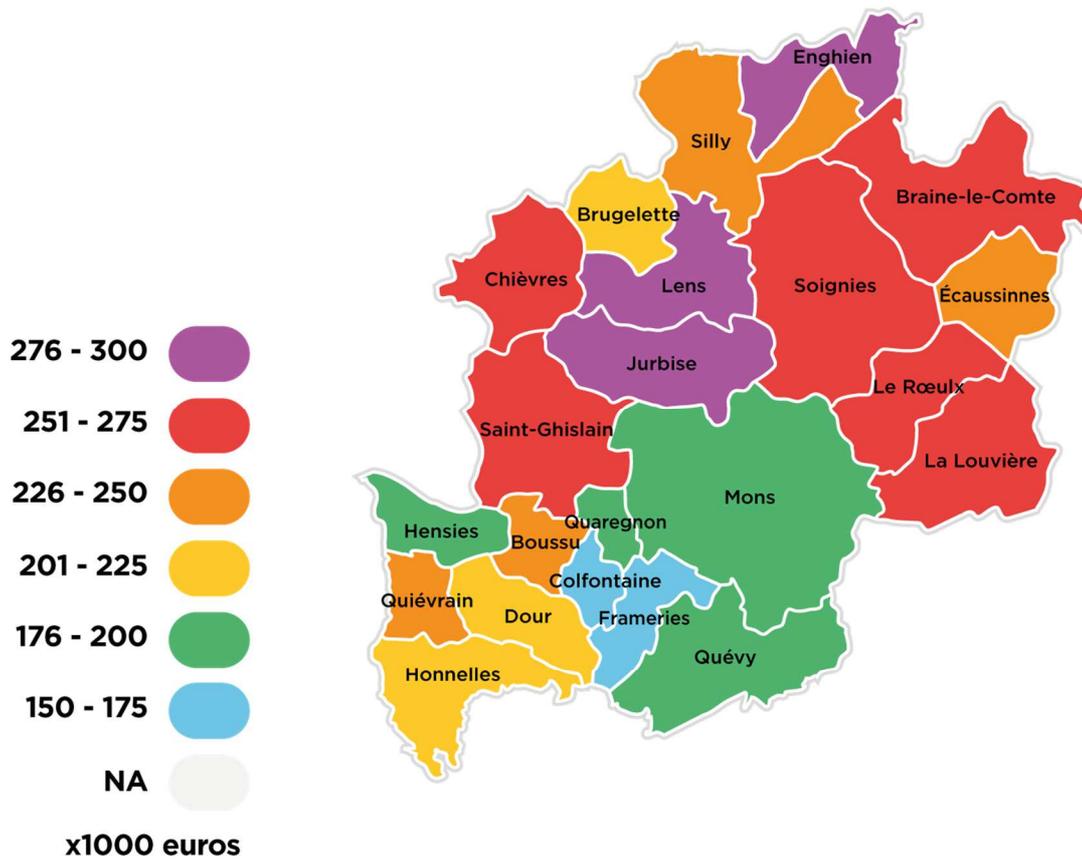
Le prix moyen des villas dans les arrondissements de Charleroi et de Mons chute de 5,1% par rapport à 2015. Avec un prix moyen de 251.029€, une villa est moins chère que dans le reste du Hainaut (-3%). Ici encore, le prix est inférieur au prix des villas en Wallonie picarde (-14,3%).

La moyenne en 2016 est influencée par les transactions plus nombreuses dans les communes de Charleroi (214.045€), La Louvière (257.386€), Mons (302.605) et Braine-le-Comte (310.577€).

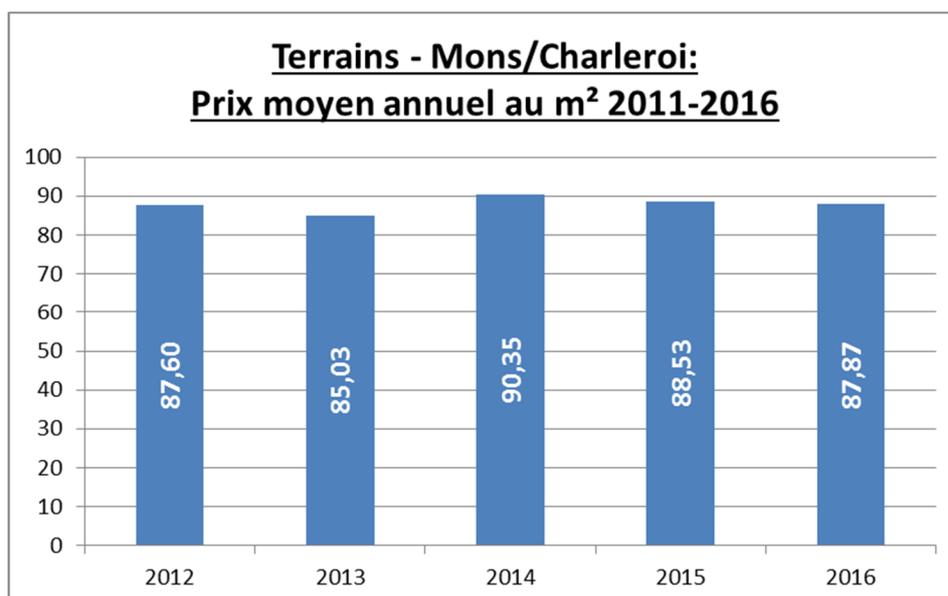


Décidemment, les villas n'ont plus la cote. Construites à des époques où le prix du pétrole et du gaz était bas, ces biens ne sont pas isolés, souvent ouverts aux vents, munies de grandes baies, avec des systèmes de chauffage énergivores. Elles sont éloignées des centres-villes et obligent leurs habitants à faire usage constant de leur voiture. On constate ainsi une certaine baisse de leur prix, en tout cas pour les villas anciennes. Les villas récentes, se vendent au prix du marché, relativement stable, mais sont réservées à un public plus nanti du fait du coût de la construction.



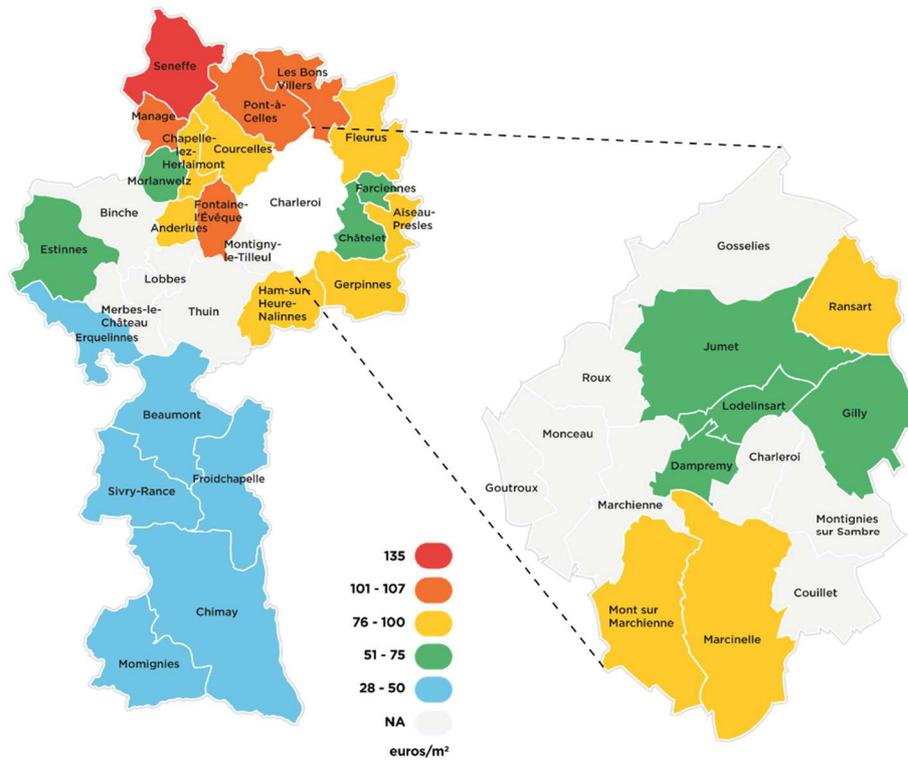


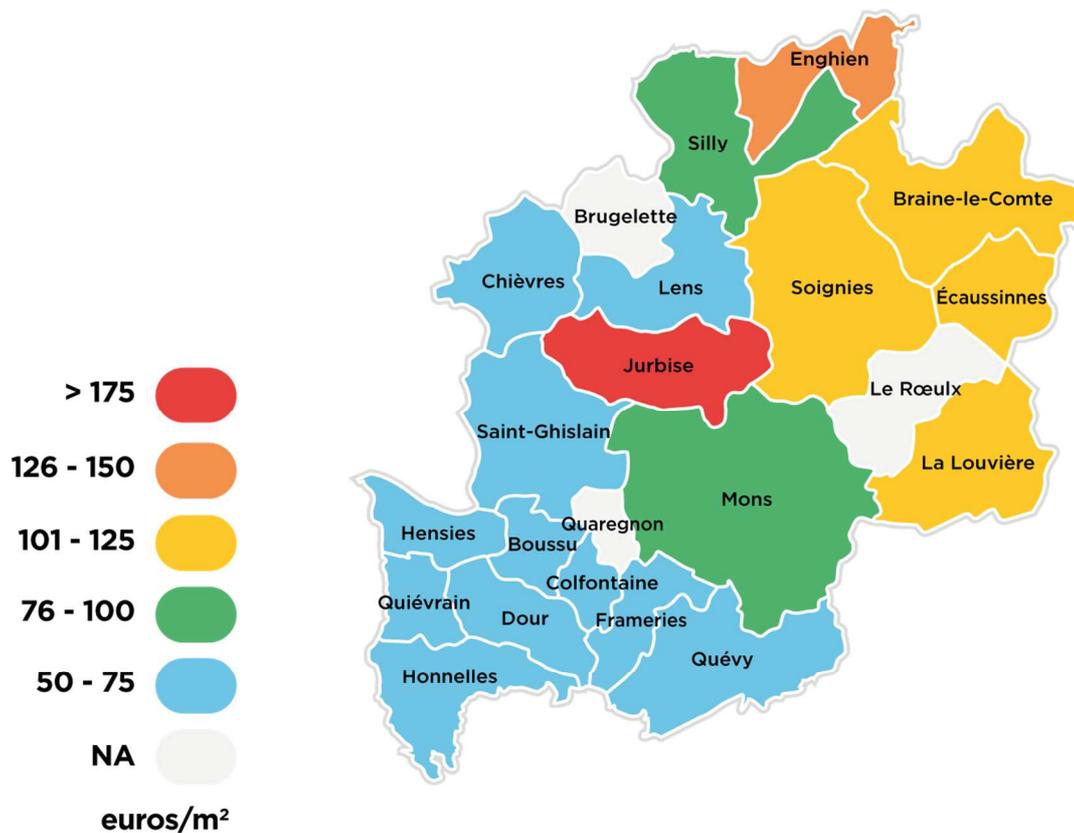
#### 4. Les terrains



Le prix moyen au m<sup>2</sup> d'un terrain à bâtir s'élève à **87,87 €** soit une **diminution de 0,7%** par rapport à 2015 où le prix moyen était de 88,53 €/m<sup>2</sup>. On constate que les terrains coûtent le même prix que dans l'arrondissement de Tournai (87,67€) mais qu'ils sont en moyenne un peu plus petits.

L'acquéreur débourse 80.952€ pour l'acquisition d'un terrain à bâtir contre 98.254€ en Wallonie picarde.





### Prix moyens des terrains par commune

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

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

Communes	Moyenne 2016	Médiane 2016
Aiseau-Prezles	70,18	49,50
Anderlues	162,00	89,08
Beaumont	38,39	36,54
Binche	81,56	70,31
Boussu	42,03	39,06
Braine-le-Comte	289,28	289,28
Chapelle-lez-Herlaimont	104,52	100,00
Charleroi	136,64	84,67
Châtelet	253,21	91,54
Chièvres	57,96	59,64
Chimay	38,28	29,59
Colfontaine	67,88	86,59
Courcelles	84,84	100,00
Dour	51,00	51,28
Enghien	222,96	119,08
Erquelinnes	35,95	33,88
Estinnes	68,19	53,97
Fleurus	49,86	36,84
Fontaine-l'Évêque	105,85	64,36
Frameries	71,14	73,73
Froidchapelle	29,90	30,88
Gerpennes	64,03	46,40
Ham-sur-Heure-Nalinnes	121,60	71,49
Hensies	66,27	55,97
Honnelles	43,71	29,45
Jurbise	62,01	57,80
La Louvière	96,25	86,25
Le Roeulx	89,74	90,31
Les Bons Villers	94,07	106,80
Lobbès	68,73	70,24
Manage	131,83	111,99
Momignies	26,27	23,19
Mons	97,13	80,77
Montigny-le-Tilleul	48,57	47,48
Morlanwelz	55,76	47,97
Pont-à-Celles	101,50	91,62
Quaregnon	36,55	33,99
Quévy	50,76	60,00
Quiévrain	60,90	21,03
Saint-Ghislain	59,86	60,75
Silly	78,81	83,65
Soignies	88,88	94,88
Thuin	83,93	71,69

Il est extrêmement difficile de tirer des conclusions de ces chiffres dans la mesure où la superficie du terrain va énormément influencer sa valeur. Un petit terrain dans la campagne ne vaudra rien mais sera extrêmement cher s'il est en plein centre-ville. Par ailleurs, le prix au mètre carré est faussé dans la mesure où il ne faut tenir compte que de la zone bâissable et non de la zone de dégagement arrière, souvent à usage de jardin, qui n'a qu'une faible valeur.

Dans l'ensemble, les évolutions sont telles que nous pouvons parler d'une certaine stabilité.

## Conclusion - 2016

---

### STABILITE RENFORCEE – LEGERES BAISES OU AUGMENTATIONS EN FONCTION DE LA LOCALISATION

#### 1./ Activité

L'activité immobilière a été soutenue en 2016 : les transactions ont été plus rapides, plus efficaces, les banques ont suivi et ont moins rechigné à prêter de l'argent aussi nous avons pu constater une activité en hausse, facilitant ainsi l'évolution des familles.

#### 2./ Prix

Après la crise d'il y a dix ans, les prix se sont effondrés. Il faut indiquer qu'ils étaient surfaits. Petit à petit, nous arrivons à un marché réaliste par rapport à la qualité des biens vendus. Ainsi, les prix ne bougent pas ou peu, signes finalement d'une bonne santé du marché. Vendeurs et acquéreurs se montrent raisonnables dans les prix pratiqués.

#### 3./ Au niveau bancaire

Les banques ont plus prêté et plus vite. Elles ont à nouveau ouvert le robinet même si elles se montrent plus attentives aux dossiers des candidats acquéreurs.

**Un marché stable est un marché en bonne santé. Pour la plupart des citoyens, les indicateurs sont au vert, ce qui pousse à l'investissement. La faiblesse des taux hypothécaires permet à une partie de la population d'investir dans la brique, la mensualité d'un prêt étant souvent inférieure au prix d'un loyer. Il ne faut pas perdre de vue néanmoins qu'une partie de la population est laissée sur le côté : celle qui n'a pas les moyens d'économiser, celle dont les situations professionnelles sont précaires.**

## Perspectives - 2017

---

Que nous réserve 2017 ? Le monde est fébrile : les élections aux USA, les élections en France, la situation internationale avec la Russie sont autant d'éléments qui auront une influence directe auprès des banques et donc au final auprès des citoyens qui souhaitent investir dans la brique en 2017...

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

- Des prix stables, à la mesure de la qualité des biens vendus ;
- Des banques qui ont compris qu'il fallait soutenir les citoyens mais qui se montrent plus prudentes dans l'examen des dossiers ;
- Une législation urbanistique wallonne revue ;
- Des bâtiments peu chers à rénover en totalité ou des bâtiments rénovés à prix raisonnable ;

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

- Une situation internationale inconnue : l'élection de Donald Trump a ainsi pesé sur une certaine augmentation des taux d'intérêts en 2017 ;
- Une législation urbanistique wallonne revue : sera-t-elle à la hauteur des attentes des citoyens ? Son manque de clarté éventuel ne va-t-elle pas bloquer le marché ? Seul l'avenir nous le dira.

2016 a été une année stable. Il est difficile de deviner ce que 2017 nous réserve. Nous pouvons simplement espérer que la stabilité des prix qui a mis du temps à s'installer perdure encore cette année.

Février 2017  
Maisons des notaires de Mons et de Charleroi  
Cellule de Communication

## Annexe A : Synthèse des éléments de terrain ( ?)

---

- Charleroi : analyse commune par commune ;
- Charleroi : calcul du prix moyen et évolution des moyennes ;
- Mons : analyse commune par commune ;
- Mons : calcul du prix moyen et évolution des moyennes

## Annexe B :

### Liste des notaires de la province

---

Isabelle	ALLARD	LOBBES
Serge	BABUSIAUX	BINCHE
Clarence	BALIEUX	DAMPREMY
Corinne	BEAUDOUL	MONTIGNY-LE-TILLEUL
Sophie	BELLOTTO	CHATELET
Benoit	BOSMANS	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT
Philippe	BUTAYE	ROUX
Guy	CARLIER	BEAUMONT
Denis	CARPENTIER	FONTAINE-L'EVEQUE
Christine	CLINQUART	JUMET
Jean-Jacques & Ingrid	COPPEE & DE WINTER	MARCHIENNE-AU-PONT
Oreste	COSCIA	MARCHIENNE-AU-PONT
Coralie & Cédric	de Wilde d'Estmael & del Marmol	GERPINNES
Gérard	DEBOUCHE	FELUY
Charles	DEBRAY	CHATELINEAU
Pol	DECRUYENAERE	BINCHE
François	DELMARCHE	RANSART
Nicolas	DEMOLIN	FAYT-LEZ-MANAGE
Valérie	DEPOUHON	TRAZEGNIES
Léopold	DERBAIX	BINCHE
Caroline	DRAGUET	MONCEAU-SUR-SAMBRE
Philippe & Pascaline	DUPUIS & DUPUIS	GOSSELIES
Jean-François	FLAMENG	CHATELET
Gilles	FRANCE	GILLY
Philippe	GANTY	MONT-SUR-MARCHIENNE
Jean-François	GHIGNY	FLEURUS
Denis	GILBEAU	MANAGE
Olivier	GILLIEAUX	CHARLEROI
Benoit	GLIBERT	BEAUMONT
Yves & Jean	GRIBOMONT & FONTEYN	SENEFFE
Bernard	GROSFILS	LODELINSART
Nathalie	HUSSON	MARCINELLE
Jean-Benoît	JONCKHEERE	COUILLET
Vincent	LABENNE	GOUY-LEZ-PIETON
Emmanuel & Bénédicte	LAMBIN & COLLARD	FONTAINE-L'EVEQUE
Benoît & Catherine	LAMBRECHTS & DEVROYE	GILLY
Thierry	LANNOY	CHARLEROI
Olivier	LEBRUN	COURCELLES
Bernard	LEMAIGRE	MONTIGNIES-SUR-SAMBRE
Patrick	LINKER	JUMET
Eric	LOSSEAU	SOLRE-SUR-SAMBRE
Vincent	MAILLARD	CHIMAY
Jean-Philippe	MATAGNE	CHARLEROI
Anne	MAUFROID	HAM-SUR-HEURE
Marie-France & Anne-		
Sophie	Meunier & Demoulin	FRASNES-LEZ-GOSSELIES
Vincent & Vincent	MICHIENSEN & MISONNE	CHARLEROI
Olivier	MINON	THUIN
Françoise	MOURUE	MERBES-LE-CHATEAU

Aude & Philippe	PATERNOSTER & VAN CAUWENBERGH	CHATELINEAU
Marc	PAUWELS	THUIN
Alain	PIRON	GOSELLIES
Vincent	REUL	MORLANWELZ
Nicolas	ROMAIN	ANDERLUES
Dominique	ROMBEAU	JUMET
Nicolas	ROUSSEAUX	CHARLEROI
Jean-Paul	ROUVEZ	CHARLEROI
Anne & Virginie	RUELLE & DUBUISSON	THUIN
Marie-Cécile	STEVAUX	CHIMAY
Nicolas	TESMER	SIVRY
Joëlle & Muriel	THIELENS & DE ROOSE	FLEURUS
Bernard	THIRAN	FARCIENNES
Olivier	VANDENBROUCKE	FLEURUS
Alain	AERTS	HOUDENG-AIMERIES
Sylvain	BAVIER	LA LOUVIERE
Stéphanie	BILLER	MONS
Philippe & Fabrice	BINOT & DETANDT	SILLY
Edmond -Charles	BOUTTIAU	ASQUILLIES
Thierry	BRICOUT	HOUDENG-GOEGNIES
Xavier	BRICOUT	SOIGNIES
Guy & Vincent	BUTAYE & BUTAYE	ECAUSSINNES
Christophe	CAUCHIES	Frameries
Baudouin	CORNIL	LENS
Germain	CUIGNET	LA LOUVIERE
Pierre-Paul & Fabrice	CULOT & DE VISCH	THULIN
Jean-Charles	DASSELEER	BOUSSU
Frédéric	DEBOUCHE	LE ROEULX
Vinciane	DEGREVE	CHIEVRES
Laurent & Sylvie	DELCROIX & WAUTERS de BESTERFLED	MONS
Fabrice	DEMEURE de LESPAL	MONS
Jean-Pierre	DERUE	LE ROEULX
Geneviève	DESSILLY	BRUGELETTE
Virginie	DROULEZ	LA LOUVIERE
Etienne & Sébastien	DUPUIS & DUPUIS	STREPY-BRACQUEGNIES
Mathieu	DURANT	SAINT-GHISLAIN
Philippe	ELLEBOUDT	HARVENG
Marc	FAUCON	LA LOUVIERE (H.S.P)
Serge	FORTEZ	QUIEVRAIN
Julien	FRANEAU	MONS
Pierre	GLINEUR	BAUDOUR
Stéphanie	HACHEZ	SOIGNIES
Antoine	HAMAIDE	MONS
Guillaume	HAMBYE	MONS
Mélanie	HERODE	WASMES
Sandrine	KOEUNE	MONS
Alexandre & Amélie	LECOMTE & LECOMTE	BRAINE-LE-COMTE
Géry	LEFEBVRE	AUDREGNIES
Marie-France	LEMBOURG	HORNU
Yves-Michel & Aurélie	LEVIE & HAINE	LA LOUVIERE
Anny & Sophie	LHOIR & KEBERS	JEMAPPES
Jean-Louis & Roseline	LHOTE & MAC CALLUM	DOUR
Jean-Louis	MALENGREAUX	PATURAGES
Jean-Marc	MICHIELS	MONS
Paul	RAUCENT	FRAMERIES



Laurent  
Dominique & Rainier  
Anne  
Maryline  
Arnaud  
Anne & Emmanuel  
Isabelle

SNYERS  
TASSET & JACOB de BEUCKEN  
TOUBEAUX  
VANDENDORPE  
WILLEMS  
WUILQUOT & NIZET  
ALLARD

ENGHIEN  
BRAINE-LE-COMTE  
QUAREGNON  
ENGHIEN  
Jurbise  
ELOUGES  
LOBBES

## 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 pourrions le voir ci-après. Ces points de comparaison permettent de disposer d'informations plus complètes (composition de la maison, RC, superficie, ...)

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

Pour les communes rurales comme, 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 préférerons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.



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

Ces valeurs extrêmes sont d'autant plus perturbatrices que le marché est exigü.

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).