



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2016

PROVINCE DU HAINAUT – WALLONIE PICARDE

LE 15 FÉVRIER 2017

**Compagnie des Notaires du Hainaut
Notaires de Wallonie picarde**

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^e trimestre 2016 qui analyse l'évolution des prix moyens et des volumes de l'activité immobilière pour le 4^e 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, le tout conformément à sa mission « d'intérêt public », définie dans les travaux préparatoires de la loi de Ventôse sur le Notariat : la prévention des conflits dans les contrats par une exigence légale d'impartialité qui requiert d'avoir égard à tous les intérêts en présence, sans en privilégier aucun.

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^{er} 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.¹

¹ Le **chèque-habitat** : l'objectif annoncé est de soutenir davantage les familles (dont les familles monoparentales) et les bas et moyens revenus, ainsi que d'individualiser les droits (l'avantage est désormais octroyé à l'individu et pas à l'unité logement). Le chèque habitat consiste en une réduction d'impôt convertible en un crédit d'impôt, applicable à tous les actes d'emprunts hypothécaires conclus à partir du 1^{er} janvier 2016, pour autant que :

- le revenu net annuel imposable soit de moins de 81.000 €,
- que l'emprunt hypothécaire soit d'une durée de minimum 10 ans,
- que le bénéficiaire soit propriétaire de cette seule et unique habitation,
- qu'il l'occupe personnellement.

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^e 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^{er} janvier 2017. La contrepartie de cette mesure prend la forme d'une exonération des droits d'enregistrement jusqu'à 175.000 € (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](#)

Réformes

En Wallonie, après de nombreux rebondissements, le **CoDTbis** (réforme du CWATUP par le Code de Développement Territorial) a été adopté et entrera en vigueur le 1^{er} 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^{er} 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 par 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%.

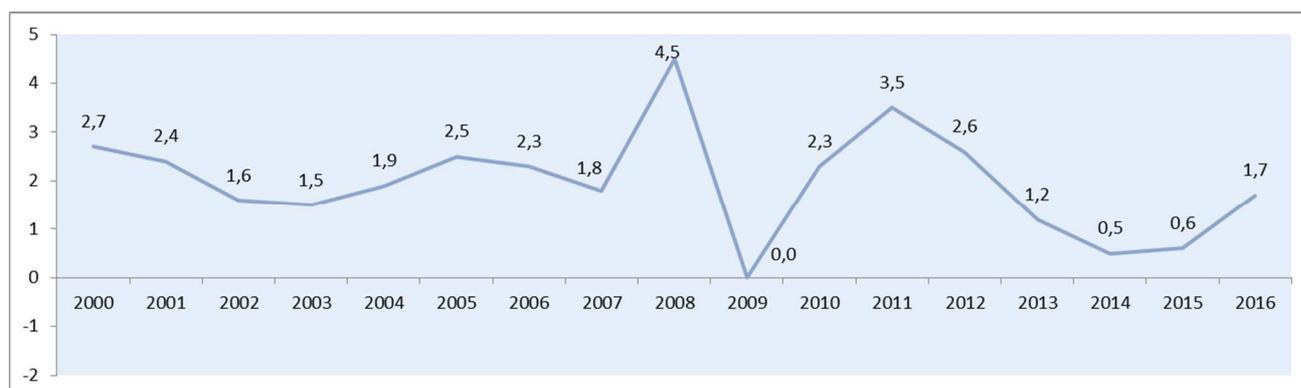
Le taux OLO à 10 ans se situait fin 2015 à 0,98% (décembre), comme pour les taux hypothécaires fixes, la tendance à la baisse s'est confirmée tout au long de l'année écoulée avec notamment 0,17% en août 2016. Le taux OLO connaît cependant un redressement en novembre avec 0,65%.

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%**. Après une baisse constante depuis 2011, celle-ci a tendance à augmenter depuis 2015 qui a connu un taux annuel 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^e 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^e trimestre.

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

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	2.816	120.453	339.187.013	2,60%
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^{er} 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^{er} trimestre et de 127,9 au 2^e trimestre.

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

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

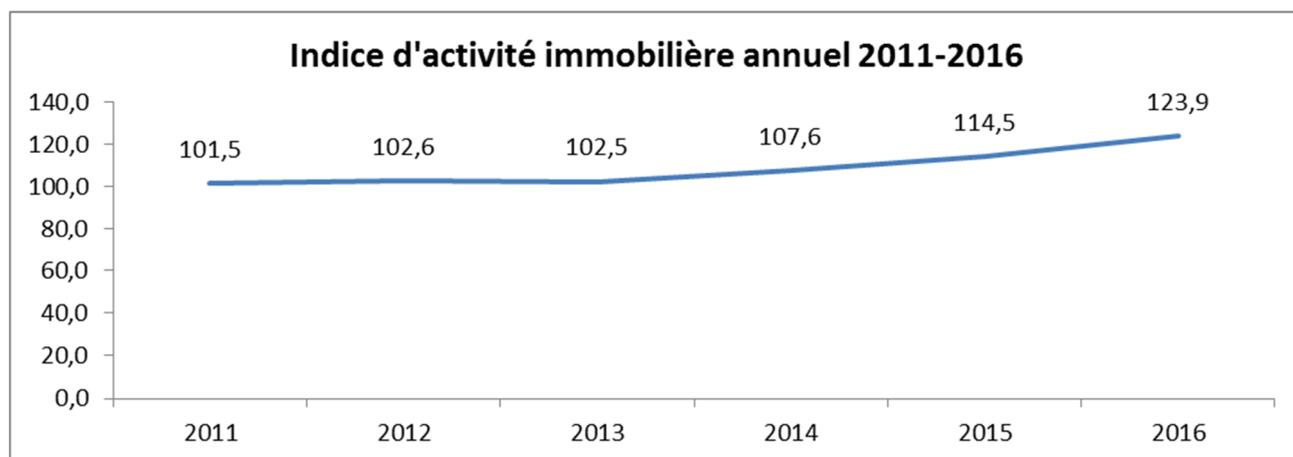
Cette santé de fer de l'immobilier n'est cependant pas vécue de la même manière au travers des trois régions du pays comme nous le verrons plus loin.

1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière

INDICE TRIMESTRIEL



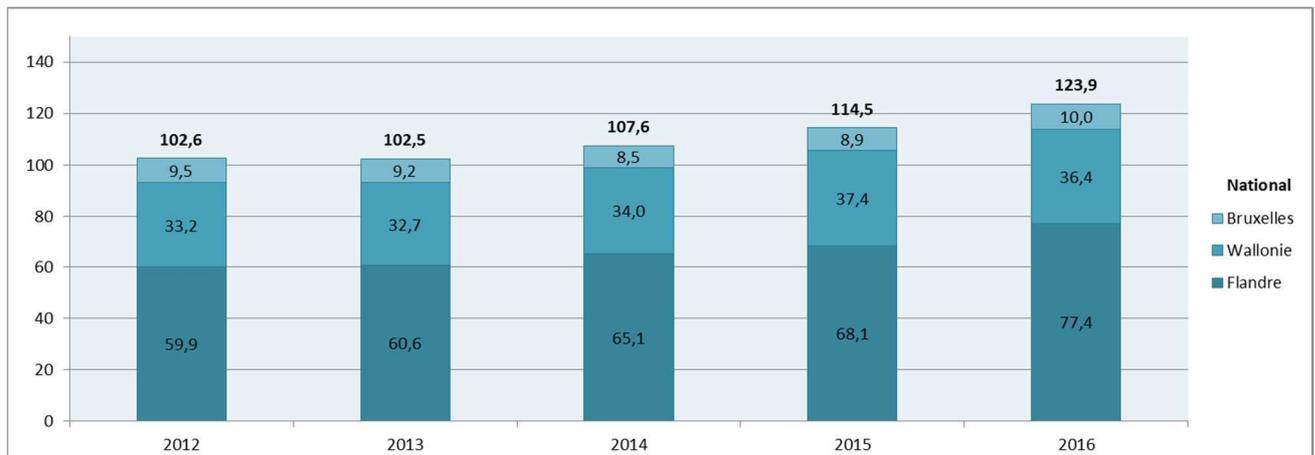
INDICE ANNUEL



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%.

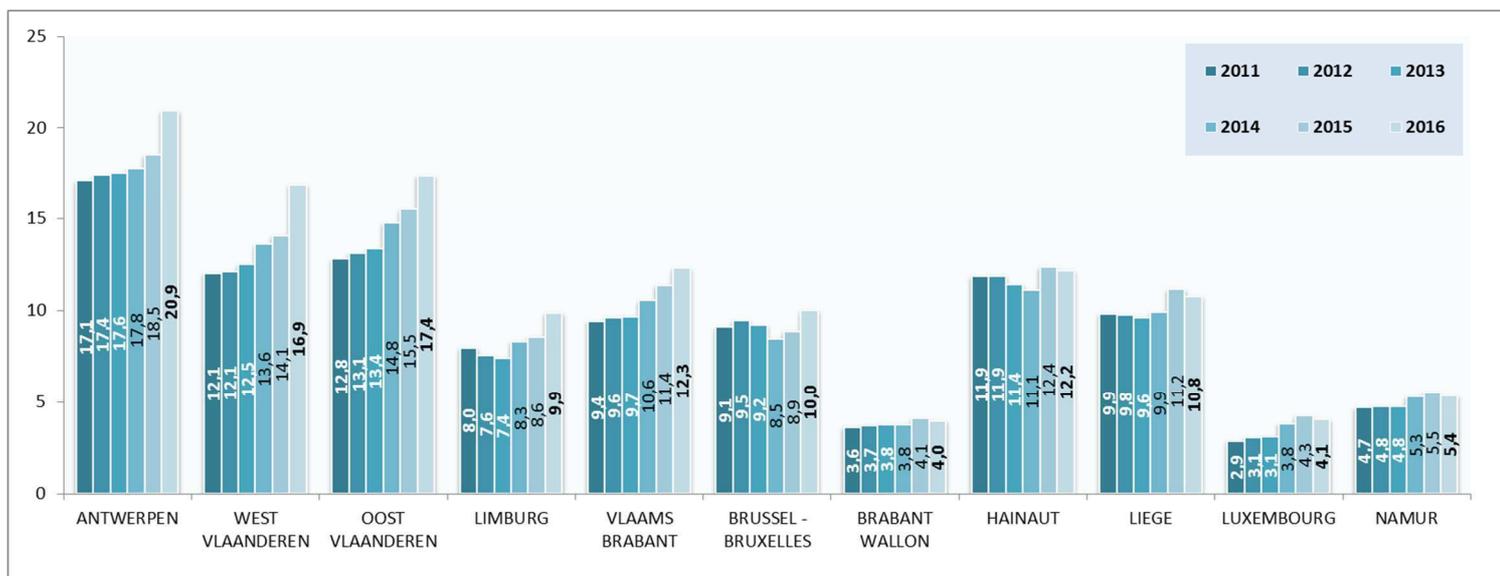
Rappelons aussi que l'augmentation en Flandre est accentuée par l'effet rattrapage connu au 1^{er} semestre 2015. C'est donc principalement à Bruxelles que l'immobilier s'est réellement renforcé.



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.**

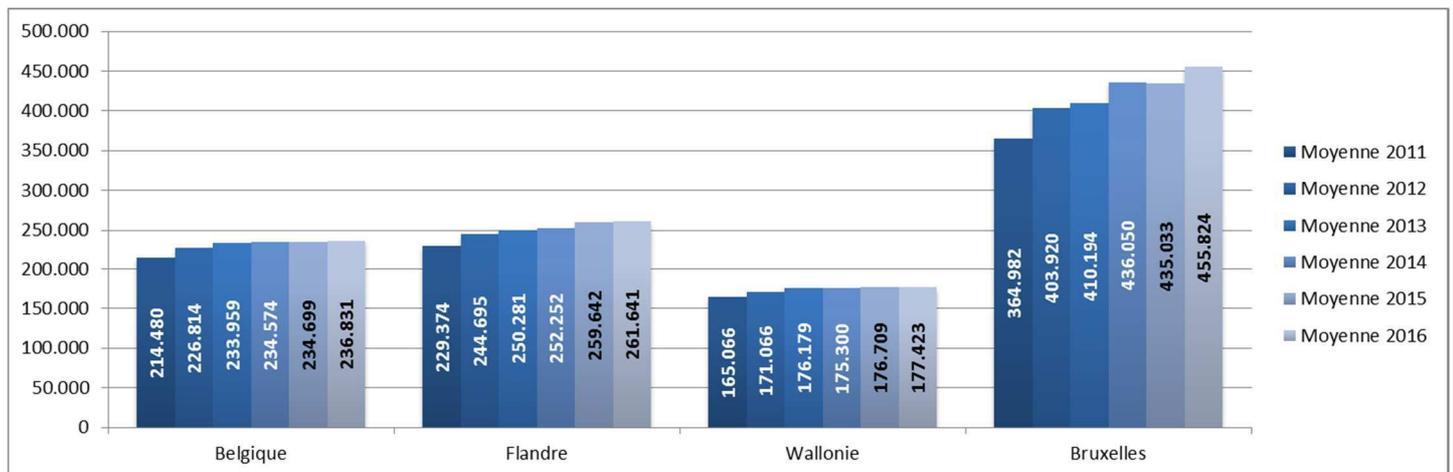


L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

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.

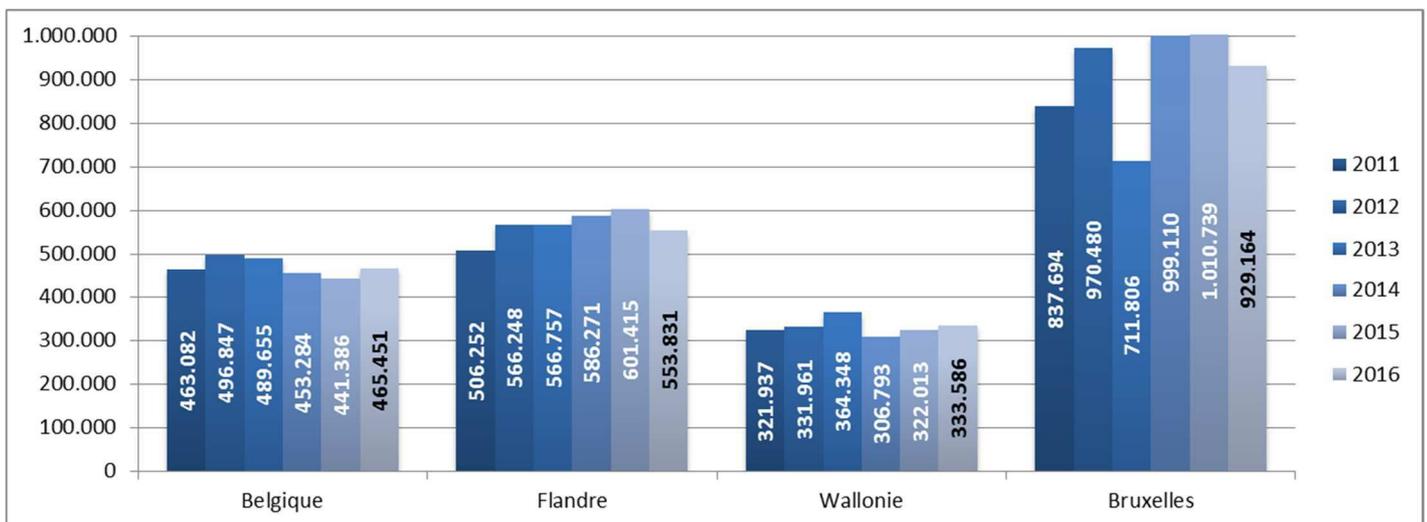


2. Les villas

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€.

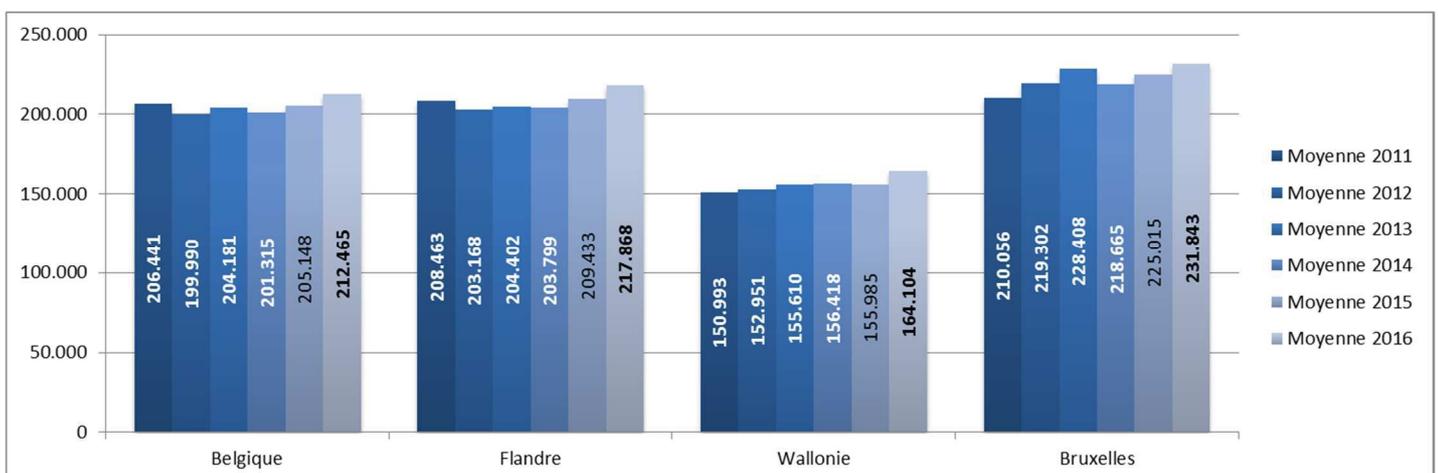
Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en Wallonie sont en hausse (+3,6%). L'augmentation au niveau national est donc le résultat d'une répartition différente du nombre de transactions entre les régions du pays par rapport à 2015.

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

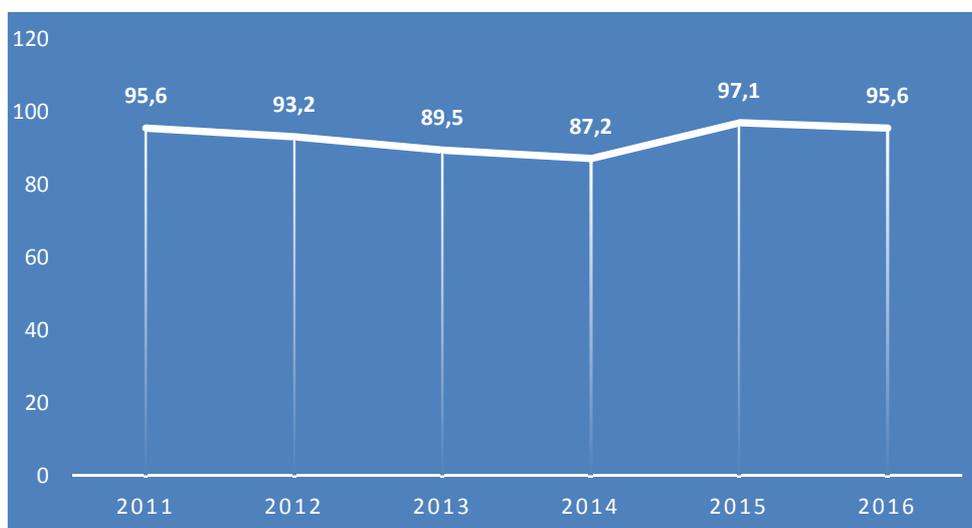
Sur les trois premiers trimestres de 2016, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut **a diminué de 19,6%**, soit 2.066 permis contre 2.569 en 2015 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un contexte national pourtant à la hausse de 16%, mais où seule la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

Evolution de l'activité

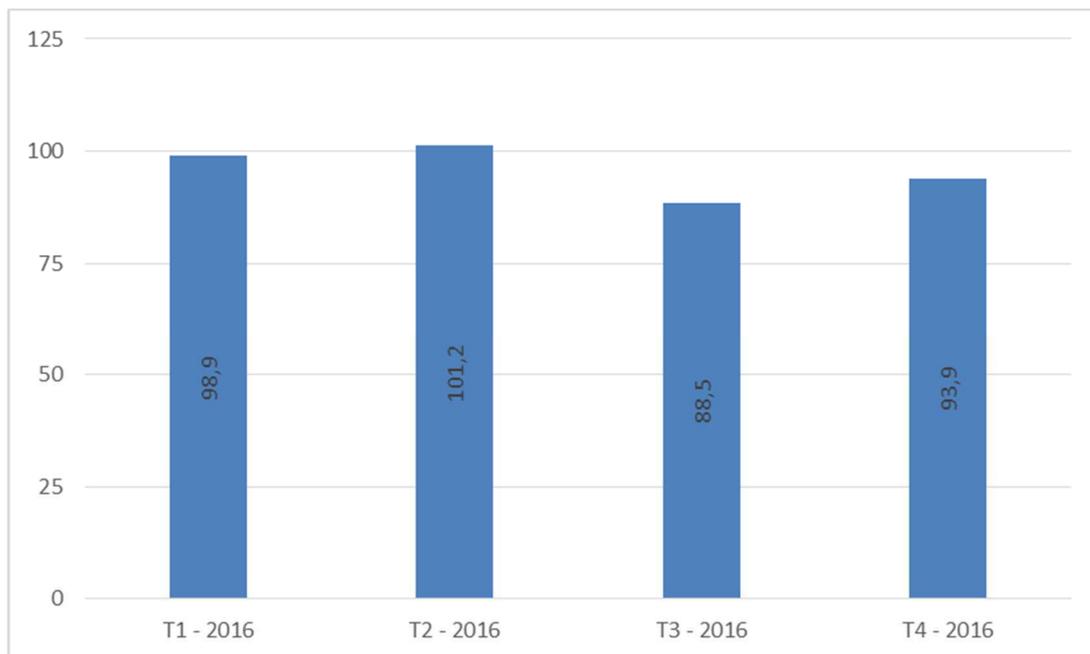
1. Evolution annuelle 2011-2016

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.



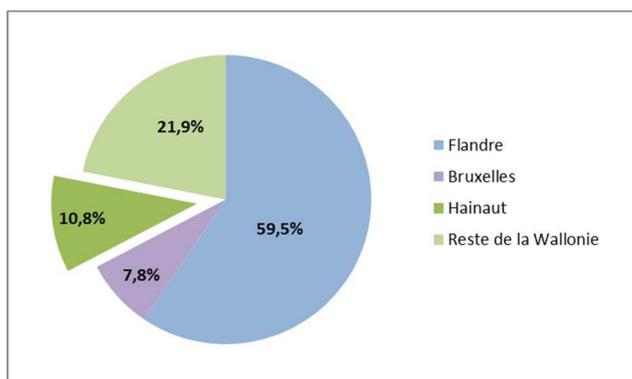
2. Evolution trimestrielle en 2016



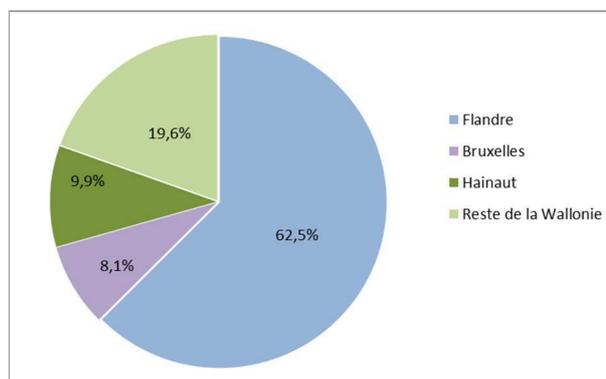
Au 1^{er} et au 2^e trimestre, l'activité immobilière dans le Hainaut connaît une augmentation de respectivement 9,8% et 2,3%. Au 3^e trimestre, l'activité recule comme dans le reste du pays en raison des vacances d'été (-12,5%). Ce recul ne sera qu'en partie compensé au cours du 4^e trimestre avec une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

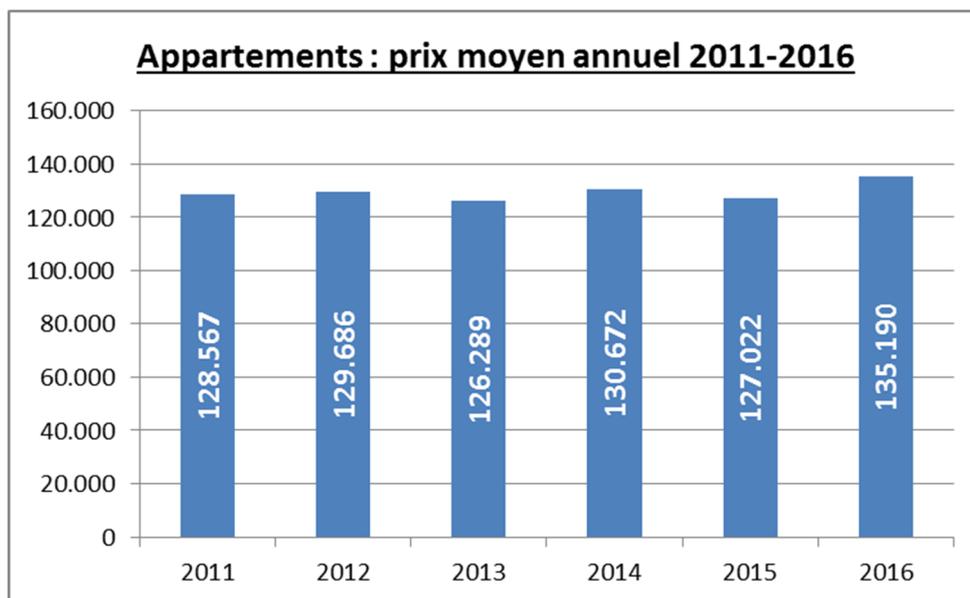
1. Les maisons

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).



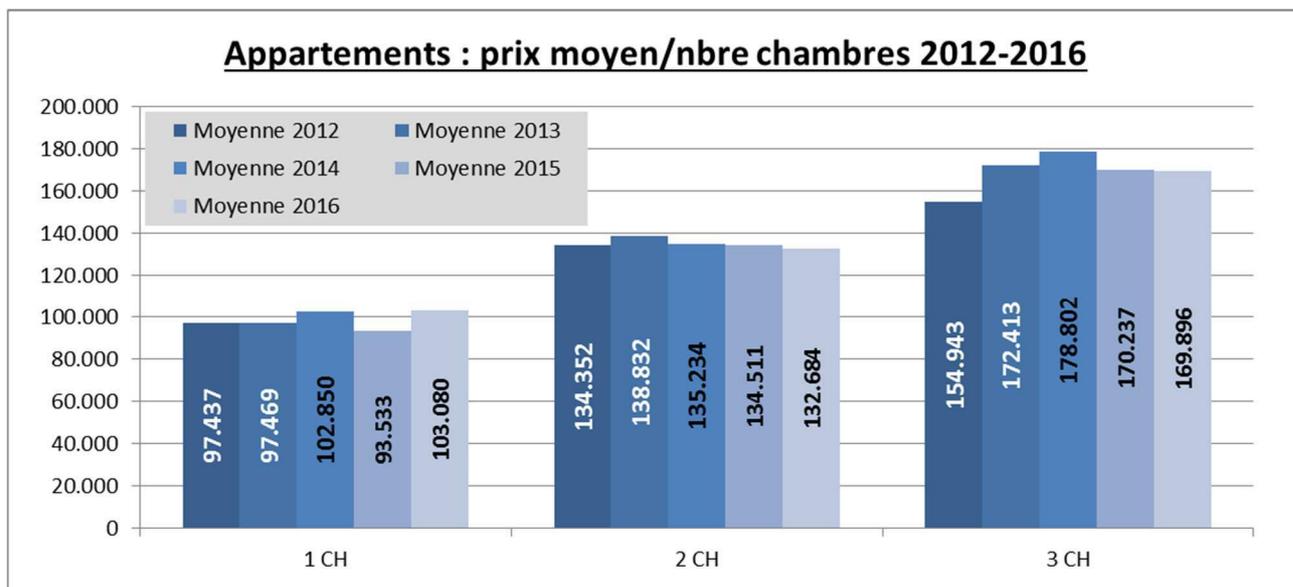
2. Les appartements

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%**.



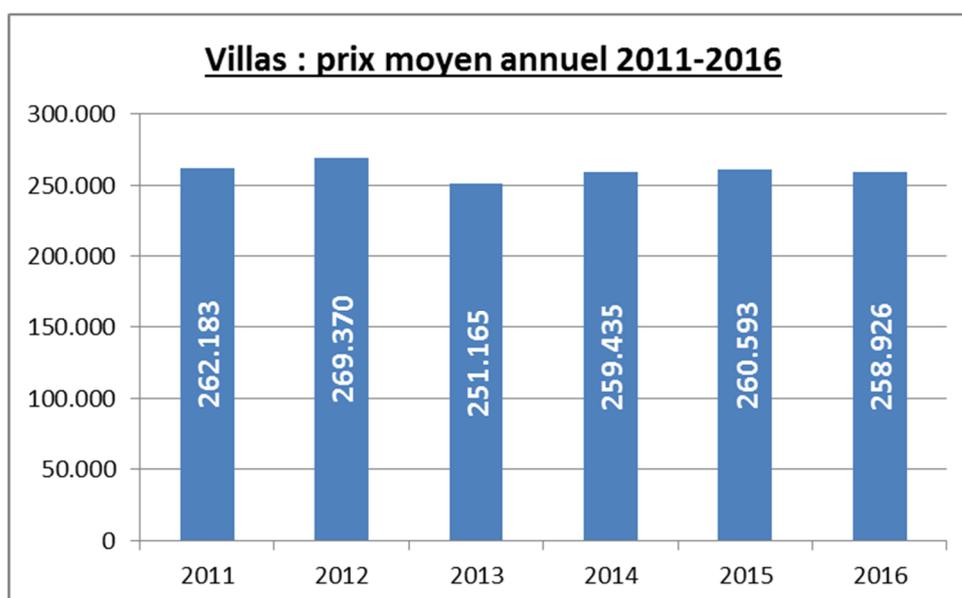
Cette évolution est le résultat de la hausse du prix moyen des appartements '1 chambre' qui progresse de 10,2%. Le prix des appartements '2 chambres' connaît un léger recul de 1,4% et le prix moyen des '3 chambres' se tasse également avec -0,2%.

Un '2 chambres' revient 28,7% plus cher qu'un '1 chambre' et un '3 chambres' est 27% plus onéreux qu'un '2 chambres'.



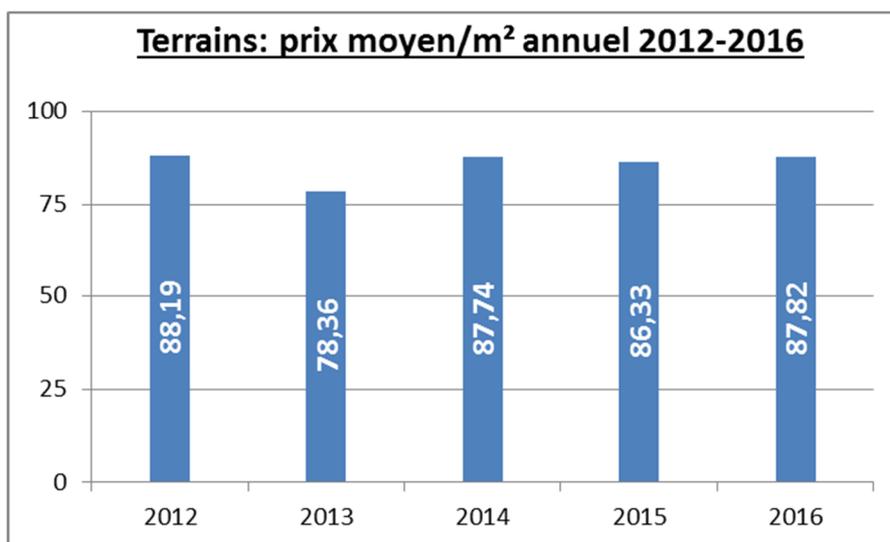
3. Les villas

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 m² d'un terrain à bâtir en province du Hainaut est également stable avec un prix moyen en 2016 de 87,82€ au m², 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.

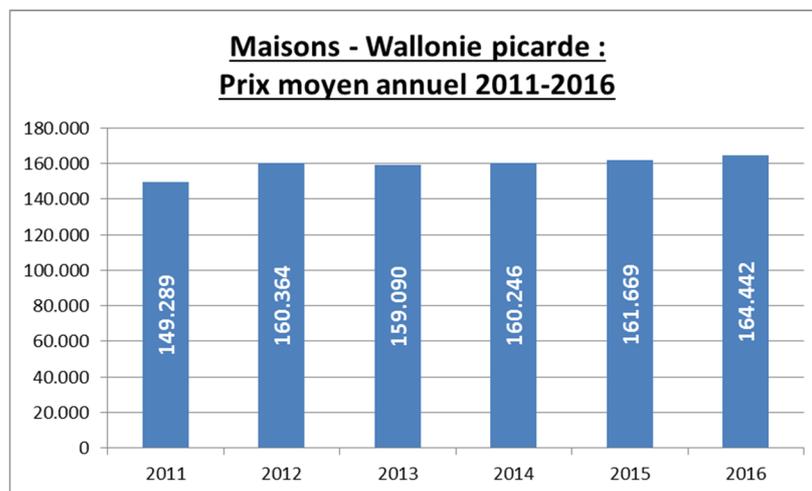
La Wallonie Picarde

Evolution des prix en Wallonie picarde

1. Les maisons

Le **prix moyen** (différent du prix médian²) d'une maison en Wallonie picarde augmente de **1,7%** en 2016. Il faut **164.442 €** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard hors villa).

Une maison en Wallonie picarde est en moyenne 16,2% plus chère que la moyenne en province du Hainaut. (141.521€). Par rapport au reste du Hainaut, le prix moyen dans l'arrondissement de Tournai est 21,2% plus élevé, la moyenne étant de 135.639€ dans les arrondissements de Mons-Charleroi.



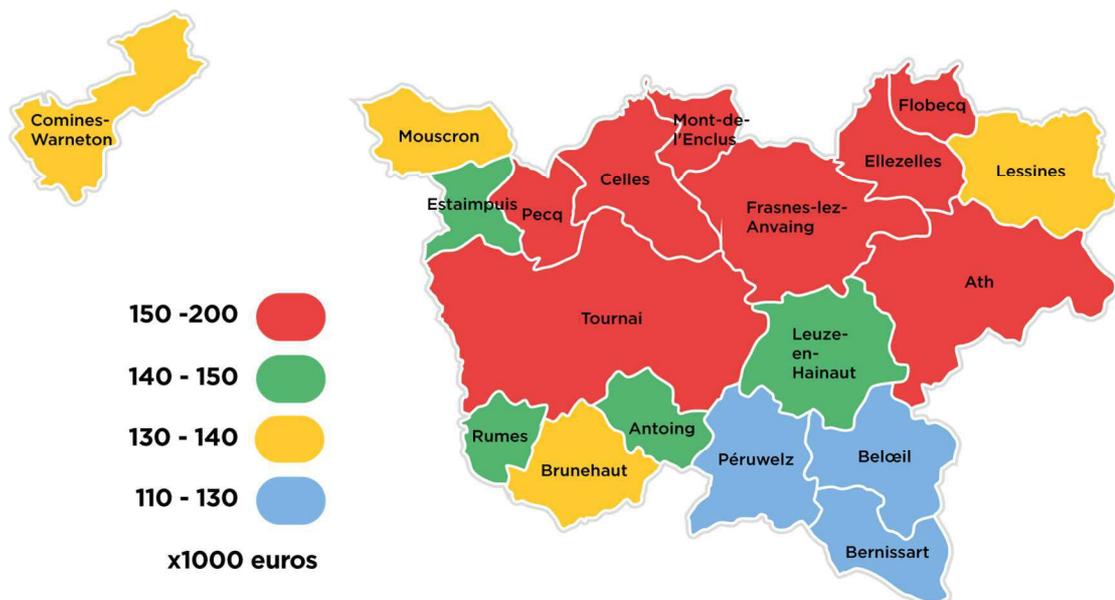
² La « médiane » est la valeur qui permet de partager une série en deux parties égales. Dans le cas qui nous intéresse, le prix médian est celui qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur. Par exemple, un prix médian de 150.000 € indique que 50 % des propriétés se sont vendues en deçà de 150.000 € et l'autre 50 % 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 € à 200.000 € et où, pour un mois donné, une propriété qui n'est pas représentative du secteur est vendue à 500.000 €. 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 €. Il donne donc une meilleure lecture du marché, tant en ce qui a trait aux prix qu'au taux de croissance entre deux périodes.

Wallonie Picarde

Maisons

Valeur médiane

	Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2016 rapport 2015
110-130	Bernissart	110.000	112.500	2,27%
	Péruwelz	140.000	125.000	-10,71%
	Beloeil	115.000	130.000	13,04%
130-140	Mouscron	137.000	133.000	-2,92%
	Brunehaut	150.000	137.000	-8,67%
	Comines-Warneton	140.000	138.750	-0,89%
140-150	Lessines	130.000	139.000	6,92%
	Rumes	100.000	140.000	40,00%
	Leuze-en-Hainaut	150.000	144.000	-4,00%
150-200	Antoing	115.000	145.000	26,09%
	Estaimpuis	175.000	145.000	-17,14%
	Ath	150.000	157.500	5,00%
150-200	Tournai	172.500	163.000	-5,51%
	Flobecq	202.500	171.500	-15,31%
	Pecq	150.000	173.500	15,67%
	Mont-de-l'Enclus	150.000	173.750	15,83%
	Ellezelles	147.500	197.000	33,56%
	Celles	170.000	200.000	17,65%
	Frasnes-lez-Anvaing	162.500	200.000	23,08%
	<i>Moyenne</i>	145.632	153.974	
	Différence année précédente		5,73%	



Valeur médiane en fonction du nombre de transactions immobilières

Communes	% du marché immobilier	Médiane 2015	Médiane 2016	Var Médiane 2015-2016
Flobecq	1,2%	202.500	171.500	-15,3%
Mont-de-l'Enclus	1,2%	150.000	173.750	15,8%
Rumes	1,2%	100.000	140.000	40,0%
Antoing	1,6%	115.000	145.000	26,1%
Ellezelles	1,6%	147.500	197.000	33,6%
Celles	1,7%	170.000	200.000	17,6%
<i>Moyenne</i>	8,46%	147.500	171.208	19,64%
Brunehaut	2,1%	150.000	137.000	-8,7%
Pecq	2,2%	150.000	173.500	15,7%
Bernissart	2,3%	110.000	112.500	2,3%
Frasnes-lez-Anvaing	2,5%	162.500	200.000	23,1%
Leuze-en-Hainaut	3,0%	150.000	144.000	-4,0%
Péruwelz	3,2%	140.000	125.000	-10,7%
Beloeil	4,0%	115.000	130.000	13,0%
Estaimpuis	4,8%	175.000	145.000	-17,1%
<i>Moyenne</i>	24,10%	144.063	145.875	1,69%
Lessines	7,8%	130.000	139.000	6,9%
Comines-Warneton	7,9%	140.000	138.750	-0,9%
Ath	8,8%	150.000	157.500	5,0%
Tournai	19,0%	172.500	163.000	-5,5%
Mouscron	23,9%	137.000	133.000	-2,9%
<i>Moyenne</i>	67,44%	145.900	146.250	0,52%

Les villes qui connaissent le nombre de transactions le plus élevé - qui représentent ensemble les deux/tiers du nombre total des transactions de Wallonie picarde - sont à **Lessines** (7,82%), **Comines** (7,9 %), **Ath** (8,8 %), **Tournai** (19 %) et **Mouscron** (23,9 %). Le reste des communes se partagent le tiers restant des transactions immobilières du Hainaut Occidental.

Quelles conclusions peut-on tirer du tableau ci-dessus ?

1. Les villes qui connaissent le plus de transactions restent dans **des prix relativement stables**.

Dans ces villes, les *prix médians* sont restés assez stables avec une augmentation en 2016 sur Lessines (139.000 €, + 6,9%), Ath (157.500 €, +5%) et une légère diminution sur Mouscron (133.000 €, -2,9%) et Tournai (163.000 €, - 5,5%). A Comines-Warneton, le prix se tasse quelque peu avec 138.750 € (-0,9%). Le tableau ci-dessous le confirme. Parmi ces villes, c'est à Tournai que le prix médian reste le plus élevé avec 163.000 €.

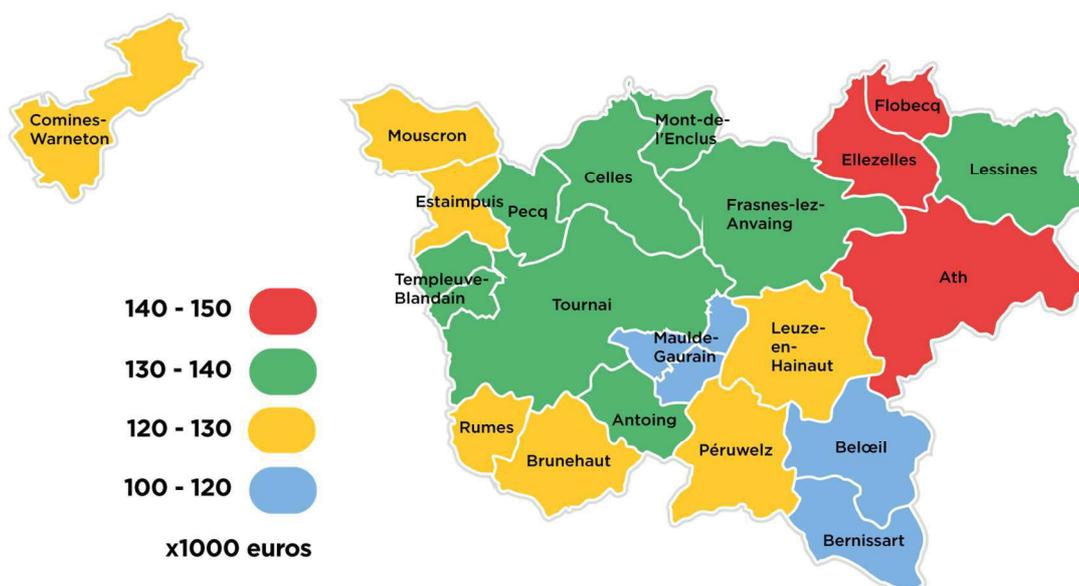
2. Les autres communes de la Wallonie picarde, surtout dans le pays des collines, connaissent les prix médians les plus élevés notamment à cause du faible taux de transactions immobilières : le faible nombre de maisons mises en vente entraîne **des variations de prix importantes** par rapport aux autres villes et communes de Wallonie picarde où le nombre de transactions est plus élevé.

En réalité, le *prix médian* d'une maison en Wallonie picarde varie fortement ou pas d'une commune à l'autre, en fonction du nombre de transactions immobilières. Plus le nombre de transactions immobilières est élevé, moins le prix varie d'une année à l'autre.

Wallonie Picarde Maisons 2 façades

Valeur moyenne estimée par les notaires

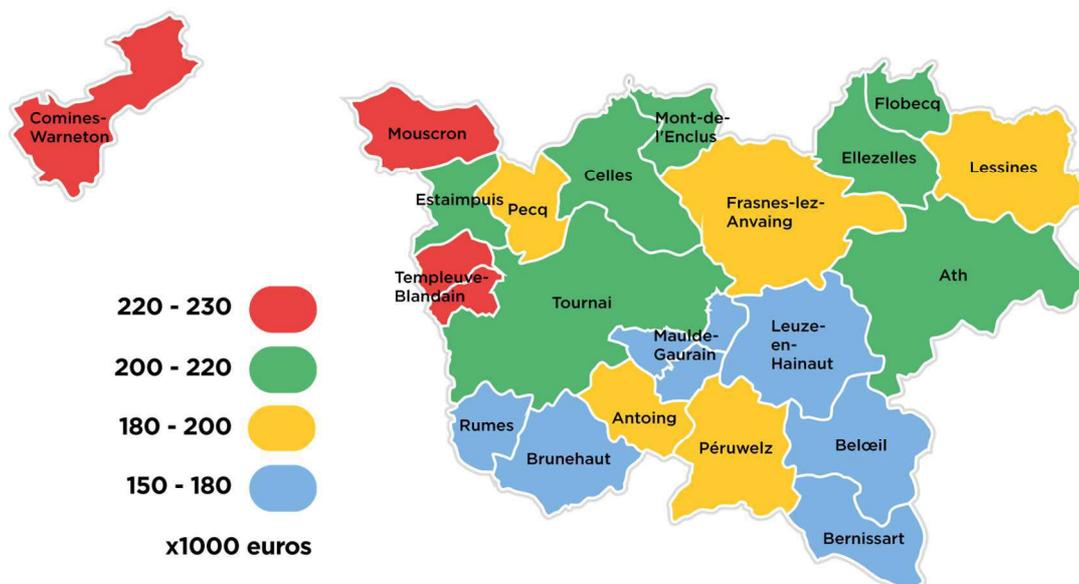
	Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2016 rapport 2015
100-120	Maulde-Gaurain	100.000	100.000	0,00%
	Bernissart	110.000	105.000	-4,55%
	Beloil	85.000	110.000	29,41%
120-130	Brunehaut-Rumes	120.000	120.000	0,00%
	Comines-Warneton	120.000	120.000	0,00%
	Péruwelz	115.000	120.000	4,35%
	Estaimpuis	130.000	125.000	-3,85%
	Leuze-en-Hainaut	125.000	125.000	0,00%
	Mouscron	125.000	125.000	0,00%
130-140	Celles-Mt Enclus	135.000	130.000	-3,70%
	Frasnes-lez-Anvaing	125.000	130.000	4,00%
	Lessines	120.000	130.000	8,33%
	Pecq	125.000	130.000	4,00%
	Tournai	130.000	130.000	0,00%
	Antoing	130.000	132.000	1,54%
	Templeuve-Blandain	135.000	135.000	0,00%
	Ath	140.000	140.000	0,00%
140-150	Flobecq-Ellezelles	150.000	150.000	0,00%
	<i>Moyenne</i>	123.333	125.389	
	<i>Différence année précédente</i>		1,67%	



Wallonie Picarde Maisons 4 façades

Valeur moyenne estimée par les notaires

	Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2016 rapport 2015
150-180	Beloeil	140.000	150.000	7,14%
	Brunehaut-Rumes	150.000	150.000	0,00%
	Bernissart	160.000	160.000	0,00%
	Maulde-Gaurain	160.000	160.000	0,00%
	Leuze-en-Hainaut	170.000	170.000	0,00%
180-200	Pecq	170.000	180.000	5,88%
	Péruwelz	185.000	180.000	-2,70%
	Frasnes-lez-Anvaing	180.000	185.000	2,78%
	Lessines	185.000	190.000	2,70%
200-220	Antoing	180.000	190.000	5,56%
	Estaimpuis	220.000	200.000	-9,09%
	Tournai	210.000	200.000	-4,76%
	Celles-Mt Enclus	210.000	205.000	-2,38%
220-230	Ath	200.000	220.000	10,00%
	Flobecq-Ellezelles	200.000	220.000	10,00%
	Comines-Warneton	235.000	230.000	-2,13%
	Mouscron	240.000	230.000	-4,17%
	Templeuve-Blandain	240.000	230.000	-4,17%
	<i>Moyenne</i>	190.833	191.667	
	<i>Différence année précédente</i>			0,44%

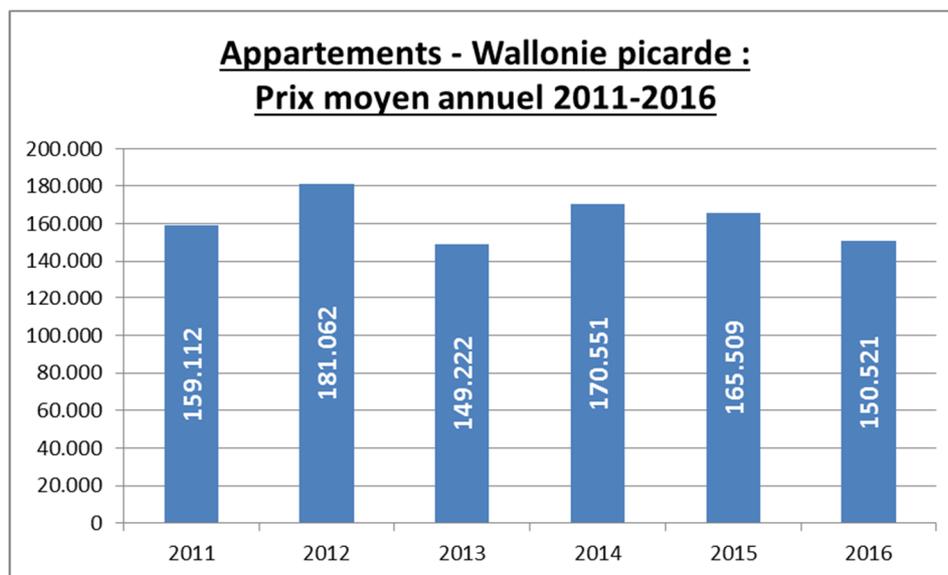


2. Les appartements

Le *prix moyen* d'un appartement dans l'arrondissement de Tournai est de 150.521 € pour l'année 2016, soit **une nouvelle baisse de 9,1%**, après une baisse de 2,96% en 2015.

Cependant, la Wallonie picarde connaît des prix 11,3% plus élevés que dans l'ensemble du Hainaut et 13,8% supérieurs aux prix enregistrés dans les arrondissements de Mons-Charleroi.

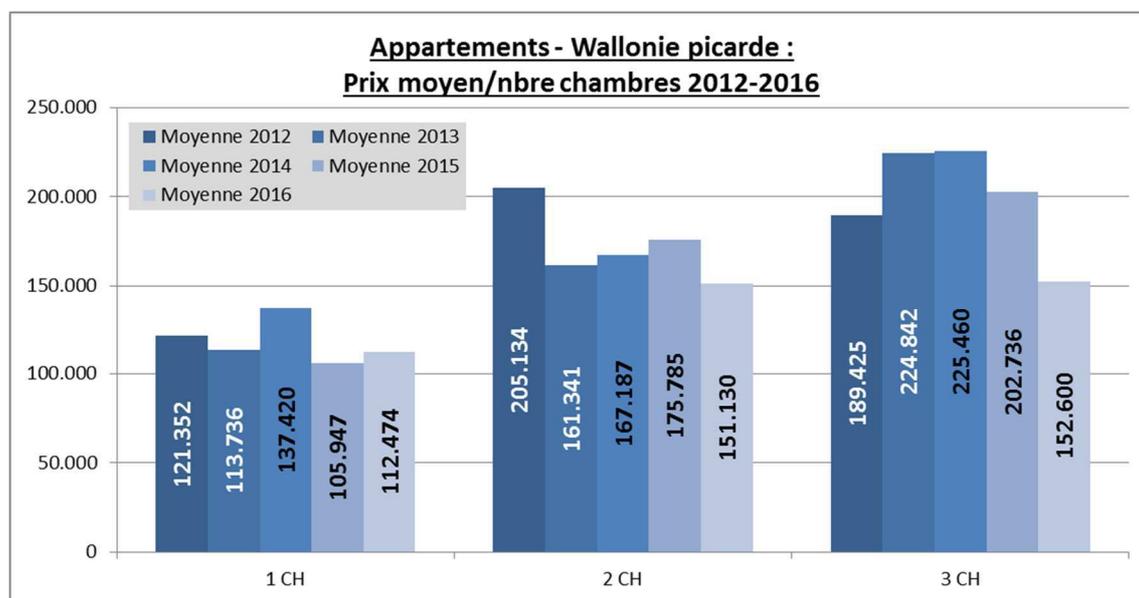
Rappelons que le marché des appartements dans l'arrondissement de Tournai est assez étroit et sujet à des écarts plus importants dans l'évolution de ses prix moyens.



Cette baisse provient principalement du prix des '2 chambres' qui connaissent **une diminution de 14%** et constituent l'essentiel des ventes d'appartements.

Le prix moyen des appartements '1 chambre' augmente de 6,2% mais ce marché est très étroit comme celui des '3 chambres'

Le nombre important de nouveaux appartements à vendre sur Tournai et Mouscron accentue probablement cette baisse continue du marché des appartements « anciens ».



Seule la commune de Tournai présente un nombre de ventes d'appartements suffisamment pertinent pour suivre son évolution. Le prix moyen y est de **164.343€** en 2016, soit une **diminution de 3,4%** par rapport à 2015.

L'analyse par nombre de chambres montre que le prix moyen d'un appartement '2 chambres' à Mouscron et à Tournai est inférieur au prix moyen général des appartements. Ceci nous montre que dans ces deux communes, le prix moyen est également influencé par les appartements de plus de deux chambres, pour lesquels nos échantillons sont trop étroits.

Communes	1 chambre		2 chambres	
	Moyenne 2016	Médiane 2016	Moyenne 2016	Médiane 2016
Mouscron	110.000,00	117.500,00	134.038,46	122.307,69
Tournai	122.343,38	114.696,15	156.802,65	151.693,55

3. Les villas

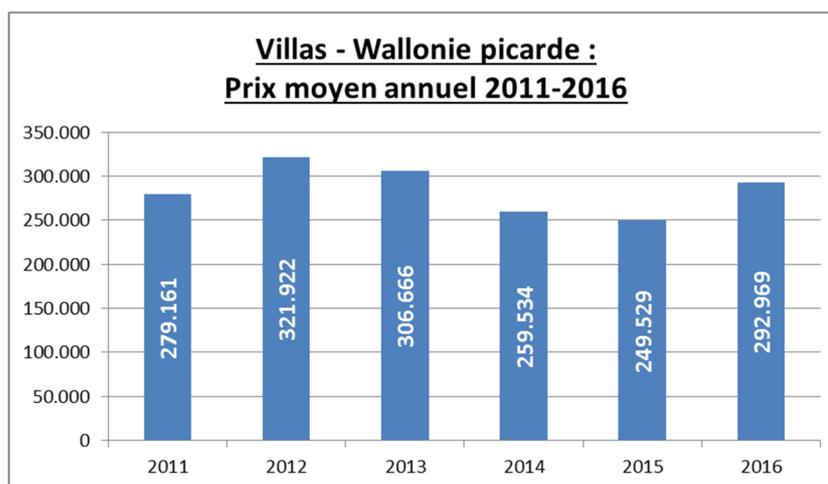
Pour mémoire, le prix moyen des villas en 2016 *progressé de 5,5%* pour la Belgique où le prix moyen passe de 441.386€ à 465.451€. Au niveau régional, le prix recule en Flandre (-7,9%) et à Bruxelles (-8,1%). Seuls les prix des villas en *Wallonie sont en hausse (+3,6%)*.

Le prix moyen des villas **en Wallonie picarde augmente de 17,4%** après trois années de diminutions. Avec un prix moyen de **292.969 €**, une villa dans l'arrondissement de Tournai coûte 13,1% plus chère par rapport à l'ensemble du Hainaut.

En comparaison avec les arrondissements de Mons-Charleroi, une villa en Wallonie picarde est 16,7% plus onéreuse.

On peut penser que cette augmentation provient de trois facteurs :

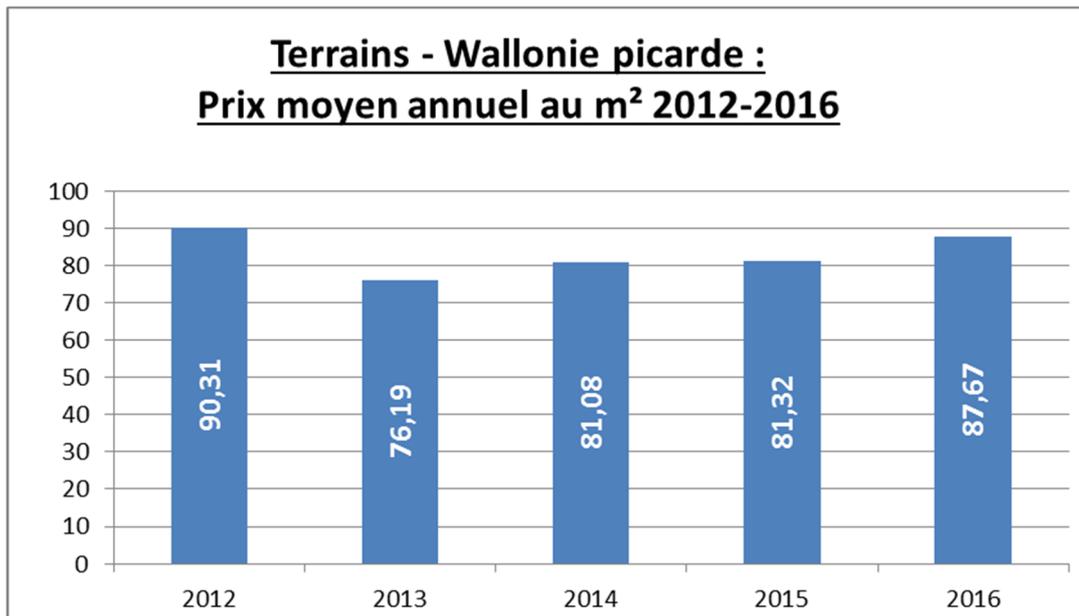
- un effet de la baisse des taux d'intérêt hypothécaire
- un effet « investissement dans la brique »
- un nombre plus élevé de ventes de « grosses » villas, aux prix plus abordables, lesquelles auraient « tiré les moyennes vers le haut » et ainsi gonflé le prix moyen de celles-ci.



Les prix médians des villes avec le plus grand nombre de transactions

Communes	Count 2015	Médiane 2015	Count 2016	Médiane 2016	Var Mdiane 2015-2016
Ath	4	197.500 €	11	222.000 €	12,4%
Tournai	10	227.500 €	9	260.000 €	14,3%
Mouscron	8	260.000 €	11	335.000 €	28,8%
		228.333 €		272.333 €	18,5%

4. Les terrains

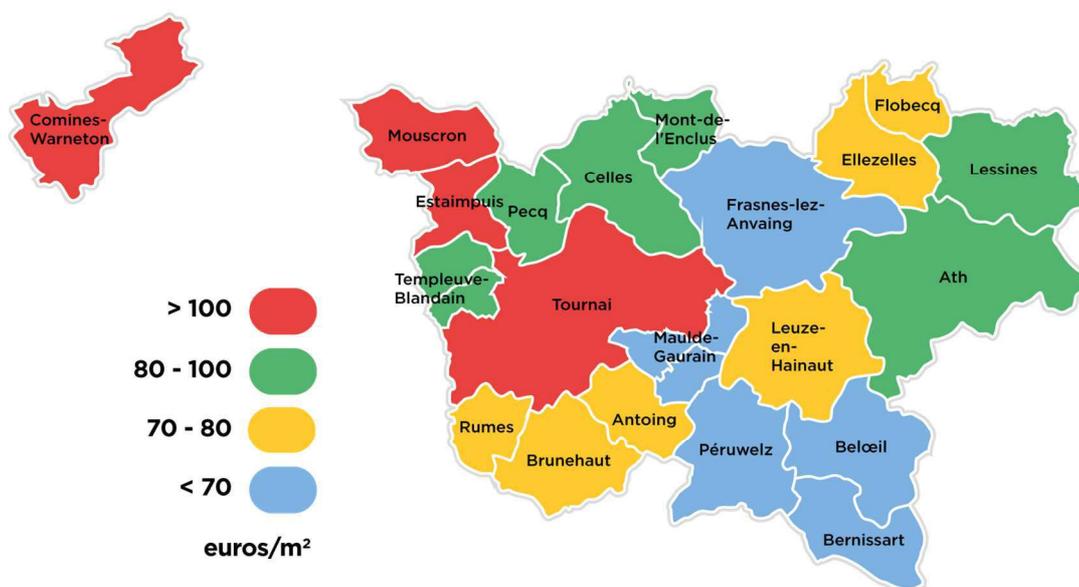


Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde s'élève à **87,67 €/m²** soit une **progression de 7,8%** (6,35€ au m²).

L'acquéreur débourse en moyenne **98.254 €** pour l'acquisition d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde contre 80.952 € dans les arrondissements de Charleroi et de Mons où le prix au m² y est très similaire (87,87 €). Les terrains dans l'arrondissement de Tournai sont donc en moyenne un plus grands que dans le reste du Hainaut. On peut trouver à Mouscron, ainsi qu'à Dottignies et Herseaux, des terrains à un prix plus élevé, de l'ordre de 150 € à 160 € le m². Par contre, il est possible de trouver à Tournai des terrains aux alentours de 75 € le m².

Pour mémoire, le nombre de **permis de bâtir** pour de nouveaux logements a **diminué de 19,6%** en province de Hainaut, dans un contexte national à la hausse (16%), la Flandre connaissant une progression de 31%.

	Communes	Médiane 2015	Médiane 2016	% 2016 rapport 2015
< 70	Beloeil	53	55	4,76%
	Bernissart	60	55	-8,33%
	Maulde-Gaurain	60	60	-
	Frasnes-lez-Anvaing	65	65	-
	Péruwelz	70	65	-7,14%
70 - 80	Leuze-en-Hainaut	70	70	-
	Antoing	70	75	7,14%
	Brunehaut-Rumes	80	75	-6,25%
	Flobecq	75	75	-
	Ellezelles	75	75	-
80-100	Celles-Mt Enclus	80	80	-
	Ath	85	90	5,88%
	Lessines	90	90	-
	Pecq	100	100	-
	Templeuve-Blandain	95	100	5,26%
>100	Comines-Warneton	110	110	-
	Estaimpuis	110	110	-
	Tournai	100	110	10,00%
	Mouscron	140	130	-7,14%
	<i>Moyenne</i>		83,55	83,68
	<i>Différence année précédente</i>			0,16%



Conclusion - 2016

Le marché immobilier 2016 a connu une relative stabilité des prix des maisons (1,7%) dans les grandes villes de Wallonie picarde mais une forte fluctuation de ceux-ci dans les villages qui connaissent une activité immobilière plus faible. Le prix des appartements est en baisse (-9,1%), le prix des terrains à bâtir en hausse (+7,8%), ainsi que celui des villas (+17,4%)

1./ Activité

Alors que le volume des transactions immobilières augmente de 8,2% au niveau national, l'activité immobilière en province du Hainaut enregistre **un recul de 1,5%** contre une progression de 11,3% en 2015. La baisse de l'activité immobilière est générale en Wallonie : -4,3% en province du Luxembourg, -3,5% en province de Liège, -3,2% dans le Namurois, -2,8% dans le Brabant wallon.

2./ Prix

1. Pour **les maisons d'habitation** en général, on a connu en 2016 **une hausse de 1,7%** (cependant égale au taux d'inflation !) avec un prix moyen de **164.442 €** (161.669 € en 2015). Les maisons d'habitation en Wallonie picarde sont 16,2% plus cher que la moyenne en province de Hainaut (141.521 €) ; la moyenne de prix est de 135.639 € dans les arrondissements de Mons-Charleroi. La valeur médiane (celle qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur) varie de **112.500 €** (Bernissart) à **200.000 €** (Celles), ce qui confirme que c'est dans les villages où il y a un marché immobilier plus faible que ces valeurs sont les plus élevées et sont plus sujettes à des fluctuations irrégulières. Par contre dans les plus grandes villes (Mouscron, Tournai, Ath, Lessines et Comines) qui concentrent les deux tiers de l'ensemble des transactions immobilières de Wallonie picarde, les valeurs médianes restent sensiblement les mêmes d'une année à l'autre, étant dans une fourchette de **133.000 €** (Mouscron) à **163.000 €** (Tournai). Pour **les villas**, les prix moyens sont en **hausse de 17,4%**, phénomène probablement dû à la baisse de prix des plus grosses villas, ce qui a pour conséquence de gonfler le prix moyen.

2. Le prix moyen **d'un appartement** est de **150.521 € en Wallonie picarde** (165.509 € en 2015), soit une nouvelle **baisse de 9,1%**, bien que la Wallonie picarde connaisse des prix 11,3% plus élevés que dans l'ensemble du Hainaut. Plus particulièrement pour les appartements 2 chambres qui constituent l'essentiel des ventes d'appartements, la **diminution est de 14%**.

3. Le prix moyen **d'un terrain à bâtir** est de **98.254 € en Wallonie picarde** (240.244 € à Bruxelles et 162.051 € en Flandre), soit 87,67 € le m² (81,32 € en 2015), et connaît ainsi une **hausse moyenne de 7,8%** (6,35 € le m²), bien que le prix au m² varie d'une commune à l'autre : de 55 €/m² à Beloeil pour atteindre 130 € à 150 €/m² sur l'entité de Mouscron.

Perspectives - 2017

Au nombre des *éléments favorables* au relèvement du marché immobilier, les arguments suivants sont souvent évoqués :

- En considération du très faible rendement des avoirs bancaires, même un rendement négatif de ceux-ci, les investisseurs sont de plus en plus nombreux à faire des placements dans l'immobilier.
- La nouvelle politique urbanistique qui ressort du nouveau CoDT (Code de Développement Territorial) tente de favoriser l'expansion de l'habitat au centre des villes et villages en réhabilitant les chancres économiques et en développant l'aménagement du territoire pour favoriser la rénovation urbaine.
- Les taux hypothécaires continuent à rester très bas, même si la tendance est à la hausse (venant de taux fixes de moins de 2%).

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

- La distorsion entre l'évolution des salaires et l'augmentation du prix de l'immobilier continuera à stabiliser celui-ci, sous peine d'arriver à une bulle immobilière. On ne connaîtra plus de hausse spectaculaire de l'immobilier les prochaines années, mais uniquement des variations de prix d'une région à l'autre;
- Si le taux de 15% frappant l'acquisition d'une 3^{ème} maison d'habitation ne semble pas avoir eu un impact important sur l'immobilier en 2016, cette mesure n'étant d'application que depuis un an, celle-ci pourrait avoir un impact plus important à long terme sur le calcul du prix que les investisseurs pourraient offrir pour une 3^{ème} habitation.
- Le nombre d'obligations qu'encourent les propriétaires lorsqu'ils désirent mettre en vente leur immeuble met en évidence les aspects négatifs de ceux-ci, ce qui découragera de plus en plus les amateurs à offrir des prix sur base d'un « coup de cœur », les mettant devant la réalité des dépenses à envisager pour rendre le bien « conforme » aux nouvelles normes actuellement en vigueur, ce qui aura inévitablement un impact sur leur prix d'achat.

Tournai, le 15 février 2017

Compagnie des Notaires du Hainaut
Notaires de Wallonie picarde

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).

***Les rapports régionaux
Sur le marché immobilier 2016
en Wallonie Picarde***

1/ La région de Beloeil, Bernissart et Pommeroeul (pages 3)

par Me Antony PIRARD

2/ La région de Péruwelz, Brunehaut et Antoing (pages 5)

par Me Etienne CARLIER

3/ La région de Pecq, Estaimpuis et Celles (pages 7)

par Me Bernard DOGOT

4/ La région du Tournaisis (pages 9)

par Mr Gaëtan QUENON

5/ La région de Flobecq, Ellezelles, Frasnes (page 12)

par Me Serge CAMBIER

6/ La région de Lessines et Ath (page 14)

par Me Laurent DEVREUX

7/ La région de Mouscron et Comines-Warneton (page 16)

par Me Philippe DUMON

**Liste des 39 études notariales du Hainaut Occidental
Et des 49 notaires & notaires-associés
Dont 17 femmes (35%) et 32 hommes (65%)**

	<i>Nom des Notaires</i>	<i>Lieu de résidence</i>
1	BARNICH Laurent	Ath
2	CAMBIER Laurence	Ormeignies
3	CAMBIER Serge	Flobecq
4	CARLIER Etienne	Péruwelz
5	CLOET Benoît	Herseaux
6	CULOT Paul-Etienne	Beloeil
7	DEVREUX Laurent	Lessines
8	D'HARVENG Donatienne	Lessines
9	DE RACKER Valérie	Ollignies
10	DECROYEZ Sylvie	Frasnes
11	DIFRANCESCO Aurore	Jollain-Merlin
12	DOGOT Bernard & DEWASME Marie-Sylvie	Velaines
13	DUBUISSON François	Maulde
14	DUMON Philippe	Mouscron
15	GAHYLLE Anne & Geneviève	Tournai
16	GHORAIN Emmanuel	Péruwelz
17	HACHEZ Jean-Luc & GRIBOMONT Véronique	Tournai
18	HENRY Alain & COLIN Vincent	Estaimbourg
19	HUVENNE Jean	Tournai
20	JACMIN Edouard	Marquain
21	JACQUES Robert & SURMONT Sylvie	Ath
22	JONNIAUX Constant	Pommeroeul
23	KEBERS Françoise	Leuze
24	LARDINOIS Pierre-Yves	Péruwelz
25	LELEU Anthony & VANSTAEN Jean-Marc	Comines
26	LOIX Albert & Pierre-Olivier	Tournai
27	LOIX Tanguy	Frasnes
28	MAHIEU Alain	Mouscron
29	MERTENS Jean-Louis	Leuze
30	MIKOLAJCZAK Olivette & CABU Julie	Tournai
31	PIRARD Anthony	Quevaucamps
32	QUIEVY Christian	Antoing
33	STORME Aurélie	Mouscron
34	TULIPPE-HECQ Michel	Templeuve
35	VAN ROY Yves	Pecq
36	VANDENBERGHE Bruno	Tournai
37	VANDERCAM Vincent	Templeuve
38	WACQUEZ Caroline & DECOCK Charlotte	Tournai
39	WERBROUCK Christophe & DELCOUR Sylvie	Dottignies

LA REGION de BELOEIL – BERNISSART

Marché immobilier 2016

Coordinateur : Me Anthony PIRARD

Notaire à Quevaucamps.

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016 – LES CHIFFRES

BELOEIL	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	55 € / m ²	55 € / m ²	55 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	135.000 €	115.000 €	130.000 €
- Maison 2 façades	95.000 €	85.000 €	110.000 €
- Maison 4 façades	150.000 €	140.000 €	150.000 €
- Garages anciens	10.000 €	12.500 €	10.000 €

- Terres LIBRES	13.500 €	15.000 €	15.000 €
- Terres occupées	10.000 €	12.500 €	10.000 €
- Prairies LIBRES	12.000 €	13.500 €	néant
- Prairies occupées	10.000 €	12.500 €	néant

BERNISSART	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	65 € / m ²	60 € / m ²	55 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	120.000 €	110.000 €	112.500 €
- Maison 2 façades	115.000 €	110.000 €	105.000 €
- Maison 4 façades	165.000 €	160.000 €	160.000 €
- Garages anciens	7.000 €	7.500 €	7.500 €

- Terres LIBRES	12.000 €	13.000 €	13.000 €
- Terres occupées	8.500 €	9.000 €	9.000 €
- Prairies LIBRES	10.000 €	11.000 €	10.000 €
- Prairies occupées	7.500 €	7.500 €	7.500 €

LEUZE-EN-HAINAUT	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	70 € / m ²	70 € / m ²	70 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	145.000 €	150.000 €	144.000 €
- Maison 2 façades	120.000 €	125.000 €	125.000 €
- Maison 4 façades	170.000 €	170.000 €	170.000 €
- Garages anciens	10.000 €	9.000 €	9.000 €

- Terres occupées	8.000 €	10.000 €	10.000 €
- Prairies occupées	7.500 €	10.000 €	10.000 €

Leuze-en-Hainaut : Pour les terres et prairies libres il n'y a pas de marché

COMMENTAIRES sur le marché immobilier 2016 dans cette région

1. **Les terrains à bâtir** :

Statu quo, avec une légère baisse des prix des terrains à bâtir due à la taxation par la Commune de Bernissart des terrains non occupés (30€/mètre de façade) et qui a entraîné une augmentation des mises en vente de terrains dans l'entité.

2. **Les maisons** :

C'est à Beloeil que le prix médian des maisons augmente le plus (+ 13%), plus légèrement à Bernissart (+ 2,28%).
Le prix médian diminue à Leuze (-4%)

Maisons 2 façades : Nette augmentation à Beloeil (+ 29 %). Légère baisse sur Bernissart (- 4,55 %) et statu quo à Leuze.

Maisons 4 façades : Augmentation à Beloeil (7,15%), statu quo à Bernissart et Leuze.

Villa : baisse des prix pour les villas (rares) de plus de 250.000 €

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

4. **Les garages** : statu quo

5. **Les terres de cultures et prairies** :

Terres occupées : Statu quo

Terres libres d'occupation : fort recherchées par les agriculteurs et les investisseurs les grands blocs de terrain peuvent atteindre des prix plus élevés : la superficie et la valeur de convenance ont énormément d'importance et d'influence sur la valorisation

Conclusions pour l'année 2016

Maintien des prix des terrains à bâtir.

Beloeil connaît une nette augmentation du prix des maisons en général, particulièrement des maisons 2 façades.

Les villas et les maisons de prestige (+ de 400.000€) trouvent de moins en moins de candidats acquéreurs : marché en grande difficulté.

La Région de Péruwelz – Antoing - Brunehaut

Marché immobilier 2016

Coordinateur : Me Etienne CARLIER

Notaire à Péruwelz.

PERUWELZ	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	60 € / m ²	70 € / m ²	65 €/m ²
- Maisons (valeur médiane)	128.000 €	140.000 €	125.000 €
- Maison 2 façades	125.000 €	115.000 €	120.000 €
- Maison 4 façades	175.000 €	185.000 €	180.000 €
- Appartements (anciens)	120.000 €	110.000 €	110.000 €
- Garages (anciens)	8.500 €	10.000 €	10.000 €
- Garages (nouveaux)	15.000 €	15.000 €	15.000 €

- Terres LIBRES (à l'ha)	20.000 €	20.000 €	20.000 €
- Terres occupées (à l'ha)	10.000 €	10.000 €	10.000 €
- Prairies LIBRES (à l'ha)	20.000 €	20.000 €	25.000 €
- Prairies occupées (à l'ha)	10.000 €	10.000 €	10.000 €

ANTOING	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	70 € / m ²	70 € / m ²	75 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	140.000 €	115.000 €	145.000 €
- Maison 2 façades	125.000 €	130.000 €	132.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	180.000 €	190.000 €
- Appartements	115.000 €	115.000 €	120.000 €
- Garages anciens	13.000 €	13.000 €	13.000 €

- Terres LIBRES	35.000 €	35.000 €	35.000 €
- Terres occupées	20.000 €	20.000 €	25.000 €

BRUNEHAUT	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir (au m ²)	85 € / m ²	80 € / m ²	75 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	140.000 €	150.000 €	137.000 €
- Maison 2 façades	110.000 €	120.000 €	120.000 €
- Maison 4 façades	150.000 €	160.000 €	150.000 €
- Garages anciens	10.000 €	10.000 €	10.000 €

- Terres LIBRES	18.000 €	20.000 €	20.000 €
- Terres occupées	10.000 €	12.000 €	12.000 €
- Prairies LIBRES	18.000 €	20.000 €	20.000 €
- Prairies occupées	10.000 €	12.000 €	12.000 €

COMMENTAIRES

1. **Les terrains à bâtir** : Pas de changements dans l'entité de Péruwelz : ordre de prix allant de 60 € à 70 €/m². Intérêt toujours assez marqué pour les petites parcelles. Ventes et/ou échanges de petites parcelles entre voisins de plus en plus courantes.

2. **Les maisons** :
2 façades (anciennes) : Moyenne : 120.000 € - 130.000 €. Très légère hausse des prix à Antoing. Ralentissement des transactions mais demande assez soutenue (Antoing). Nombre toujours élevé de refus de crédit dus en grande partie au manque de fonds personnels des acheteurs ou à leur situation professionnelle.
4 façades (anciennes) : Moyenne : 180.000 €. Pas de grands changements par rapport à 2015. Demande moyenne pour ce type de biens.
Villas : Sauf exceptions, la valeur moyenne se situe autour de 230.000 €. Néanmoins, les prix de certaines villas, de construction récente, situées dans de beaux quartiers et ayant une empreinte énergétique faible, peuvent être plus élevés.

3. **Les appartements** : peu présents dans nos régions.

4. **Les garages** : Quelques ventes annuelles, avec un prix moyen de 10.000 € à 15.000 €. Ce type de biens trouve assez rapidement acquéreurs.

5. **Les terres de cultures et prairies** : Les terres, libres ou non d'occupation, restent assez rares sur le marché alors que la demande reste assez constante ou forte pour les terres libres. Parfois des prix allant jusqu'à +/- 40.000 €/ha pour des terres libres si leur contenance est supérieure à 10 ha +/- en un seul bloc.

La Région de Estaimpuis – Pecq - Celles

Marché immobilier 2016

Coordinateur : Me Bernard DOGOT

Notaire à Celles.

ESTAIMPUIS	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	110 € / m ²	110 € / m ²	110 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	150.000 €	175.000 €	145.000 €
- Maison 2 façades	130.000 €	130.000 €	125.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	220.000 €	200.000 €
- Garages (anciens)	12.000 €	12.000 €	12.000 €
- Terres LIBRES	40.000 €	45.000 €	45.000 €
- Terres occupées	18.000 €	25.000 €	20.000 €
- Prairies LIBRES	15.000 €	20.000 €	15.000 €
- Prairies occupées	10.000 €	10.000 €	10.000 €

PECQ	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	100 € / m ²	100 € / m ²	100 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	160.000 €	150.000 €	173.500 €
- Maison 2 façades	130.000 €	125.000 €	130.000 €
- Maison 4 façades	180.000 €	170.000 €	180.000 €
- Garages anciens	12.500 €	12.500 €	12.500 €
- Terres LIBRES	35.000 €	35.000 €	40.000 €
- Terres occupées	12.500 €	12.500 €	15.000 €
- Prairies LIBRES	15.000 €	25.000 €	30.000 €
- Prairies occupées	10.000 €	10.000 €	12.500 €

CELLES – Mt-ENCLUS	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	80 € / m ²	80 € / m ²	80 € / m ²
- Maisons (valeur médiane) Celles	150.000 €	170.000 €	200.000 €
- Maisons (valeur médiane) Mont-de-l'Enclus	175.000 €	150.000 €	173.750 €
- Maison 2 façades	135.000 €	135.000 €	130.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	210.000 €	205.000 €
- Garages anciens	Pas marché	Pas marché	Pas marché
- Terres LIBRES	40.000 €	50.000 €	55.000 €
- Terres occupées	20.000 €	20.000 €	22.500 €
- Prairies LIBRES	35.000 €	35.000 €	35.000 €
- Prairies occupées	20.000 €	20.000 €	20.000 €

COMMENTAIRES

1. **Les terrains à bâtir** : Prix stables – Statu quo. Les terrains viabilisés se vendent à des prix supérieurs aux terrains non viabilisés.

2. **Les maisons** :

2 façades : Stabilité générale. Légère hausse sur Pecq – Légère baisse sur Celles

Fourchette de 100.000€ à 160.000€ suivant l'état et la grandeur de l'habitation (le nombre de chambres est important, le fait qu'il y ait ou pas un jardin et/ou un garage modifie le prix également).

Pour une maison 2 façades, le prix de 175.000 € est rarement dépassé.

Lenteur des transactions comme l'année passée.

4 façades : Légère baisse sur Estaimpuis et Celles. Hausse sur Pecq (5%)

Tout dépend de l'état de l'immeuble. La situation énergétique et le fait de devoir ou pas refaire l'électricité intervient plus qu'avant dans la fixation du prix. Les acquéreurs ont pris conscience de ces exigences.

Les prix peuvent varier de 160.000 € à 200.000 € pour les villas/maisons 4 façades anciennes.

Pour les constructions plus récentes, le prix varie de **200.000 € à 300.000 €** pour une construction récente 2 ou 3 chambres. Le grandeur du terrain, l'état de finition, le fait qu'il y ait ou pas un garage fait évidemment varier le prix.

3. **Les appartements** : pas ou peu de marché. Les appartements neufs se vendent plus lentement.
4. **Les garages** : prix stables. Pas de marché sur Celles. Peu de garages à vendre dans les entités voisines (Pecq et Estaimpuis)
5. **Les terres de cultures et prairies** :

Occupées : prix toujours en (légère) hausse.

Les agriculteurs exercent de plus en plus leur droit de préemption. Les terres libres sont rares.

Libres : légère hausse. Les terres libres sont cependant rares.

Conclusions pour l'année 2016

Marché stable mais mise en vente de plus en plus longue qui débouche sur une légère baisse de prix, sauf pour des maisons de qualité ainsi que les fermettes.

On retrouve les prix de 2014, après une légère baisse en 2015 pour les maisons d'habitation. Le prix des terres continue à être soutenu et a tendance à la hausse.

LA RÉGION de TOURNAI – MAULDE - TEMPLEUVE

Marché immobilier 2016

Par Mr Gaëtan QUENON

Tournai

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016 – GRAND-TOURNAI (et Tournai-Ville)

GRAND-TOURNAI (et ville)	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	100 € / m ²	100 € / m ²	110 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	160.000 €	172.500 €	163.000 €
- Maison 2 façades	125.000 €	130.000 €	130.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	210.000 €	200.000 €
- Appartements 2 chbres (anciens)	178.500 €	175.000 €	160.000 €
- Garages (anciens)	17.500 €	17.500 €	17.500 €
- Garages (nouveaux)	22.500 €	22.500 €	22.000 €
- Terres LIBRES	27.500 €	27.500 €	32.000 €
- Terres occupées	12.500 €	15.000 €	20.000 €
- Prairies LIBRES	20.000 €	25.000 €	27.000 €
- Prairies occupées	11.000 €	12.500 €	13.500 €

1. Les terrains à bâtir :

Le prix au m² a légèrement augmenté mais essentiellement dû au fait qu'il s'agit surtout de terrains plus petits et qu'il y en a de moins en moins. Pas de nouveaux lotissements.

2. Les maisons :

Il semblerait que les transactions soient très légèrement plus nombreuses que l'an dernier mais de l'ordre de +-1% pour des prix qui peuvent légèrement augmenter essentiellement lorsque les immeubles sont bien pourvu du confort moderne et bénéficient d'un certificat de performance énergétique positif. Les taux hypothécaires encore bas toute l'année ont permis de maintenir le marché de manière telle que les ménages ont pu continuer à acquérir leur premier bien destiné à leur logement familial.

3. Les appartements :

Depuis quelques années le marché tournaisien continue à proposer des appartements neufs avec une surenchère dans la recherche de l'économie d'énergie, ce qui attire de nombreux particuliers et investisseurs et le prix du neuf peut être estimé à +-2.200 € HTVA le m².

Le marché pour les appartements plus anciens (plus de 15 ans) se tasse encore malgré un bon rapport locatif. Les prix sont en baisse (diminution de 14%).

4. **Les garages** :
Parfaite stabilisation par rapport à l'année passée. Peu de transactions . Bon rendement pour peu de frais.

5. **Les terres de cultures et prairies** :
C'est un marché qui a encore augmenté ! 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. Il s'agit d'un marché spéculatif.

2. **LE MARCHE IMMOBILIER EN 2016 – Une commune à part : MAULDE**

MAULDE	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	70 € / m ²	60 € / m ²	60 € / m ²
- Maison 2 façades	100.000 €	100.000 €	100.000 €
- Maison 4 façades	160.000 €	160.000 €	160.000 €
- Appartements	Pas de marché	Pas de marché	Pas de marché
- Garages anciens	8.000 €	8.000 €	8.000 €
- Terres LIBRES	20.000 €	20.000 €	35.000 €
- Terres occupées	15.000 €	15.000 €	17.500 €
- Prairies LIBRES	15.000 €	18.000 €	25.000 €
- Prairies occupées	12.500 €	14.000 €	15.000 €

1. **Les terrains à bâtir** :
Peu de transactions relevées et les prix restent identiques à ceux de l'an passé . Ils sont parmi les moins chers du Tournaisis

2. **Les maisons** :
Parfaite stabilisation du marché d'une année à l'autre tant pour les maisons de village que pour les villas. Marché peu actif mais peu variable

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

4. **Les terres de cultures et prairies** :
Augmentation très significative des prix surtout pour les terres et prairies libres d'occupation qui selon le confrère sont souvent surfaits.

3. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016 – TEMPLEUVE - BLANDAIN

TEMPLEUVE - BLANDAIN	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	100 € / m ²	95 € / m ²	100 € / m ²
- Maison 2 façades	146.500 €	135.000 €	135.000 €
- Maison 4 façades	250.000 €	240.000 €	230.000 €
- Garages anciens	14.000 €	13.000 €	15.000 €
- Terres LIBRES	47.500 €	45.000 €	50.000 €
- Terres occupées	17.500 €	17.000 €	20.000 €
- Prairies LIBRES	25.000 €	40.000 €	40.000 €
- Prairies occupées	15.000 €	15.000 €	15.000 €

1. Les terrains à bâtir :

L'an passé j'écrivais que « 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 ». en 2016 nous sommes revenus au prix de 2014 mais ces chiffres ne veulent pas dire grand-chose vu le peu de transactions relevées. Les grands terrains ne se vendent plus.

2. Les maisons :

Le tassement ressenti l'an dernier s'est concrétisé en 2016 et les villas ou les maison plus importantes en ont subi les conséquences avec un léger recul des valeurs

3. Les appartements : peu de transactions

4. Les garages :

Peu de transactions pour ce type de biens. Les valeurs sont sensiblement les mêmes que l'an passé

5. Les terres de cultures et prairies :

Les prix ont encore légèrement augmentés pour les terres qu'elles soient libres d'occupation ou louées suivant bail à ferme.

Conclusions pour l'année 2016

Alors que l'on pensait que 2016 serait une année de tassement important avec une remontée des taux hypothécaire, il n'en fût rien bien que le début de l'année (jusque + avril) fut assez calme au niveau des signatures de vente d'immeubles en général. Par la suite, les taux ont continué baisser et le marché s'est réveillé pour atteindre voire même légèrement dépasser le volume de l'an dernier dans le 2^{ème} semestre. Cet engouement s'est même traduit par une légère hausse des prix. Il est toutefois à noter que maintenant davantage que par le passé un immeuble en bon état, bien situé et performant sur le plan énergétique se vend facilement et suscite l'intérêt de nombreux amateurs, alors que des biens plus vieux peuvent rester plus de 6 mois sans le moindre intérêt. La mesure fiscale des 15 % sur le 3^{ème} achat d'un bien destiné à l'habitation n'a pas eu de véritable impact. Il est à noter qu'à Tournai les immeubles du centre, qu'ils soient commerciaux ou résidentiels, peinent à se vendre. Il ya de nombreuses offres mais peu de demandes .

LA RÉGION DE FLOBECQ-ELLEZELLES & FRASNES-LEZ-ANVAING

Marché immobilier 2016

Coordinateur : Me Serge CAMBIER
Notaire à Flobecq.

4. LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016 – LES CHIFFRES

FLOBECQ	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	75 € / m ²	75 € / m ²	75 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	173.750 €	202.500 €	171.500 €
- Maison 2 façades	150.000 €	150.000 €	150.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	220.000 €	220.000 €

ELLEZELLES	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	75 € / m ²	75 € / m ²	75 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	170.000 €	147.500 €	197.000 €
- Maison 2 façades	150.000 €	150.000 €	150.000 €
- Maison 4 façades	200.000 €	180.000 €	230.000 €

FLOBECQ & ELLEZELLES	2014	2015	2016
- Terres LIBRES	30.000 €/ha	30.000 €/ha	35.000 €/ha
- Terres occupées	10.000 €/ha	10.000 €/ha	11.000 €/ha
- Prairies LIBRES	20.000 €/ha	20.000 €/ha	22.500 €/ha
- Prairies occupées	7.500 €/ha	7.500 €/ha	8.000 €/ha

FRASNES-LEZ-ANVAING	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	65 / m ²	65 / m ²	65 / m ²
- Maisons (valeur médiane)	177.500	162.500	200.000
- Maison 2 façades	122.500	125.000	130.000
- Maison 4 façades	200.000	180.000	185.000
- Appartements	Pas de marché	Pas de marché	Pas de marché
- garages anciens	10.000	10.000	10.000

- Terres LIBRES	35.000 €/ha	40.000 €/ha	40.000 €/ha
- Terres occupées	15.000 €/ha	16.000 €/ha	16.000 €/ha
- Prairies LIBRES	27.500 € /ha	30.000 €/ha	30.000 €/ha
- Prairies occupées	10.000 € /ha	12.500 €/ha	12.500 €/ha

5. COMMENTAIRES SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016 dans la région de Flobecq – Ellezelles – Frasnes-lez-Anvaing

1. **Les terrains à bâtir** : prix stable

2. **Les maisons** :

2 façades : prix stable. Ces maisons sont majoritairement situées en centre-ville et n'attirent, par conséquent, pas la clientèle « étrangère ».

4 façades : Il y a une forte demande pour les fermes et fermettes anciennes dans la campagne.

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

4. **Les garages** : peu de transactions.

5. **Les terres de cultures et prairies** :

Occupées : Il y a un attrait nouveau pour ses terres.

En effet, en plus des particuliers qui placent leur argent, les fermiers n'hésitent plus à remettre prix sur une terre de culture occupée par un de leur collègue.

Libres : Des particuliers s'y intéressent toujours fortement.

Conclusions pour l'année 2016

L'année 2016 a été une bonne année, tant au point de vue des prix qui ont encore monté que des transactions qui se sont intensifiées. Cette tendance s'est même accélérée en fin d'année.

LA REGION DE LESSINES – ATH

Marché immobilier 2016

Coordinateur : Me Laurent DEVREUX
Notaire à Lessines

1. LE MARCHE IMMOBILIER EN 2016 – LES CHIFFRES

LESSINES	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	95 € / m ²	90 € / m ²	90 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	125.000 €	130.000 €	139.000 €
- Maison 2 façades	120.000 €	120.000 €	130.000 €
- Maison 4 façades	180.000 €	185.000 €	190.000 €
- Appartements	Pas de marché	Pas de marché	Pas de marché
- garages anciens	12.000 €	12.000 €	11.000 €

- Terres LIBRES	17.500 €/ha	20.000 €/ha	25.000 €/ha
- Terres occupées	12.500 €/ha	13.500 €/ha	13.500 €/ha
- Prairies LIBRES	13.500 €/ha	15.000 €/ha	20.000 €/ha
- Prairies occupées	10.000 €/ha	11.000 €/ha	11.000 €/ha

ATH	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	85 € / m ²	85 € / m ²	90 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	165.000 €	150.000 €	157.500 €
- Maison 2 façades	145.000 €	140.000 €	140.000 €
- Maison 4 façades	225.000 €	200.000 €	220.000 €
- Appartement 2 chbres	158.500 €	160.000 €	170.000 €
- garages anciens	15.000 €	15.000 €	15.000 €

- Terres LIBRES	25.000 €/ha	30.000 €/ha	35.000 €/ha
- Terres occupées	10.000 €/ha	12.500 €/ha	12.500 €/ha
- Prairies LIBRES	20.000 €/ha	25.000 €/ha	25.000 €/ha
- Prairies occupées	10.000 €/ha	12.500 €/ha	12.500 €/ha

COMMENTAIRES

- **Terrain à bâtir** : 85 à 95€/m² statu quo. Légère hausse sur Ath.
- **Maison jointive** : 115.000 € à 130.000 € à Lessines et 140.000 € à Ath (statu quo avec une tendance à une légère baisse)
- **Villas 4 façades** : 190.000 € à Lessines (rattrapage) et 220.000 € à Ath (légère hausse)
- **Apparts anciens** : pas assez de marché pour tirer un prix moyen
- **Appartements neufs** : 2.200€/m² HTVA à Ath et 2.000/m² Lessines (légère hausse)
- **Garages** : Lessines 11.000 € et Ath 15.000 € (légère hausse constante).

Tendances générales :

* **Les prix ont tendance à diminuer très légèrement** par rapport à 2015.

Le volume des transactions a été élevé en 2016, mais moins qu'en 2015 : taux bas.

* **Les mots clés** : Stagnation – Pas de grande (r)évolution par rapport à 2015.

* **Raisons qui expliquent la stagnation :**

- -offre importante,
- -demande bridée par des conditions de crédit plus difficiles,
- -climat général maussade,

* **Les prix dans la « campagne » lessinoise** sont pratiquement identiques à ceux de la « campagne » athoise.

* **Dans les anciennes communes satellites de Lessines** (Bois-de-Lessines, Ghoy, Ogy, Wannebecq, Ollignies, Papignies et Deux-Acren) : Les prix ont tendances à se rapprocher de ceux d'Ath probablement par l'attrait de la campagne, Baxter, le zoning de Ghislenghien, et la proximité de la E429, tout comme l'année passée.

* * * * *

La Région de Mouscron et Comines-Warneton

Marché immobilier 2016

Coordination : Me Philippe DUMON

Notaire à Mouscron.

MOUSCRON	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	135 €/m ²	140 €/m ²	130 €/m ²
- Maisons (valeur médiane)	130.000 €	137.000 €	133.000 €
- Maison 2 façades	120.000 €	125.000 €	125.000 €
- Maison 4 façades	230.000 €	240.000 €	230.000 €
- Appartements (2 chbres) anciens	135.000 €	145.000 €	145.000 €
- Garages (anciens)	12.000 €	12.000 €	12.000 €
- Terres LIBRES	40.000 €/ha	35.000 €/ha	35.000 €/ha
- Terres occupées	35.000 €/ha	27.500 €/ha	27.500 €/ha
- Prairies LIBRES	40.000 €/ha	35.000 €/ha	35.000 €/ha
- Prairies occupées	35.000 €/ha	30.000 €/ha	30.000 €/ha

COMINES	2014	2015	2016
- Terrain à bâtir	110 € / m ²	110 € / m ²	110 € / m ²
- Maisons (valeur médiane)	138.000 €	140.000 €	138.750 €
- Maison 2 façades	115.000 €	120.000 €	120.000 €
- Maison 4 façades	230.000 €	235.000 €	230.000 €
- Appartements (2 chbres) anciens	130.000 €	130.000 €	130.000 €
- Garages (anciens)	9.000 €	9.000 €	9.000 €
- Terres LIBRES	35.000 €/ha	40.000 €/ha	40.000 €/ha
- Terres occupées	25.000 €/ha	30.000 €/ha	30.000 €/ha
- Prairies LIBRES	25.000 €/ha	30.000 €/ha	30.000 €/ha
- Prairies occupées	20.000 €/ha	20.000 €/ha	20.000 €/ha

Conclusions pour l'année 2016

Nous notons peu d'évolution dans les prix par rapport aux années précédentes, les mêmes valeurs peuvent être reprises, malgré la baisse des taux d'intérêts.

Pour l'année 2016, le message envers le public serait le suivant :

- Plus encore qu'auparavant, le vendeur se doit de demander un prix correct pour son immeuble lors de la mise en vente, un prix qui se situe dans une fourchette correspondant à la valeur du bien.
Si le prix demandé est exagéré, le vendeur est très souvent sanctionné par le marché et obtiendra au final un prix inférieur au prix qu'il aurait obtenu s'il avait été plus réaliste.
- Il y a une baisse de valeur des maisons en très mauvais état, des maisons mal présentées, et des maisons à rénover et pour lesquelles il faut prévoir des travaux importants et coûteux.

Mes Anthony Leleu et Jean-Marc Vanstaen, notaires associés à Comines-Warneton.