



LE MARCHE IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE HAINAUT EN 2012

Au-delà de la peur ?

ARRONDISSEMENTS DE

MONS

ET DE

CHARLEROI

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONS :

Maître Mélanie HERODE Wasmes
Maître Pierre CULOT Thulin
Maîtres Etienne & Sébastien DUPUIS Strépy-Braquegnies
Maître Xavier BRICOUT Soignies
Maître Etienne HACHEZ Soignies
Maître Philippe BINOT Silly
Maître Mathieu DURANT Saint-Ghislain
Maître Serge FORTEZ Quiévrain
Maître Anne TOUBEAUX Quaregnon
Maître Jean-Louis MALENGEAUX Pâturages
Maîtres Adrien & Julien FRANEAU Mons
Maître Stéphanie BILLER Mons
Maître Sandrine KOENE Mons
Maître Laurent DELCROIX Mons
Maître Jean-Marc MICHIELS Mons
Maître Guillaume HAMBYE Mons
Maître Fabrice DEMEURE de LESPALU Mons
Maître Antoine HAMAIDE Mons
Maître Jean-Pierre LERICHE Lens
Maître Baudouin CORNIL Lens
Maître Jean-Pierre DERUE Le Roeulx
Maître Frédéric DEBOUCHE Le Roeulx
Maître Yves-Michel LEVIE La Louvière
Maître Virginie DROULEZ La Louvière
Maître Pierre BRAHY & Maître Sylvain BAVIER La Louvière
Maître Germain CUIGNET La Louvière
Maître Arnaud WILLEMS Jurbise
Maître Anny LHOIR Jemappes
Maître Thierry BRICOUT Houdeng-Goegnies
Maître Alain AERTS Houdeng-Aimeries
Maître Marie-France LEMBOURG Hornu
Maître Philippe ELLEBOUDT Harveng
Maître Marc FAUCON Haine-Saint-Paul
Maître Paul RAUCENT Frameries
Maître Franz VILAIN Frameries
Maître Laurent SNYERS Enghien
Maître Bernard CLAEYS Enghien
Maîtres Pierre, Anne WUILQUOT & Emmanuel NIZET Elouges
Maîtres Guy & Vincent BUTAYE Ecaussinnes
Maîtres Jean-Louis LHOTE & Roseline Mac CALLUM Dour
Maîtres Vinciane DEGREVE Chièvres
Maître Geneviève DESSILLY Brugelette
Maîtres André, Alexandre & Amélie LECOMTE Braine-Le-Comte
Maître Jean-Louis VAN BOXSTAEL Boussu
Maître Pierre GLINEUR Baudour
Maître Géry LEFEBVRE Audregnies
Maître Albert BOUTTIAU Asquillies
Maîtres Dominique TASSET & Rainier JACOB de BEUCKEN Braine-Le-Comte

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DANS L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Maître Isabelle ALLARD Lobbes
Maître Serge BABUSIAUX, Binche
Maître Corinne BEAUDOUL, Montigny-le-Tilleul
Maître Benoît BOSMANS, Chapelle-lez-Herlaimont
Maître Philippe BUTAYE, Roux
Maître Guy CARLIER, Beaumont
Maître Denis CARPENTIER, Fontaine-L'Evêque
Maître Jean-Jacques COPPEE & Ingrid DE WINTER, Marchienne-au-Pont
Maître Oreste COSCIA, Marchienne-au-Pont
Maîtres Coralie & Cédric de Wilde d'Estmael & del Marmol, Gerpinnes
Maître Gérard DEBOUCHE, Feluy
Maître Charles DEBRAY, Châtelineau
Maître Pol DECRUYENAERE, Binche
Maître François DELMARCHE, Ransart
Maître Nicolas DEMOLIN, Fayt-Lez-Manage
Maître Valérie DEPOUHON, Trazegnies
Maître Léopold DERBAIX, Binche
Maître Annie D'HAEYER, Dampremy
Maître Michel DUMONT, Charleroi
Maîtres Thierry & Sophie DUMOULIN & BELLOTTO, Châtelet
Maîtres Philippe & Pascaline DUPUIS, Gosselies
Maître Jean-François FLAMENG, Châtelet
Maîtres Alain & Gilles FRANCE & FRANCE, Gilly
Maître Philippe GANTY, Mont-Sur-Marchienne
Maître Jean-François GHIGNY, Fleurus
Maître Denis GILBEAU, Manage
Maître Olivier GILLIEAUX, Charleroi
Maîtres Philippe & Benoît GLIBERT & GLIBERT, Beaumont
Maître Yves GRIBOMONT, Seneffe
Maître Bernard GROSFILS, Lodelinsart
Maître Jean HAYOT, Anderlues
Maître Nathalie HUSSON, Marcinelle
Maître Yves HUSSON, Chimay
Maître Vincent LABENNE, Gouy-Lez-Piéton
Maîtres Emmanuel & Bénédicte LAMBIN & COLLARD, Fontaine-L'Evêque
Maître Benoît LAMBRECHTS, Gilly
Maître Thierry LANNOY, Charleroi
Maître Olivier LEBRUN, Courcelles
Maître Bernard LEMAIGRE, Montignies-sur-Sambre
Maître Patrick LINKER, Jumet
Maître Eric LOSSEAU, Solre-sur-Sambre
Maître Vincent MAILLARD, Chimay
Maîtres Luc & Anne MAUFROID, Ham-sur-Heure
Maître Jean-Louis MENNE, Couillet
Maîtres Marie-France & Anne-Sophie MEUNIER & DEMOULIN, Frasnes-Lez-Gosselies
Maître Jean-Emile MEURICE, Monceau-sur-Sambre

Maître Jean-Philippe MATAGNE, Charleroi
Maître Françoise MOURUE, Merbes-le-Château
Maître Etienne NOKERMAN, Jumet
Maîtres Aude PATERNOSTER & Philippe VAN CAUWENBERGH, Châtelineau
Maître Marc PAUWELS, Thuin
Maître Alain PIRON, Gosselies
Maître Vincent REUL, Morlanwelz
Maître Dominique ROMBEAU, Jumet
Maître Jean-Paul ROUVEZ, Charleroi
Maître Anne RUELLE, Thuin
Maître Alain SIMON, Sivry
Maître Marie-Cécile STEVAUX, Chimay
Maître Joëlle THIELENS, Fleurus
Maître Bernard THIRAN, Farciennes
Maîtres Vincent & Vincent & Vincent van DROOGHENBROECK & MISONNE & MICHIELSEN, Charleroi
Maître Olivier VANDENBROUCKE, Fleurus

GEOGRAPHIE

La province de Hainaut est l'une des provinces les plus étendues de Belgique. Elle touche à la France, aux provinces flamandes, au Brabant wallon et à la province de Namur.

Elle compte dans ses rangs Charleroi (métropole de 200.000 habitants), Mons (le grand Mons comprend environ 250.000 habitants) et Tournai (environ 70.000 habitants).

Il est évident qu'il existe d'énormes disparités au sein de la Province. Les prix varient en fonction des sous-régions.

Arrondissement de Mons

L'arrondissement judiciaire de Mons comprend toutes les communes de l'arrondissement administratif de Mons, deux communes de l'arrondissement administratif d'Ath (Brugelette et Chièvres), ainsi que toutes les communes de l'arrondissement administratif de Soignies à l'exception de Lessines.

Communes de l'Arrondissement administratif d'Ath :

Brugelette / Chièvres

Communes de l'Arrondissement administratif de Mons :

Boussu / Colfontaine / Dour / Frameries / Hensies / Honnelles / Jurbise
Lens / Mons / Quaregnon / Quévy / Quiévrain / Saint-Ghislain

Communes de l'Arrondissement administratif de Soignies

Braine-le-Comte / Écaussinnes / Enghien / La Louvière / Le Roeulx
Lessines / Silly / Soignies

L'arrondissement judiciaire de Mons est particulier : certaines de ses communes touchent le Brabant wallon et sont desservies avantageusement par l'autoroute A8, d'autres touchent la frontière française et profitent de la migration des français redoutant la politique fiscale de leur pays, d'autres encore sont centrales et desservies par l'autoroute E42. Enfin, la région du Borinage avec sa situation socio-économique voit son activité immobilière se maintenir, les prix y étant traditionnellement plus attractifs que dans d'autres régions de l'arrondissement.

Arrondissement de Charleroi

L'arrondissement judiciaire de Charleroi comprend toutes les communes des arrondissements administratifs de Charleroi et de Thuin, à savoir:

Communes de l'Arrondissement administratif de Thuin:

Anderlues / Beaumont / Binche / Chimay / Erquelines / Estinnes / Froidchapelle / Ham-sur-Heure-Nalinnes / Lobbes / Merbes-le-Château / Momignies / Morlanwelz / Sivry-Rance / Thuin

Communes de l'Arrondissement administratif de Charleroi:

Aiseau-Presles / Chapelle-lez-Herlaimont / Charleroi / Châtelet / Courcelles / Farciennes / Fleurus / Fontaine l'Evêque / Gerpinnes / Les Bons Villers / Manage / Montigny-le-Tilleul / Pont-à-Celles / Seneffe

LA MÉTHODE

La méthode utilisée reste identique à celles des années précédentes à savoir :

1/ Analyse des différents points de comparaison fournis par www.notmaison.be et www.e-notariat.be et exclusion des cas particuliers non représentatifs (tant à la hausse qu'à la baisse) jusqu'à obtenir un résultat probant (basé sur minimum 75% du nombre total de points de comparaison, exclusion comprise).

2/ Prise en compte des données, remarques et commentaires fournis par les confrères locaux aux fins d'affiner ces différentes moyennes.

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2012

Le rapport de l'année dernière s'intitulait « De la reprise à la crise »...

Force est de constater que 2012, sans avoir été un grand cru, fut un bon cru.

Les affres de la crise ont été évitées et l'activité immobilière est restée stable tout au long de l'année (un départ en fanfare pour une fin de l'année en demi-teinte).

Contrairement à la tendance habituelle, les mois d'été ont connu une activité intense.

Par contre, la fin de l'année (à partir de novembre) a vu une diminution plus ou moins importante de l'activité ce qui donne un résultat plutôt à la baisse.

Nous pouvons donc parler d'un « lissage » par rapport aux années classiques connaissant des pics en juin et décembre et des gouffres en début d'année et en été.

Le belge garde donc une brique dans le ventre mais ayant peur de l'indigestion, il prend aujourd'hui son temps avant d'acheter optant pour un achat marqué de prudence.

Quels sont les facteurs qui ont influencé le marché immobilier au cours de l'année écoulée ?

1. LE CONTEXTE ECONOMIQUE GENERAL : LA CONFIANCE DES CONSOMMATEURS ET DES ENTREPRISES – L'INFLATION¹

Après une remontée sensible fin 2011, la confiance des consommateurs est repartie à la baisse ces derniers mois (-25 en décembre 2012 contre -4 en janvier de la même année !).

L'activité immobilière globale a augmenté d'un petit pour cent (+1,1%) en 2012 ; les chiffres de la fin de l'année doivent cependant relativiser cette progression: les chiffres du dernier trimestre enregistrent un nombre de transaction inférieur à la même période en 2012 : -4,5%.

L'indice de confiance des entreprises s'est redressé en décembre après un début de trimestre en recul affichant un indice de -11,8 contre -13,6 un mois auparavant. Cet indice reste cependant en dessous de l'indice de confiance atteint en fin d'année dernière.

Le secteur de la construction dont les perspectives se sont améliorées en décembre (+4,4) devrait cependant contribuer à ce que cette légère reprise se concrétise en 2013.

L'inflation est restée très nettement inférieure à ce que l'on a pu connaître en 2011 puisque pour l'année 2012, la moyenne se situe aux environs de 2,6% (contre une inflation nettement supérieure à 3% l'année dernière).

¹ Source Banque Nationale de Belgique

2. LES MESURES GOUVERNEMENTALES

Nous vous annonçons de la rigueur pour 2012... Celle-ci fut au rendez-vous.

- a) La suppression des diverses mesures permettant l'octroi de primes a plombé les investissements des belges.
- b) En s'alignant sur les autres pays européens et en assujettissant les notaires à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ceux-ci rentrent dans le rang.

Cette mesure a cependant contribué à augmenter les « frais de notaires » ; frais à charge des acquéreurs qui doivent à nouveau économiser un peu plus afin d'acquérir l'objet de leur convoitise.

- c) Depuis quelques années, le gouvernement nous avait habitué à l'annonce de la suppression d'avantages (fiscaux, primes) en fin d'exercice. Rien de tout cela cette année (les primes ayant été supprimées au fur et à mesure de l'année).

Ceci avait boosté les fins d'années précédentes ; nous assistons donc aujourd'hui à un dernier trimestre redevenu classique ce qui explique probablement le relatif calme qui a régné.

3. LES TAUX BANCAIRES

Les banques ont durci les conditions d'octroi des crédits.

Les refus de crédit sont de plus en plus courants. Cela ne diminue pas nécessairement l'activité immobilière mais cela la ralentit d'une part et, d'autre part, cela contribue à diminuer le niveau de prix.

Les banques réclament une augmentation des apports propres de la part des candidats emprunteurs. Cela a évidemment pour effet de ralentir les achats (et notamment les achats de type « impulsifs »).

Autre particularité de la part des banques : la traque aux infractions urbanistiques sur les futurs biens acquis... Une nouvelle manière de refuser les crédits.

Néanmoins, une bonne nouvelle : les taux hypothécaires sont restés très bas. En moyenne, 3,9% pour un crédit sur 20 ans.

Ces taux – pour ceux qui obtiennent un crédit – demeurent un appel à acquérir un bien.

4. LE MARCHE BOURSIER

Le marché boursier a repris quelques couleurs au cours de l'année écoulée. Le taux belge pivot (BEL20) a augmenté de plus de 10% depuis le début de 2012.

Même si les investisseurs restent prudents, ils reprennent doucement le chemin des bourses à la recherche d'un investissement permettant de combler l'inflation.

5. LES SAISIES – LES FAILLITES

Comme lors de l'année 2011, l'année 2012 a vu un nouveau – triste record : le nombre de faillites a à nouveau explosé...

De même, nous avons pu constater une augmentation des ventes sur saisies.

Ces ventes « judiciaires » ont plusieurs causes :

- Nombre d'entreprises - propriétaires de leurs bâtiments - n'arrivent plus à faire face à leurs engagements... La seule solution est alors de déposer le bilan et de réaliser l'actif. Dès lors, le curateur nommé pour liquider la faillite n'a souvent d'autre choix que de procéder à la mise en vente des immeubles dépendant de la masse.
- Conséquence des accidents de vie (séparation, chômage, surendettement,...), de nombreuses personnes ayant acquis un bien n'arrivent plus à faire face à leurs engagements financiers. La multiplication de ces accidents de vie en temps de crise conduit malheureusement trop souvent à ces situations extrêmes, les alternatives étant relativement limitées en l'espèce.

Les ventes publiques « forcées » donnent néanmoins souvent un résultat acceptable même si les amateurs de ce type de bien recherchent avant tout la (très) bonne affaire. Les résultats sont donc souvent moins bons que lors d'une vente de gré à gré.

7. LE CHOMAGE

Les taux de chômage mensuels en 2012 se sont situés aux environs de 7,5%²

Chez nos voisins de la zone euro, la moyenne se situe aux environs des 11,7%.

Le taux n'a pas baissé réellement en Belgique. Toutefois, le différentiel avec la moyenne européenne s'est creusé (moyenne aux environs de 10% l'année dernière).

On peut donc en conclure que la Belgique a plutôt bien résisté sur le front des pertes d'emplois et ce, malgré l'explosion des faillites.

Ces chiffres sont toutefois à interpréter avec prudence compte tenu du fait que certaines catégories supplémentaires de chômeurs se voient chaque année exclues des statistiques (*déplacées vers d'autres sources d'allocations*).

De manière générale, ces dernières années, l'évolution du taux de chômage a eu peu d'impact sur l'évolution de l'immobilier hormis dans les cas exposés ci-dessus (*perte d'emploi brutale et incapacité de rembourser son crédit*), le chômage de longue durée influençant plutôt le secteur social locatif.

² Statistiques EUROSTAT

8. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS – LA CONFORMITE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Obligatoire depuis 2008, la **vérification de l'installation électrique** est une formalité préalable que doit effectuer le vendeur d'un bien avant la signature de l'acte authentique.

Un certificat non conforme impose à l'acquéreur de remettre en conformité l'installation électrique dans les 18 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le résultat du certificat a-t-il une influence sur le comportement des candidats-acquéreurs ?

Il faut distinguer plusieurs cas :

- L'installation électrique est en ordre et l'annonce en est faite dans la publicité. Il s'agit alors d'un argument de vente puisque le candidat-acquéreur sait qu'il n'aura pas à budgétiser un poste de frais pour rénover l'installation électrique ;
- L'installation électrique n'est pas en ordre et le procès-verbal n'a pas encore été demandé lors de la mise en vente. Il semble aujourd'hui que l'impact sur l'offre de prix reste relativement faible et ce même si les acquéreurs commencent à avoir le réflexe de prévoir un poste travaux installation électrique.
- L'installation est annoncée conforme par un vendeur un peu trop sûr de lui et se révèle *in fine* non conforme. Dans ce cas, il n'est pas rare que des candidats-acquéreurs tentent de renégocier le prix de vente avec le vendeur.

Obligatoire pour toutes les ventes de biens d'habitation depuis juin 2011, **le certificat de performance énergétique** a-t-il une influence sur le comportement des acquéreurs ?

Il y a lieu de souligner préalablement que la majorité des immeubles vendus présente un bilan énergétique guère reluisant. En effet, la plupart des biens se trouvent dans les catégories F et G, catégories les plus énergivores (A+, A et B étant les maisons passives et basse énergie).

Par ailleurs, contrairement au procès-verbal de vérification de l'installation électrique, le certificat PEB doit être donné au moment de la signature du compromis de vente (*dans un souci de parfaite information du candidat acquéreur*) mais n'entraîne toutefois aucune obligation pour l'acquéreur d'améliorer le rendement énergétique de l'immeuble acheté.

Distinguons à nouveau deux cas :

- Soit le certificat a été demandé par le vendeur préalablement à la mise en vente et celui-ci présente un bilan énergétique correct. Il s'agit alors d'un argument de vente et cela peut éventuellement avoir une influence sur le comportement du candidat-acquéreur
- Soit la vente a été négociée sans avoir obtenu le certificat et celui-ci est présenté lors de la signature du compromis de vente. Dans ce cas, l'influence est quasi nulle sur le prix de vente; très peu de vente étant "renégociées" à la dernière minute sur ces nouvelles bases.

Nous constatons une évolution dans le comportement des candidats acquéreurs. Ces certificats commencent à prendre de l'importance à leur yeux.

En effet, aujourd’hui, les candidats acquéreurs se tournent de préférence vers des logements performants d’un point de vue énergétique ou vers des logements à rénover complètement et permettant des évolutions énergétiques importantes (logements plus petits à chauffer et bien isolés).

TOUR D’HORIZON DE L’ACTIVITE IMMOBILIERE

L’activité immobilière pour **l’ensemble de** la province du Hainaut a très légèrement régressé en 2012 puisque l’on parle d’une diminution de 0,3% par rapport à 2011 d’après les chiffres du dernier Baromètre des Notaires de la Fédération du notariat.

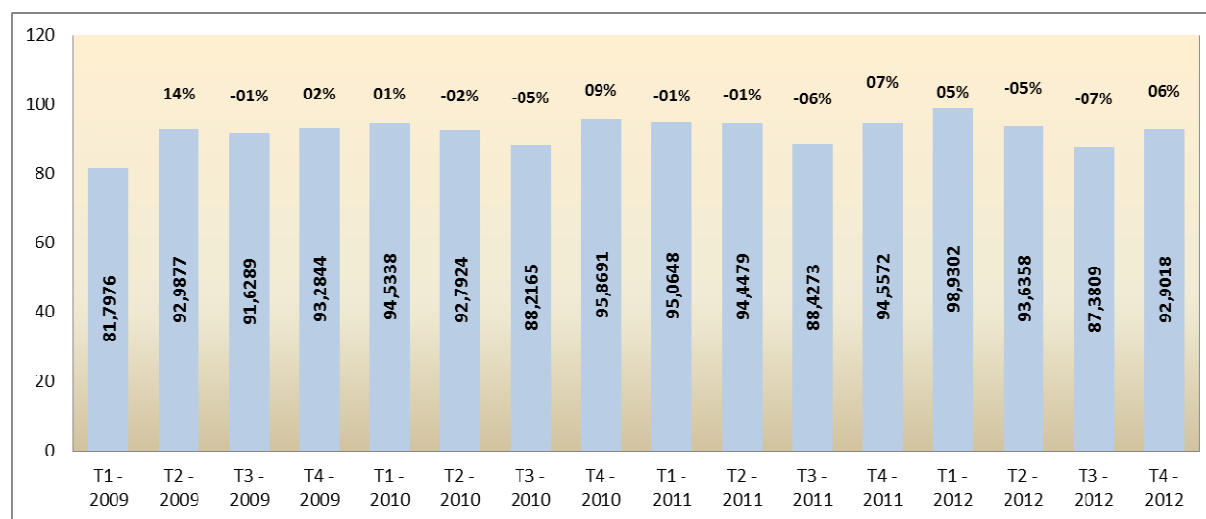
Néanmoins, le nombre d’offres est resté soutenu par rapport à la demande.

Le délai entre la mise en vente et la vente du bien s’est nettement allongé passant d’environ 3 mois à 6 mois.

Le graphique qui suit présente l’indice de l’activité immobilière pour les années 2009 à 2012 pour la province.

La période d’observation de l’indice a débuté au 3ème trimestre 2007. Elle correspond à l’indice 100. Celui-ci reflète l’évolution de l’activité immobilière de la province. En effet, il exprime le nombre de dossiers immobiliers traités par l’ensemble des notaires. L’indice est représentatif des transactions immobilières. Celles-ci sont mesurées à la signature du compromis.

Evolution de l’indice d’activité immobilière en 2009-2012 sur le Hainaut



En 2012

11,6% du marché belge dans le Hainaut
35,8% du marché wallon dans le Hainaut

QU'EN EST-IL DES BIENS DANS NOTRE PROVINCE ?

Commentaires généraux aux 2 arrondissements

1. TERRAINS A BATIR

La demande s'est tassée sauf pour les très petits terrains.

En moyenne, sur l'arrondissement, les prix ont continué à augmenter (environ 5%). Nous pouvons néanmoins observer des écarts très importants (à la hausse comme à la baisse) en fonction des communes observées.

Par ailleurs, les terrains vendus en lotissement sont toujours plus petits (parcelle de 3 à 4 ares) alors qu'il y a encore un an ou deux, les terrains avaient plutôt des tailles d'environ 5 à 6 ares.

En outre, l'administration de l'urbanisme impose de plus en plus souvent des maisons 2 ou 3 façades en lieu et place des 4 façades (villas) habituelles.

Toujours très peu de lotissement nouvelle mouture (permis d'urbanisation), à l'exception d'un permis d'urbanisation sur la commune de Manage.

La perte de vitesse des terrains est vraisemblablement due également au coût très élevé des constructions.

D'une part, il est difficile d'envisager un projet immobilier neuf sous le seuil de 250.000/300.000€ De plus, à ce niveau de prix, il ne faudra pas compter sur un immeuble de standing.

D'autre part, la disparition des avantages TVA (réduction de 7.500€ sur les 50.000 premiers euros) et l'application de la TVA au prix du terrain viabilisé, ont rendu encore plus chère l'acquisition d'un terrain et donc la construction d'une maison.

2. MAISONS JOINTIVES

Les biens de plus petite valeur se vendent toujours fort bien.

Le Hainaut conserve des biens au prix extrêmement attractif et au rendement locatif imbattable.

La moyenne se situe aux environs de 125/130.000€ soit une évolution à la baisse d'environ 3%.

D'une manière générale les prix ont plutôt stagné.

On semble assister à un exode vers les communes rurales qui semblent emporter très clairement les suffrages (ex. Ecaussinnes, Lens) alors que d'autres communes traditionnellement très prisées subissent un revers (ex : Braine-le-Comte, Saint-Ghislain)

Mons fait exception... Serait-ce l'effet « Elio Di Rupo » ou « Mons 2015 »... ? L'avenir nous le dira.

Quoi qu'il en soit ce type de bien reste celui qui se vend le mieux et le plus rapidement dans nos régions.

Les biens se vendent d'autant mieux qu'ils sont à proximité des facilités (gare, autoroute, etc.).

A ce critère s'ajoute celui de la « qualité de vie » dans un environnement rural (Ecaussinnes est au milieu des champs mais à proximité des gares de Soignies et de Braine-le-Comte).

Les maisons de rangée dites « maisons d'employés ou maison bourgeoise », présentant un bon confort, sont stables, en moyenne 125.000 à 150.000/160.000 euros, suivant leur situation même si celles-ci se négocient un peu moins facilement que les maisons ouvrières (délai de mise en vente plus long).

3. MAISONS 4 FAÇADES/ VILLAS

Comme traditionnellement, tant que le prix reste inférieur à 200.000 euros et 250.000 euros, suivant la situation, le bien se vend relativement bien.

Après la hausse constatée l'année dernière, les prix se sont à nouveau stabilisés. Néanmoins, ces biens restent prisés. Ce phénomène est une conséquence de la difficulté d'acquérir des logements neufs.

L'acquisition de tels biens permet l'étalement de l'investissement (rénovation sur du moyen terme).

Certaines communes semblent boire la tasse mais ces chiffres sont le plus souvent dus au peu de résultats comparatifs obtenus ou à l'absence de vente de maisons neuves au cours de l'année écoulée.

Les biens dits « d'exception » (dont les prix sont supérieurs à 350.000/400.000 €) restent cependant inaccessibles pour la majorité des candidats-acquéreurs.

4. APPARTEMENTS

Les appartements (*qui ne sont pas neufs*) ont vu leur prix diminuer accusant une baisse relativement importante (environ 10%). Ce chiffre moyen absolu doit cependant être pris avec circonspection.

La plupart des communes voient leurs statistiques très stables voire en légère hausse.

Ces biens gardent une bonne cote étant donné le coût élevé des appartements neufs (application de la TVA au terrain et aux constructions).

Il est assez difficile d'acheter du grand et du neuf... soit parce que de tels appartements ne sont pas proposés à la vente soit parce qu'ils sont vendus à des prix inaccessibles.

Par ailleurs, les bonnes performances énergétiques générales des appartements (même anciens) deviennent aujourd'hui un argument de vente.

Par contre, la mode des lofts a disparu. Ces bâtiments très énergivores à la rénovation coûteuse n'ont plus la côte.

Il n'en reste pas moins que les achats d'appartements anciens reste un acte « réfléchi ». En effet, le candidat-acquéreur redoute les travaux coûteux qui peuvent/ doivent parfois être effectués par la copropriété (remplacement de toiture, ascenseurs, système de chauffage,...)

La loi de 2010 modifiant la copropriété a été, à cet égard, bénéfique, puisque l'acquéreur sera, dès le compromis de vente, informé par le notaire des frais et travaux prévus. La loi impose maintenant d'interroger le syndic de l'immeuble préalablement à la signature du compromis de vente.

Les appartements neufs et spacieux demeurent sollicités en termes d'investissement, surtout si leur prix est attractif, certaines personnes ayant par ailleurs décidé d'investir pour leurs vieux jours (facilité d'entretien, plain-pied ...) et ayant recours à la location entretemps pour financer leur acquisition.

Au-delà de 1.500 euros le mètre carré, la demande est beaucoup plus timide et les transactions sont assez lentes.

Peu de promotions immobilières au cours de cette année, les appartements neufs semblent avoir moins le vent en poupe qu'auparavant.

Cela est dû également au ralentissement du secteur de la construction et à la suppression des incitants gouvernementaux.

Les studios sont un peu moins prisés qu'auparavant. Cela est vraisemblablement dû au peu de transactions enregistrées et à la très forte hausse de ces dernières années. Il s'agit en quelque sorte d'un rééquilibrage.

5. GARAGES

Peu d'offres mais beaucoup de demandes principalement dans les villes.

Bon maintien du marché surtout en centre-ville où l'insécurité des rues la nuit pousse souvent les riverains à investir (cher) pour abriter leur véhicule.

Les prix restent donc soutenus dans les "centre-ville".

En dehors des grandes agglomérations urbaines, le prix des garages est également soutenu mais à des niveaux de prix inférieurs (entre 6.000 et 10. 000 euros en général en raison du niveau de finition et l'équipement éventuel).

6. COMMERCES

Rien ne change de ce côté.

Les surfaces commerciales se vendent en général très mal et les notaires négocient beaucoup plus rarement ce genre de bien sauf dans le cadre des faillites.

7. LES VENTES PUBLIQUES

Les ventes publiques se font maintenant en une séance unique. Une surenchère reste bien entendu possible. Les frais sont dès lors réduits et le notaire peut octroyer une ristourne au premier enchérisseur.

Un nombre important de transactions a été enregistré, malheureusement dû aux ventes forcées d'immeubles.

Les résultats sont très fluctuants mais sont en général toujours inférieurs au résultat de vente des ventes de gré à gré.

8. LES CHIFFRES pour l'arrondissement de Mons.

2011

ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
BOUSSU	49,00	98.124,00	134.200,00	107.850,00		7.200,00
BRAINE-LE - COMTE	143,88	166.769,00	307.023,00	128.765,00	58.000,00	16.125,00
BRUGELETTE		148.134,00	164.167,00	103.680,00		
CHIEVRES		130.633,00	201.429,00			
COLFONTAINE	68,12	86.989,00	192.400,00	112.500,00		9.750,00
DOUR	61,91	90.359,00	200.833,00	99.667,00		8.733,00
ECAUSSINNES		125.264,00	195.040,00	153.959,00		10.125,00
ENGHIEN	119,65	150.192,00	262.785,00	180.000,00		10.000,00
FRAMERIES	83,87	98.349,00	255.181,00	134.318,00		11.262,00
HENSIES	60,00	128.870,00	196.250,00			
HONNELLES	53,22	123.625,00	193.767,00			
JURBISE	81,64	195.982,00	262.833,00			
LA LOUVIERE	91,47	112.633,00	195.840,00	108.829,00	60.667,00	8.250,00
LENS	66,00	126.761,74				
LE ROEULX	95,02	151.786,00	226.200,00	130.000,00		6.500,00
MONS	93,33	122.186,00	209.114,00	150.575,00	70.971,00	8.803,00
QUAREGNON	58,86	100.579,00	211.667,00	132.000,00		6.679,00
QUEVY	57,60	111.513,00	222.643,00	117.500,00		
QUIEVRAIN	60,75	104.389,00	197.917,00	118.725,00		6.500,00
SAINT-GHISLAIN		189.360,00	211.611,00			
SILLY		202.222,00	284.500,00			
SOIGNIES	92,47	145.195,00	233.568,00	131.556,00		10.000,00
MOYENNE	78,63	132.268,85	217.093,71	127.328,27	63.212,67	8.561,33

2012

ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
BOUSSU	63,95	87.116,50	180.000,00			7.200,00
BRAINE-LE - COMTE	110,00	150.000,00	220.000,00	120.000,00	70.000,00	12.500,00
BRUGELETTE		161.278,00	190.614,28			
CHIEVRES	65,00	129.000,43	150.425,60			
COLFONTAINE	44,24	93.725,00	201.214,00	-		9.000,00
DOUR	64,75	92.275,00	217.222,00	102.500,00		8.000,00
ECAUSSINNES	120,00	150.000,00	220.000,00	130.000,00	80.000,00	10.000,00
ENGHIEN	130,00	150.000,00	290.000,00	155.000,00	90.000,00	22.500,00
FRAMERIES	35,00	98.000,00	230.000,00	97.500,00		9.625,00
HENSIES	60,67	115.500,00	187.800,00			
HONNELLES	64,21		210.000,00			
JURBISE	110,66	198.250,00	197.333,00	162.694,00		
LA LOUVIERE	83,72	114.250,00	200.250,00	114.221,15		9.937,50
LENS		177.050,00				
LE ROEULX	100,20	152.900,00	257.708,00	126.875,00		
MONS	100,00	140.000,00	225.000,00	150.000,00	72.000,00	15.000,00
QUAREGNON	50,60	79.942,50	192.500,00			7.500,00
QUEVY	66,99	130.000,00	184.000,00	-		
QUIEVRAIN		110.000,00	184.500,00	131.322,00		7.500,00
SAINT-GHISLAIN	82,65	125.000,00	232.500,00	176.000,00		-
SILLY	105,88	192.631,58				
SOIGNIES	110,00	150.000,00	260.000,00	150.000,00	80.000,00	12.500,00
MOYENNE	82,55	127.658,05	211.553,34	115.436,58	47.333,33	9.140,28

9. LES CHIFFRES et commentaires spécifiques pour l'arrondissement de Charleroi.

Le tableau ci-après reprend les évolutions pour l'arrondissement depuis 2010.

CHARLEROI		Terrain bâti /m²	Maison jointive	Maison 4 façaces	Appart 2 chambres
AISEAU PRESLE	2012		125.000,00	213.000,00	115.000,00
	2011	90,00	145.000,00	225.000,00	
	2010	61,00	121.500,00	221.000,00	
ANDERLUES	2012	85,00	112.000,00	198.000,00	118.000,00
	2011	85,00	125.000,00	210.000,00	118.000,00
BEAUMONT	2012	60,00	110.000,00	170.000,00	
	2011	55,00	110.000,00	186.500,00	
	2010	55,00	100.000,00	175.000,00	
BINCHE	2012	85,00	117.000,00	218.000,00	127.500,00
	2011	80,00	110.000,00	200.000,00	125.000,00
	2010	75,00	95.000,00	200.000,00	125.000,00
CHAPPELLE L/HERLAIMONT	2012	85,00	118.500,00	300.000,00	80.000,00
	2011	82,50	106.500,00	202.500,00	110.000,00
	2010	80,00	100.000,00	160.000,00	125.000,00
CHARLEROI (6000)	2012		102.000,00	178.000,00	95.000,00
	2011	396,00	105.000,00		78.300,00
	2010	293,00	95.000,00	200.000,00	77.700,00
CHATELET	2012	75,00	112.000,00	200.000,00	90.000,00
	2011	87,00	112.000,00	200.000,00	
	2010	77,00	106.000,00	223.000,00	93.000,00
CHIMAY	2012	50,00	85.000,00	190.000,00	
	2011	50,00	87.500,00	195.000,00	
	2010	50,00	87.500,00	200.000,00	
COUILLET	2012		108.000,00	175.000,00	110.000,00
	2011		100.000,00	175.000,00	100.000,00
	2010		101.000,00	142.000,00	120.000,00

COURCELLES	2012	93,00	110.000,00	206.700,00	120.000,00
	2011	93,00	107.000,00	206.500,00	220.000,00
	2010	93,00	100.000,00	160.000,00	95.000,00
DAMPREMY	2012	65,00	103.000,00	140.000,00	100.000,00
	2011	65,00	103.000,00	140.000,00	100.000,00
	2010		77.300,00		
ERQUELINNES	2012	63,00	82.000,00	197.000,00	
	2011	61,00	99.900,00	196.500,00	
	2010	55,00	95.000,00	140.000,00	
ESTINNES	2012	80,00	100.000,00	242.000,00	
	2011	75,00	100.000,00	195.000,00	
	2010	72,00	120.000,00	220.000,00	
FARCIENNES	2012		105.000,00		
	2011	71,00	97.000,00		
	2010	70,00	107.000,00		
FLEURUS	2012	90,00	130.000,00	195.000,00	125.000,00
	2011	87,50	125.000,00	202.500,00	127.500,00
	2010	76,00	126.500,00	202.500,00	135.000,00
FONTAINE L'EVEQUE	2012	100,00	94.500,00	202.000,00	110.000,00
	2011	90,00	104.500,00	196.500,00	115.000,00
	2010	82,00	100.000,00	202.500,00	115.000,00
FROIDCHAPPELLE	2012	40,00	110.000,00	170.000,00	
	2011	45,00	110.000,00	145.000,00	
	2010	50,00	117.000,00	150.000,00	
GERPINNES	2012	85,00	150.000,00	240.000,00	155.000,00
	2011	80,00	150.000,00	200.000,00	155.000,00
	2010	75,00	151.000,00	205.000,00	150.000,00
GILLY	2012	55,00	110.000,00	160.000,00	85.000,00
	2011	50,00	110.000,00	160.000,00	85.000,00
	2010		85.700,00	125.600,00	100.000,00
GOSELIES	2012	77,00	120.000,00	220.000,00	120.000,00
	2011	75,00	100.000,00	200.000,00	120.000,00
	2010	81,00	120.000,00	205.000,00	

GOUTROUX	2012				
	2011				
	2010		127.000,00	185.000,00	
HAM SUR HEURE NALINNES	2012	90,00	140.000,00	240.000,00	
	2011	80,00	150.000,00	210.000,00	155.000,00
	2010	90,00	141.000,00	216.000,00	125.000,00
JUMET	2012	60,00	112.000,00	180.000,00	96.500,00
	2011				
	2010	81,00	98.000,00	167.600,00	117.000,00
LES BONS VILLERS	2012	106,00	182.000,00	265.000,00	165.000,00
	2011	110,00	155.000,00	280.000,00	145.000,00
	2010	99,00	150.000,00	235.000,00	145.000,00
LOBBES	2012	85,00	123.000,00	211.000,00	
	2011	85,00	113.000,00	184.000,00	107.500,00
	2010	73,00	135.000,00	168.800,00	127.000,00
LODELINSART	2012	60,00	103.000,00	160.000,00	90.000,00
	2011	83,00	103.000,00	160.000,00	85.000,00
	2010		95.000,00		
MANAGE	2012	92,00	122.000,00	275.000,00	150.000,00
	2011	85,00	117.000,00	180.000,00	132.500,00
	2010	80,00	115.000,00	210.000,00	107.500,00
MARCHIENNE AU PONT	2012				
	2011				
	2010		97.000,00		
MARCINELLE	2012	100,00	120.000,00	245.000,00	115.000,00
	2011	100,00	112.000,00	245.000,00	117.000,00
	2010	101,00	110.000,00	190.000,00	100.000,00
MERBES LE CHÂTEAU	2012	63,00	90.000,00	217.000,00	
	2011	56,00	92.400,00	212.750,00	
	2010	60,00	102.500,00	206.000,00	
MOMIGNIES	2012	27,50	75.000,00	175.000,00	
	2011	28,00	75.000,00	175.000,00	
	2010	25,00	80.000,00	175.000,00	

MONCEAU	2012				
	2011				
	2010		117.000,00		
MONT SUR MARCHIENNE	2012	95,00	118.000,00	225.000,00	138.000,00
	2011	90,00	113.000,00	222.000,00	138.000,00
	2010	92,00	115.000,00	225.000,00	135.000,00
MONTIGNIES / SAMBRE	2012		107.000,00	161.000,00	97.000,00
	2011	70,00	110.000,00	167.000,00	96.000,00
	2010		95.000,00	120.000,00	85.000,00
MONTIGNY le TILLEUL	2012	95,00	146.500,00	255.000,00	160.000,00
	2011	95,00	140.000,00	222.000,00	161.000,00
	2010	95,00	135.000,00	212.500,00	146.600,00
MORLANWELZ	2012	98,00	112.500,00	195.000,00	110.000,00
	2011	72,00	110.000,00	176.000,00	
	2010		100.800,00	198.300,00	120.000,00
PONT A CELLES	2012	100,00	165.000,00	240.000,00	140.000,00
	2011	110,00	147.500,00	237.500,00	147.500,00
	2010	93,00	212.500,00	228.000,00	130.000,00
RANSART	2012	95,00	118.200,00	206.250,00	
	2011	90,00	110.000,00	205.000,00	140.000,00
	2010	77,00	114.000,00	152.000,00	
ROUX	2012	70,00	112.000,00	177.500,00	
	2011	80,00	110.000,00	212.000,00	
	2010	80,00	110.000,00	120.000,00	
SENEFFE	2012	112,00	150.000,00	320.000,00	145.000,00
	2011	109,00	147.000,00		113.250,00
	2010	95,00	135.000,00	290.000,00	150.000,00
SIVRY RANCE	2012	40,00	115.000,00	160.000,00	
	2011	45,00	120.000,00	165.500,00	
	2010	48,00	120.000,00	146.000,00	
THUIN	2012	80,00	119.000,00	228.500,00	
	2011	100,00	125.000,00	215.000,00	175.000,00
	2010	73,00	127.400,00	245.000,00	133.000,00

Analyse commune par commune

Ces analyses sont le fruit des avis et consultations des différents Confrères des arrondissement concernés

A) Mons

BRAINE-LE-COMTE

Prix moyen terrain à bâtir	110 €/m ²
Maison jointive	150.000 €
Maison 4 façades confort standard	220.000 €
Villa « luxe »	340.000 €
Appartement 2 chambres confort standard	120.000 €
Appartement 2 chambres neuf	1.600 €/m ²
Studio	70.000 €
Garage	12.500 €
Prix moyen d'un ha de terre de culture libre	27.500 €
Non libre	22.500 €
de pâture libre	22.500 €
Non libre	17.500 €
Prix moyen d'un ha de fonds de bois nu	7.500 €

Point de vue sur la Commune

D'une manière générale, le marché a été stable au cours des premiers mois de l'année mais le volume des ventes avec un prix au-delà de 220.000 € va en diminuant. Au-delà de ce seuil, les prix ont tendance à diminuer. Le niveau de l'offre est constant mais celui de la demande a diminué au cours du dernier trimestre.

La durée des transactions immobilières s'est considérablement allongée et un délai de 6 mois est à présent nécessaire pour trouver un acheteur.

SOIGNIES

Prix moyen terrain à bâtir	110 €/m ²
Maison jointive	150.000 €
Maison 4 façades confort standard	260.000 €
Villa « luxe »	350.000 €
Appartement 2 chambres confort standard	150.000 €
Appartement 2 chambres neuf	1.900 €/m ²
Studio	80.000 €
Garage	12.500 €
Prix moyen d'un ha de terre de culture libre	25.000 €
Non libre	20.500 €
de pâture libre	22.500 €
Non libre	17.500 €
Prix moyen d'un ha de fonds de bois nu	7.500 €

Point de vue sur la Commune

Le marché est stable à l'heure actuelle mais les prix ont tendance à baisser pour les biens au-delà du seuil de 250.000 €

La durée des transactions s'est allongée et nous sommes actuellement à un délai de 6 mois.

Le niveau de l'offre reste stable mais la demande a diminué au cours du quatrième trimestre 2012.

Les terrains à bâtir présentant une petite contenance attirent toujours bon nombre d'amateurs au détriment des terrains de trop grande superficie.

Les villas des années 70 ne se vendent pas bien du tout.

ECAUSSINNES

Prix moyen terrain à bâtir	120 €/m ²
Maison jointive	150.000 €
Maison 4 façades confort standard	220.000 €
Villa « luxe »	250.000 €
Appartement 2 chambres confort standard	130.000 €
Appartement 2 chambres neuf	1.900 €/m ²
Studio	80.000 €
Garage	10.000 €
Prix moyen d'un ha de terre de culture libre	25.000 €
Non libre	20.500 €
de pâture libre	22.000 €
Non libre	17.000 €
Prix moyen d'un ha de fonds de bois nu	7.500 €

Point de vue sur la Commune

Le marché est stable plus particulièrement pour les maisons jointives et les maisons 4 façades de confort standard. Par contre, les villas d'un plus grand confort subissent une baisse des prix et la demande n'est plus soutenue.

Les maisons dont le prix se situe au-delà de 200.000€ se vendent moins vite qu'auparavant.

La demande pour les terrains à bâtir demeure soutenue et les prix ont augmenté.

La durée des transactions s'est allongée et nous sommes actuellement à un délai de 6 mois.

ENGHIEN

Prix moyen terrain à bâtir	130 €/m ²
Maison jointive	150.000 €
Maison 4 façades confort standard	290.000 €
Villa « luxe »	375.000 €
Appartement 2 chambres confort standard	155.000 €
Appartement 2 chambres neuf	2.000 €/m ²
Studio	90.000 €
Garage	22.500 €
Prix moyen d'un ha de terre de culture libre	25.000 €
Non libre	25.000 €
de pâture libre	20.000 €
Non libre	17.500 €
Prix moyen d'un ha de fonds de bois nu	8.000 €

Point de vue sur la Commune

Le marché est stable mais les ventes avec un prix au-delà de 250.000 € vont en diminuant.

La durée des transactions s'est allongée et nous sommes actuellement à un délai de 6 mois.

Le niveau de l'offre reste stable mais la demande a diminué au cours du quatrième trimestre 2012.

Conclusions collectives pour Braine-le-Comte, Soignies, Ecaussinnes, Enghien :

Pour l'année écoulée, le belge a toujours, une brique dans le ventre mais s'est montré plus prudent dans ses investissements immobiliers. Les derniers mois de l'année 2012 ont été significatifs d'une diminution de la demande en matière immobilière.

Ce constat est à mettre en corrélation avec les difficultés pour les acheteurs d'obtenir leur crédit auprès des institutions bancaires ; le nombre de refus d'octroi de prêt est en augmentation.

Qui plus est, un nombre croissant de ventes d'immeubles grevés d'une situation urbanistique infractionnelle voire de constat d'irrégularité est également observé. Ces situations nécessitent une régularisation administrative qui freine le processus de vente, voire le bloque.

Les fermettes n'ont plus la cote. Ce type de biens présente de trop grandes superficies de terrain, des investissements conséquents pour le réhabiliter et des niveaux de performance énergétique relativement bas. Pour la région, ce dernier n'est pour le moment pas un critère déterminant dans les achats immobiliers. Toutefois, sa prise en considération dans les années à venir risque d'avoir un impact négatif pour les biens avec un niveau de performance bas.

Le marché des appartements se porte bien et n'est pas saturé. La demande et l'offre sont pour le moment équilibrées.

Les maisons jointives et maisons à restaurer rencontrent toujours un certain succès et le marché a été stable bien qu'une baisse de la demande et des prix semblent se dessiner au cours des derniers mois de l'année 2012.

Les maisons 4 façades, et d'une manière générale, les grandes maisons se vendent difficilement et les prix ont nettement tendance à baisser.

Le marché des terres agricoles est, quant à lui, très soutenu. La pression, quant à la vente et au prix, est croissante. Les prix sont nettement à la hausse et la demande soutenue.

LA LOUVIERE

1. Appartements deux chambres

- Prix moyen : 114.221,15€;
- Différence par rapport à 2011 : + 3,01%.

Le marché est composé pour partie de grands ensembles construits voici une quarantaine d'années, pour partie de petits appartements dans des immeubles de rapport de tailles diverses et pour partie d'immeubles neufs.

On constate une légère hausse du prix, sans doute due à la multiplication des appartements neufs à vendre sur le marché et de la hausse du prix des matières premières. Pour le surplus, nous constatons une stagnation des prix quant aux appartements plus anciens.

2. Villas

- Prix moyen : 200.250,00 ;
- Différence par rapport à 2011 : +1,17%

Légère hausse du marché. Celle-ci peut s'expliquer par le type d'immeubles vendus : d'après les points de comparaison, ceux-ci comportent majoritairement deux chambres (et plus rarement trois). Il s'agit donc de petites villas ne nécessitant pas un trop grand entretien et rencontrant un franc succès auprès d'une certaine catégorie de la population.

3. Terrains à bâtir

- Prix moyen au m² : 83,72€
- Différence par rapport à 2011 : -13,46%

Les terrains vendus cette année furent de différents types : d'une part des petits terrains situés en plein dans le centre-ville de La Louvière et d'autre parts, des terrains bâtissables plus classiques dans les villages environnants.

Si le prix des petits terrains à bâtir s'envole, on peut constater une baisse du prix du terrain bâtissable plus classique qui peut s'expliquer elle aussi par l'augmentation des matières premières dont l'impact est relativement important sur le coût de la construction que les acquéreurs devront encore ériger sur le bien.

Enfin, la base de données permettant de calculer cette moyenne est relativement faible : seules 14 ventes de terrains à bâtir ont été encodées dans les points de comparaison.

4. Garages

- Prix moyen : 9.937,50€;
- Différence par rapport à 2011 : +20,45%

Les garages pris en compte pour l'établissement de cette moyenne sont d'une part des box dans des constructions neuves (le prix est donc plus élevé) et d'autre part des garages dans des quartiers offrant peu de possibilité de parking en rue.

On ressent néanmoins une certaine stagnation des prix pour des garages ou box plus classiques.

5. Maisons jointives

- Prix moyen : 114.250,00€
- Différence par rapport à 2011 : -3,17%

Les maisons jointives représentent la majeure partie des ventes à La Louvière. On constate une grande diversité des prix : de 50.000€ pour une maison deux chambres à rénover totalement à 185.000€ pour une maison trois chambres entièrement rénovée dans un quartier calme et résidentiel. Ce dernier chiffre reste exceptionnel. On constate globalement qu'une maison de ce type, totalement rénovée (isolation, électricité, équipement sanitaire complet, cuisine équipée, éclairage intégré, châssis neufs, chauffage) se vend entre 140.000 et 160.000€ tandis qu'une maison nécessitant quelques travaux de mise à jour se vend dans la moyenne des prix.

Le recul des ventes s'explique notamment par la frilosité des banques à prêter. De nombreux contrats n'aboutissent pas et par conséquent, les conditions suspensives de l'octroi d'un crédit ne se réalisent pas. De plus en plus les banques exigent l'apport de fonds propres dans l'opération (notamment pour financer les droits d'enregistrement et les « frais de notaires ») ce que de moins en moins de gens ont à disposition.

6. Terres agricoles

4 ventes ont été enregistrées. Il n'y a pas assez de données pour en tirer une moyenne intéressante.

JURBISE

Pas de données concernant les garages et les studios.

Peu de données pour les maisons 4 façades, les éléments fournis doivent dès lors être examinés avec prudence.

Les prix des terrains à bâtir sont repartis à la hausse : après la baisse constatée en 2011 (le prix moyen au m² était passé de 86,97 pour 2010 à 81,64 pour 2011), le prix moyen au m² est de 100€

Quant au prix moyen des immeubles 2 façades, il varie également à la hausse ; la barre des 200.000€ a été franchie.

Le prix des appartements reste stable ; la valeur moyenne affinée est de 162.600 EUR.

COLFONTAINE

Le prix des terrains à bâtir a fortement baissé. En réalité, le prix des terrains est revenu à un niveau normal qui avait été faussé par quelques ventes exceptionnelles en 2011.

ECAUSSINNES

Voilà le village qui semble être devenu « the place to be » ! Ce charmant village rural profite de l'exode de Braine-le-Comte et voit ses prix augmenter fortement.

FRAMERIES

Il y a eu peu de terrains vendus par rapport à l'année passée et les prix ont fortement baissé. Cela s'explique relativement facilement : en 2011, un important lotissement avait fait monter les prix. L'ensemble des terrains de ce lotissement a été vendu en 2011. Dès lors, il ne restait plus que les terrains habituels peu nombreux et moins attractifs.

Par ailleurs, les prix des maisons ont également baissé. Frameries a bénéficié d'une rénovation complète de son centre-ville, cela a engendré des désagréments importants ce qui a vraisemblablement impacté la valeur de l'immobilier.

HONNELLES

Honnelles voit ses prix augmenter d'une manière générale.

Cela est dû – sans doute comme pour Ecaussinnes – d'une envie de ruralité ou éventuellement de l'envie d'achat de secondes résidences. La région est belle et attire aussi également un public de frontaliers.

QUAREGNON

Il semble que le marché soit pénalisé par une trop grande offre par rapport à la demande de biens.

De plus, on a pu constater un grand nombre de ventes forcées dans l'entité ce qui contribue à abaisser les prix.

Les terrains restent peu prisés en ce qui concerne les constructions de maisons nouvelles.

SAINT-GHISLAIN

On assiste à un rééquilibrage par rapport à 2011 qui a connu quelques ventes exceptionnelles de maisons 2 et 3 façades.

Les prix sont revenus dans la moyenne de 2010 ce qui semble normal.

Les quelques villas disponibles se vendent bien.

BOUSSU

Le prix des appartements est très nettement en hausse. Il semble cependant que ce phénomène soit dû à la vente de plusieurs appartements neufs dans l'entité.

Quelques belles ventes de villas sont également à relever.

B) Charleroi

FONTAINE-L'ÉVÊQUE

La Ville de Fontaine-l'Évêque regroupe les anciennes communes de 6140 Fontaine-l'Évêque, 6141 Forchies-la-Marche et 6142 Leernes.

1) Terrains à bâtir

Les terrains sont manifestement en zone d'habitat, la moyenne de 99,41 €/m².

Il est à noter que des lots d'une superficie de maximum 5 a 30 ca ont été vendus à des prix allant de 103,45 €/m² à ... 149,25 €/m² pour le plus petit de 2 a 01 ca.

La tendance actuelle de réduction de la superficie des lots entraîne une augmentation spectaculaire du prix au mètre carré. Les acquéreurs sont disposés à payer des terrains à des prix qui ne paraissent pas très élevés mais qui donnent des moyennes de prix au mètre carré conséquentes.

La moyenne des prix pour des terrains de 5 a 30 ca maximum = 118,41 €/m².

La moyenne des prix pour des terrains de plus de 5 a 30 ca = 86,71 €/m².

Conclusion : prix moyen **aux environs de 100 €/m²**.

Cela correspond à une **augmentation de 11,11 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

2) Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne des points de comparaison est de 94.500 €

Cela correspond à une **diminution de 9,57 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011. Mais une série de maisons a été vendue en 2012 à des prix faibles (+/-40.000€)

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

La moyenne des points de comparaison est de 202.000€

Cela correspond à une **augmentation de 2,80 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011 et correspond presque à la moyenne des prix de 2010.

b) villas uniquement

La moyenne des points de comparaison est de **230.000 €**

Cela correspond à une **augmentation de 9 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011 et correspond à la moyenne des prix de 2010.

4) Appartements

De nombreux appartements ont été vendus à l'état brut, à charge pour les acquéreurs de réaliser l'ensemble des finitions.

Il n'est donc pas possible de se faire une idée précise de l'évolution du marché des appartements finis.

Toutefois, les notaires de la région indiquent que la valeur d'un appartement deux chambres, équipé, tourne aux environs de 110.000 €- 115.000 €

ANDERLUES

1) Terrains à bâtir

Maintien du prix moyen, comme en 2011, aux environs de 85 €/m².

2) Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne des points de comparaison est de 112.000 €

Cela correspond à une diminution de 10,40 % par rapport à la moyenne des prix de 2011.

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

La moyenne des points de comparaison est de 198.000 €

Cela correspond à une diminution de 5,71 % par rapport à la moyenne des prix de 2011

4) Appartements

Maintien du prix moyen, comme en 2011, aux environs de 118.000 €

COURCELLES

La Commune de Courcelles regroupe les anciennes communes de 6180 Courcelles, 6181 Gouy-lez-Piéton, 6182 Souvret et 6183 Trazegnies

1) Terrains à bâtir

Les terrains sont en totalité en zone d'habitat Il est à noter que la plupart des terrains ont une superficie inférieure à 6 a 50 ca.

Conclusion : le prix moyen peut être maintenu, comme en 2011, aux environs de 93 €/m².

2) Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne des points de comparaison est de **110.300 €**

Cela correspond à une **augmentation de 3,08 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

La moyenne des points de comparaison est de **206.700 €** et correspond à des **prix moyens stables** par rapport à 2011 (206.500 €).

b) villas uniquement

La moyenne des points de comparaison est de 237.500 €

Cela correspond à une **diminution de 8,65 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

4) Appartements

Le **prix moyen s'est maintenu**, comme en 2011 : la moyenne à **120.000 €**

LOBBES

La Commune de Lobbes regroupe les anciennes communes de 6540 Lobbes, 6540 Mont-Sainte-Genève, 6542 Sars-la-Buissière et 6543 Bienne-lez-Happart.

1) Terrains à bâtir

Le **prix moyen s'est maintenu**, comme en 2011, **aux environs de 85 €/m²**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne des points de comparaison est de **123.000 €**

Cela correspond à une **augmentation de 8,85 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

3) Maisons 4 façades

a) maisons 4 façades + villas

Stabilisation des prix (211.500 € pour les villas en 2011) par rapport à l'année dernière : **211.000 €**

4) Appartements

Aucun point de comparaison disponible.

MONTIGNY-LE-TILLEUL

La Commune de Montigny-le-Tilleul regroupe les anciennes communes de 6110 Montigny-le-Tilleul et 6111 Landélies.

1) Terrains à bâtir

La superficie moyenne des terrains est d'environ 9 a.

Les moyennes des prix de 2010 et 2011 se situaient aux environs de 95 €/m². Cela correspond à des **prix stables** par rapport aux deux années précédentes. Le prix moyen s'est maintenu **aux environs de 95 €/m²**.

2) Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne des points de comparaison est de **146.500 €**

Cela correspond à une **augmentation de 4,64 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

3) Maisons 4 façades + villas

Les points de comparaison concernent presque exclusivement des villas. Il n'y a donc pas d'utilité à distinguer les maisons 4 façades et les villas.

La moyenne des points de comparaison est de **255.000 €** soit une **augmentation de 3,24 %** par rapport à la moyenne des prix de 2011.

4) Appartements

160.000€, soit un prix similaire à celle de 2011. On peut considérer que les **prix sont stables**.

BEAUMONT

Maisons 4 façades

La moyenne des points de comparaison est de 169.681 €

Les prix oscillent entre 110.000 € et 285.000 €

Les confrères de la région confirment un prix moyen de 170.000 € pour une maison 4 façades standard. Les prix ont légèrement baissé sur ce type de bien.

Maisons jointives

Prix moyen à 110.000 € comme pour 2011.

Terrains à bâtir

Les confrères confirment un tassement du prix des terrains à bâtir.

Ceux-ci se négocient dans les 60 €/m² à Beaumont, Strée et Thirimont, et 50 € dans les autres localités. Beaucoup moins de demande en terrain à bâtir.

SIVRY-RANCE

Maisons 4 façades

La moyenne des points de comparaison est de 157.075 €

Les confrères de la région estiment le prix moyen pour une maison 4 façades standard à 160.000 €

Maisons jointives

Selon les confrères, le prix moyen des maisons 3 façades bien situées dans les localités de la commune de Sivry-Rance se situe dans les 115.000 €

Terrains à bâtir

La parcelle moyenne dans la région est de 12 à 15 ares. Les confrères confirment une baisse du prix des terrains à bâtir. Ceux-ci se négocient dans les 40€/m² dans les localités de Sivry et Rance et sont moins chers à Sautin.

FROIDCHAPELLE

Maisons 4 façades :

10 points de comparaison moyenne 195.500 € minimum 105.000 € maximum 320.000 €

Si l'on supprime les ventes non pertinentes, il reste 8 points de comparaison de 105.000 € à 230.000 €- moyenne 171.312 €

Les confrères de la région confirment une légère hausse du prix moyen de 170.000 € pour une maison 4 façades standard.

Maisons jointives :

Les confrères de la région estiment que la moyenne d'une maison jointive dans la commune de Froidchapelle à +/- 110.000 €

Terrains à bâtir :

Les confrères estiment le prix moyen du terrain à bâtir à +/- 40 €/m². Les prix ont légèrement baissé suite à la demande faible et l'offre importante.

Appartements

Pas ou peu d'appartements dans nos régions. Mais 14 ventes concernent des immeubles neufs dans le complexe des barrages de l'eau d'heure et augmentent fortement le prix moyen des immeubles.

Terrains agricoles

La moyenne des prix des terrains et pâtures dans les régions de Beaumont, Sivry-Rance et Froidchapelle a augmentée et peut être fixée aux environs de 16.000 euros l'hectare libre et 13.000 euros l'hectare occupé. Une grande variation de prix peut être observée en fonction de la situation et la qualité de la terre. Thirimont, Barbencon, Stree et Erpion restent les localités les plus chères. La tendance est à la hausse.

Tendances du marché 2013

Plus à la baisse qu'à la hausse. Baisse de valeur des maisons de villages. Délai plus important pour la vente des immeubles. Tassement des terrains à bâtir et hausse des terrains agricoles.

GILLY

Terrains à bâtir

La moyenne des points de comparaison donne une valeur de 83,76 €/m². Ce prix au m² correspond ENVIRON à la moyenne nationale du mètre carré de terrain à bâtir. Cette valeur nationale est au-dessus de la valeur au m² d'un terrain à bâtir « normal » se situant à Gilly qui avoisine les 55€ du m², même si les terrains à bâtir se raréfient dans la Commune.

Conclusion : prix **d'environ 55€/m²**.

Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne du prix est de **110.000 €**

Maisons 4 façades + villas

Une valeur moyenne réelle identique à celle de l'année dernière, soit de 160.000 €

Appartements (sans garage)

La moyenne d'un appartement deux chambres, équipé, à environ **85.000 €**

LODELINSART

Terrains à bâtir

Prix **d'environ 60,00€/m²**.

Maisons 2 ou 3 façades

La moyenne du prix pour cette catégorie est de **103.000 €**

Maisons 4 façades + villas

La valeur identique à la valeur moyenne de l'année dernière qui s'élèverait donc à 160.000€

Appartements

La moyenne avoisine les **90.000 €**

DAMPREMY

1) Terrains à bâtir

Un prix d'environ 65 €/ m².

2) Maisons 2 ou 3 façades

La valeur s'élève à 103.000 €

3) Maisons 4 façades + villas

La valeur est moindre que celle de Gilly et s'élève à 140.000 €

4) Appartements

La valeur moyenne serait plus élevée qu'à Gilly et avoisine les 100.000 €

COUILLET

1) Maisons jointives

La moyenne des points de comparaison est de 108.212,00 € Il existe une **grande disparité** entre les quartiers.

Les quartiers où les maisons ne sont pas ou peu entretenues et donc très faible qualité : au prix moyen de 65.000 €

Les quartiers: mieux entretenus où les maisons ont un prix moyen de 130.000 €

2) Maisons 4 façades

La moyenne des points de comparaison est de 172.500,00 €

3) Appartements

La moyenne des points de comparaison est de 115.750,00 €

MARCINELLE

1) Terrains à bâtir

La moyenne des points de comparaison est de 108,67 €/m².

2) Maisons jointives

La moyenne des points de comparaison est de 120.477,27 €

Le nombre de transaction est constant par rapport à 2012

3) Maisons 4 façades

La moyenne des points de comparaison est de 244.916,67 € On constate une diminution du nombre de transaction pour ce type de bien par rapport à 2011.

4) Appartements 2 chambres

La moyenne des points de comparaison est de 115.562,00 €

FLEURUS – LES BON VILLERS – PONT A CELLES

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
FLEURUS			
Terrain à bâtir	76.000	87.500	90.000
Maison jointive	126.500	125.000	130.000
Maison 4 façades	202.500	202.500	195.000
Appartement	135.000	127.500	125.000
LES BONS VILLERS			
Terrain à bâtir	99.000	110.000	106.000
Maison jointive	150.000	155.000	182.000
Maison 4 façades	235.000	280.000	265.000
Appartement	145.000	145.000	165.000
PONT A CELLES			
Terrain à bâtir	93.000	110.000	100.000
Maison jointive	212.500	147.500	165.000
Maison 4 façades	228.000	237.500	240.000
Appartement	130.000	147.500	140.000

Conclusion.

Le prix des maisons jointives serait en légère augmentation. Le prix des villas tend, quant à lui, à rester stable.

GERPINNES

Terrains à bâtir : 85€/le m2

Villas 4 façades : 240.000€

Maison jointive : 150.000€

Appartement 2 chambres : 155.000€

Appartement neuf : 260.000€ De nombreux appartements neufs de haut standing ont été construits sur la commune de Gerpinnes.

HAM-SUR-HEURE

Terrains à bâtir : 90€/le m2

Villas 4 façades : 240.000€

Maison jointive : 140.000€

IMPRESSION GENERALE :

Stabilité au niveau des prix (petite hausse du prix pour le terrain à bâtir car se fait plus rare) et diminution du nombre de transactions (eu égard notamment à la crise économique et à la sévérité des banques quant à l'octroi du crédit hypothécaire).

CHATELET

1) **Maisons jointives** (2 ou 3 façades).

La moyenne inchangée par rapport à 2011, soit 112.000€

2) **Villas**

Moyenne de 205.000€ Cependant, la majorité des transactions pour ce type de biens se situe aux alentours des **200.000 euros pour une villa de confort standard**.

Stabilité par rapport à 2012 à l'exception des villas de plus de 250.000€ dont les délais de négociation se sont considérablement allongés / difficile à vendre et souvent baisse de prix inévitable au final.

3) **Terrains**

Le prix moyen est de 75,00€/m²

4) Appartements 2 chambres

Le prix moyen est de 90.000€

Marché des appartements relativement stable sauf pour les très anciennes copropriétés pour lesquelles des travaux importants de restauration (remise aux normes) s'avèrent inévitables à court et moyen terme (remarque idem qu'années précédentes)

Pour un appartement neuf : on avoisine les **140.000€ hors tva pour un 80m² 2 chambres** si bonne situation et qualité des finitions et matériaux utilisés.

5/ **Garage**: **Inchangé** par rapport à 2011 le prix moyen d'un garage individuel fermé (avec porte) se situe dans une fourchette aux alentours **6.000€** en bon état ; voire plus en fonction des quartiers où stationnement difficile pour les riverains.

AISEAU-PRESLES

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Le prix moyen est de 125.000€

2) Villas

Le prix moyen est de **213.000€**

Avec toujours cet écart significatif entre Presles et les autres Commune de l'entité (Roselies et Aiseau).

3) Appartements 2 chambres

Le prix moyen est de 115.000€

FARCIENNES

Maison jointives (2 ou 3 façades).

Le prix moyen est de 105.000€

Conclusions:

Légère baisse des prix (si l'on tient compte de l'inflation) et du volume des transactions par rapport à 2011.

A l'inverse les délais de transactions ont augmenté / souvent liés aux difficultés d'obtenir des crédits / frilosité des banques pour les candidats qui ne présentent pas de sérieuses garanties.

La conjoncture actuelle constitue un frein aux « mutations à répétition » ; la peur du risque, une plus-value moindre à la revente ; le tout agrémenté d'une augmentation croissante des

frais dits «de notaire» principalement liés à la fiscalité (tva..) et aux nouvelles réglementations qui imposent chaque année de nouveaux surcoûts dans le chef des acquéreurs.

Les loyers relativement élevés contribuent néanmoins à maintenir une demande élevée chez les candidats à la propriété + la méfiance vis-à-vis des marchés financiers (bourse) bénéficie indirectement à la stabilité du marché immobilier (plus sécurisant pour les investisseurs).

Ce qu'il faudra retenir de 2012

Alors que la crise s'est invitée au sein des ménages, le marché immobilier s'est comporté de manière correcte lors de l'année 2012.

Les chiffres indiquent une légère baisse générale dans le Hainaut (pour les arrondissements de Charleroi et Mons). On constate cependant de grosses différences en fonction des différentes agglomérations. Certaines communes résistent difficilement à la crise alors que d'autres connaissent des prix qui montent en flèche. Il est, dès lors, difficile de tirer des enseignements des moyennes.

Les notaires de la province ont constaté que le volume de l'offre est resté important alors que les transactions sont devenues plus lentes. En 2012, avec la suppression des incitants fiscaux, et peu de primes, le marché s'est rééquilibré en fonction de l'offre et de la demande.

Cette année encore, les taux d'intérêts bas ont notamment contribué à soutenir la demande même si les banques ont durci les conditions et sont devenues plus exigeantes quant à l'octroi des crédits. La maison jointive demeure le « maître-achat » pour le candidat- acquéreur. Les communes « phares » ont moins la cote et le « centre de gravité » des communes prisées s'est déplacé vers d'autres endroits. D'une manière générale, les maisons jointives restent à un niveau de prix abordable et reste donc le premier achat idéal surtout si elles sont à des prix très bas avec une grosse rénovation à la clé.

Les appartements continuent à se vendre malgré une légère baisse et restent un bon placement (ce qui s'amplifiera sans doute au vu des bonnes références énergétiques de ces biens).

Perspectives pour 2013...

Le marché du travail reste peu stable et une nouvelle explosion des faillites en 2012 a mis de plus en plus de gens sur le carreau.

Le belge conserve sa brique dans le ventre mais se décide moins vite et achète de manière plus réfléchie et moins impulsive qu'auparavant. Les taux d'intérêts restent très attractifs et les banques sont, elles aussi, beaucoup plus prudentes dans l'octroi des crédits. Ce sont donc les meilleurs candidats qui décrochent le sésame pour acquérir un bien.

Dès lors, l'offre devient un peu plus importante que la demande effective. Ce qui explique un allongement de l'augmentation de la durée des transactions qui passe d'une durée moyenne de 3 à 6 mois. Nous n'assisterons pas à un effacement du marché en 2013 mais sans doute à une légère baisse ce qui permettra de relancer le marché pour 2014.

Françoise MOURUE
Notaire

Sylvain BAVIER
Notaire associé

Avec la participation des membres des Cellules locales de communication :

Germain Cuignet, Cédric Del Marmol, Sébastien Dupuis, Caroline Draguet, Julien Franeau, Jean-François Ghigny, Mélanie Herode, Jean-Benoit Jonckere, Emmanuel Lambin, Alexandre Lecompte, Bernard Lemaigre, Vincent Maillard, Nicolas Romain, Dominique Tasset, Anne Toubeaux, Philippe Van Cauwenbergh, Olivier Vandembroucke,