



LE MARCHE IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DU HAINAUT EN 2009

L'ARRONDISSEMENT DE MONS

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DE LA REGION :

Maître Mélanie HERODE	Wasmes
Maître Pierre CULOT	Thulin
Maître Etienne DUPUIS	Strépy-Braquegnies
Maître Xavier BRICOUT	Soignies
Maître Etienne HACHEZ	Soignies
Maître Philippe BINOT	Silly
Maître Jean-Marie DE DEKEN	Saint-Ghislain
Maître Serge FORTEZ	Quiévrain
Maître Anne TOUBEAUX	Quaregnon
Maître Jean-Louis MALENGEAUX	Pâturages
Maîtres Adrien et 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 Pierre-Philippe DEBAUCHE	La Louvière
Maître Pierre BRAHY	La Louvière
Maître Germain CUIGNET	La Louvière
Maître Emmanuel DOPCHIE	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 Marcel BRUYERE	Haine-Saint-Paul
Maître Paul RAUCENT	Frameries
Maître Franz VILAIN	Frameries
Maître Laurent SNYERS	Enghien
Maître Bernard CLAEYS	Enghien
Maîtres Pierre et Anne WUILQUOT	Elouges
Maîtres Guy et Vincent BUTAYE	Ecaussinnes
Maîtres Jean-Louis LHOTE et Roseline Mac CALLUM	Dour
Maîtres Bernard et Vinciane DEGREVE	Chièvres
Maître Geneviève DESSILLY	Bruglette
Maître André 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

GEOGRAPHIE

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 Rœulx](#)
- [Lessines](#)
- [Silly](#)
- [Soignies](#)

L'arrondissement de Mons est particulier en ce sens que certaines de ses communes touchent le Brabant Wallon et sont desservies avantagement 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 sont centrales et desservies par l'autoroute E42, enfin la région du Borinage avec son taux inquiétant d'immigrés et de chômeurs voit son activité immobilière se maintenir correctement, les prix étant historiquement les plus attractifs de l'arrondissement et certains n'hésitent pas à s'y installer attirés par les prix des plus compétitifs.

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER

Une étude macroéconomique du marché immobilier réalisée par ING, indique que celui-ci est entré dans une période de correction, même si celle-ci ne s'apparente pas à un « crash » comme c'est le cas dans d'autres pays européens ou aux Etats-Unis.

Certes l'offre est abondante et il est logique que le temps de réaction soit plus long, les candidats-acquéreurs prennent leur temps pour visiter un maximum de biens avant de se décider. A court ou moyen terme, les propriétaires-vendeurs prennent conscience de la tendance baissière et de ce qu'il faut négocier !

Les périodes de transaction sont plus longues.

Mais quels sont les facteurs qui influencent notre marché ?

1. LES FACTEURS DEMOGRAPHIQUES

En effet on constate qu'en ce début de XXI^e siècle, la population wallonne croît un peu plus rapidement que durant la décennie précédente

La population augmente maintenant dans les villes qui connaissaient encore des baisses de population à la fin du XX^e siècle : c'est le cas à La Louvière, à Mons, et dans le Borinage.

La croissance s'accélère également dans le nord du Hainaut, le long des axes autoroutiers de l'A8.

La périurbanisation se poursuit, mais prend de plus en plus la forme d'une rurbanisation à plus grande distance des villes.

Il y a également le secteur de la construction qui a connu ces dernières années une augmentation prodigieuse. Beaucoup d'entrepreneurs se sont lancés dans la promotion immobilière et la spéculation immobilière avec un réel succès.

2. LES MESURES GOUVERNEMENTALES

2.1. LE PRET TREMLIN (l'ancien prêt jeune) est une aide financière accordée par la région wallonne à toute personne qui contracte un prêt hypothécaire en vue de construire ou d'acheter une habitation neuve ou un logement existant ou de rénover un immeuble qui se situe en région wallonne.

La valeur vénale du logement ne peut dépasser 150.000 euros mais il n'y a plus de conditions d'âge et de revenus (comme l'exigeait le prêt jeune). Les emprunteurs doivent s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une période de 8 ans.

L'intervention de la Région wallonne consiste en l'octroi d'une subvention de 100 euros/mois pendant 2 ans et de 50 euros/mois pendant 6 ans.

Malheureusement le prêt tremplin sera supprimé à partir du 1^{er} mars 2010.

2.2. L'ECO-PRET (depuis mars 2009) est un financement qui propose un taux zéro, soit un remboursement sans intérêt pour les travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique de son habitation.

Le candidat emprunteur doit néanmoins être une famille nombreuse (3 enfants), bénéficiaire de revenus stables et suffisants sans dépasser les plafonds fixés et ne peut être propriétaire d'un autre logement.

2.3. LE TAUX DE TVA A SIX POUR CENT est un plan de relance accordé dans le cadre de :

- **la construction d'une nouvelle habitation.** La réduction de la TVA est alors applicable sur une tranche de 50 000 euros. Les principales conditions sont que les travaux soient réalisés par un entrepreneur enregistré, qu'ils aient pour objet la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation et que le bien soit utilisé pendant 5 ans en tant que logement privé.

- **l'acquisition d'une nouvelle habitation.** De même, la réduction est applicable sur une tranche de 50.000 euros. Le bâtiment ne peut pas avoir été occupé avant le 1^{er} janvier 2009. Il doit également être utilisé à titre de logement privé pendant 5 ans.

- **la démolition ou reconstruction d'une habitation.** La démolition et la reconstruction doivent être effectuées par un entrepreneur enregistré et doivent constituer une même opération. Le bâtiment doit ensuite être utilisé comme logement privé.

- **la construction de logements sociaux.**

3. LES TAUX BANCAIRES

Nos banques ont montré durant toute l'année 2009 un enthousiasme plus que limité dans l'octroi de prêts et de crédits, exigeant de leurs candidats une assiette financière plus importante par la justification de fonds propres, de revenus et de garanties suffisantes.

Nombre de parents qui avaient projeté d'aider leurs enfants à acquérir un immeuble, n'ont pu le faire eu égard aux pertes boursières subies.

Néanmoins les taux d'intérêts ont été encore très attractifs durant cette année 2009, (entre trois et demi et six pour cent) et les déductibilités fiscales sont restées intéressantes conduisant les candidats hésitants, à faire le pas de l'investissement immobilier.

5. LE MARCHE BOURSIER

Le marché mobilier est resté très écorné, les taux d'intérêt sur les comptes d'épargne sont très réduits voir inexistantes et les investisseurs boursiers sont restés extrêmement prudents suite aux déceptions bien connues.

6. LE CHOMAGE

La Belgique présente un taux de chômage d'environ 8,5% et est le seul pays en Europe à offrir le chômage à durée illimitée.

4. LES SEPARATIONS

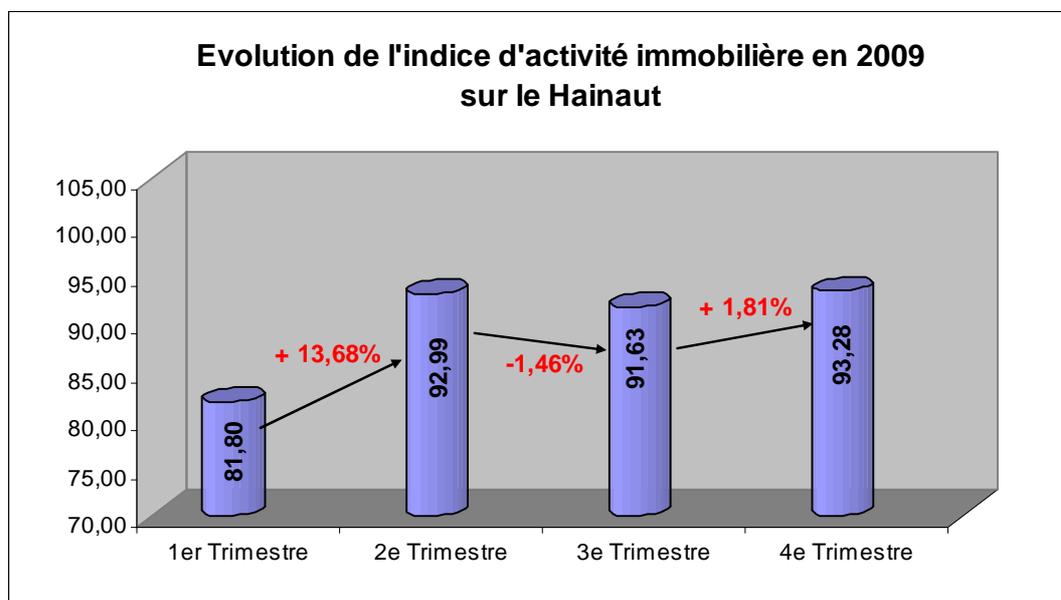
Les séparations et les divorces sont de plus en plus fréquents, l'assiette financière des ex-conjoints est souvent insuffisante pour que l'un d'eux puisse éventuellement reprendre l'immeuble qui sera, à défaut d'être cédé, vendu, souvent bradé, la transaction devant aller très vite.

Les investisseurs immobiliers quant à eux profitent de cet essor de séparations, l'un au moins des ex conjoints devant à tout prix se reloger et recourir à la location d'un appartement ou d'une maison.

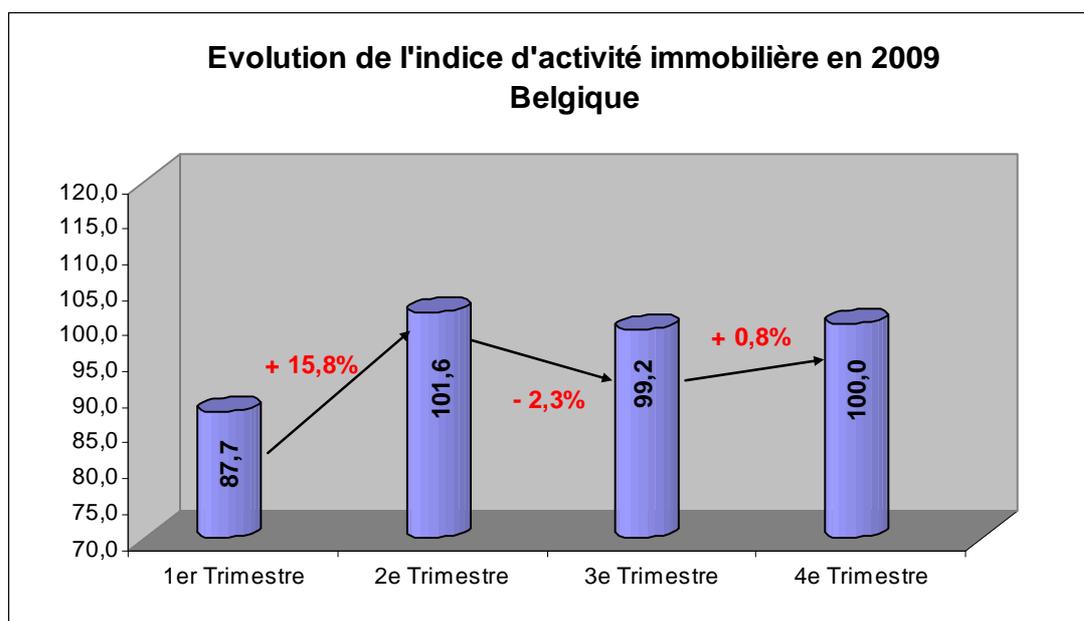
TOUR D'HORIZON DE NOTRE ACTIVITE IMMOBILIERE

Le graphique présente l'indice de l'activité immobilière pour l'année 2009 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 entre la signature du compromis et la passation de l'acte notarié. Il s'agit d'un intervalle de 2 à 4 mois au cours duquel le notaire effectue plus de 50 formalités.



A titre de comparaison, l'évolution pour la Belgique.



QUID DE NOS BIENS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONS ?

1. TERRAINS A BATIR

La demande est toujours importante ; les prix semblent être restés stables dans notre région, voire en légère augmentation. En effet, les offres sont peu nombreuses et peu de lotissements voient le jour, le circuit administratif étant long et coûteux quant aux infrastructures exigées par l'urbanisme. Les permis sont souvent assortis de prescriptions urbanistiques lourdes et contraignantes.

2. MAISONS JOINTIVES

On constate que les biens de petite valeur (maisons ouvrières) se vendent toujours très bien, la demande est forte et les prix tendent à remonter entre 80.000 et 100.000 euros.

Les maisons de rangée dites « maisons d'employés », présentant un bon confort, sont stables, en moyenne 100.000 à 160.000 euros, suivant leur situation.

De plus, le système de vente « aux plus offrants » permet parfois d'obtenir de belles surprises.

3. MAISONS 4 FAÇADES

Tant que le prix reste inférieur à 200.000€ et 250.000 euros, suivant la situation, le bien se vend bien.

Dès qu'il s'agit d'un bien d'exception, on constate un réel ralentissement. Ce marché est devenu inaccessible pour la majorité des gens. Les investisseurs du Brabant Wallon et de Bruxelles restent chez eux, pouvant acquérir le bien de leur rêve à des prix qui ont chuté.

3. APPARTEMENTS

Les appartements neufs restent très sollicités en terme d'investissement si le prix est attractif.

Au-delà de 1500 euros le m², la demande est beaucoup plus timide et les transactions sont assez lentes.

4. GARAGES

Peu d'offres mais beaucoup de demandes. Bon maintien du marché surtout en ville où l'insécurité des rues la nuit pousse souvent les riverains à investir pour abriter leur véhicule.

5. COMMERCES

Les surfaces commerciales se vendent très mal.

Néanmoins, dans la région d'Enghien, il y a une demande croissante de hangars, terrains, et autres emplacements destinés à l'implantation de grandes surfaces, halls industriels et autres.

6. LES VENTES PUBLIQUES

La vente publique a fait l'objet d'une importante réforme en fin 2006 : les notaires ont uniformisé la procédure et adopté un cahier des charges commun.

La principale évolution est d'avoir établi un seul et même tarif pour toutes les ventes publiques offrant ainsi aux amateurs simplification et clarté.

Après deux années d'application, l'on peut constater une amélioration du résultat des adjudications.

Néanmoins dans notre arrondissement,, les ventes publiques sont encore trop rares. On constate que souvent les notaires préfèrent négocier une vente de gré à gré plutôt que la vente publique... Le même constat est fait du côté des vendeurs qui n'aiment pas la vente publique ; celle-ci garde une connotation négative, avec des résultats aléatoires...

Depuis janvier 2010, il n'y a plus qu'une seule séance. Les frais sont dès lors réduits et le Notaire peut octroyer une ristourne au premier enchérisseur.

TOUR D'HORIZON COMMUNE PAR COMMUNE

COMMUNE DE LA PLUS CHERE A LA MOINS CHERE :

- Enghien
- Soignies – Ecaussinnes - Braine-le-Comte – Silly
- Lens
- Le Roeulx
- Thulin – Brugelette
- Quévy – Quaregnon – Frameries

En conclusion...

Globalement, le marché immobilier a résisté malgré la crise qui est passée par là, avec comme conséquence, pour notre arrondissement, une diminution du volume des transactions constatée dans nos études de 15 à 25 %.

La migration bruxelloise pour les biens d'exception en Hainaut a considérablement ralenti sauf pour Enghien et ses environs.

Les ventes portant sur des montants supérieurs à 250.000 euros s'avèrent beaucoup plus difficiles à réaliser.

Depuis juin 2009, il a semblé très difficile de vendre des appartements neufs de standing et certains promoteurs se sont vus contraints de brader leur prix.

Les transactions de maisons portant sur des montants inférieurs à 250.000€ se concluent aisément, d'autant plus si elles portent sur des montants inférieurs à 200.000€.

Globalement, les transactions ont été plus lentes, l'offre plus importante et la demande plus timide sauf pour les terrains à bâtir.

Perspectives pour 2010...

Le chômage devrait atteindre son niveau historique, 750.000 chômeurs soit un taux d'environ 14,67%.

Les taux d'intérêts semblent vouloir rester stables et attractifs mais le chômage est en plein essor.

Les mesures gouvernementales sont toujours d'application avec le prêt tremplin, la diminution du taux de TVA sur les nouvelles constructions, les diverses primes mises en place par la région wallonne et l'éco-prêt.

Il est à regretter que ces mesures seront en principe supprimées en partie dès le mois de mars prochain.

Dans ce contexte économique, il faut s'attendre à ce que les prix des habitations diminuent sensiblement ou à tout le moins restent stables pendant les deux prochaines années, avant d'augmenter à nouveau lentement...

Dominique TASSET
Notaire à Braine-le-Comte

Tendance du marché immobilier 2009



MONS	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 façades (villas)	Appart 2 ch +/- 100 m ²	appart 2 ch neuf +/- 100 m ²	Studio	Garage	terre de Culture / pâture - occupée	Terre de Culture ou pâture - libre	Bois prix à l'hectare
Braine-le-Comte	110	150.000	250.000	1400€/m ²	1700€/m ²	-	10.000	15.000	20.000	3.000
Ecaussinnes	100	150.000	230.000	1400€/m ²	1700€/m ²	-	10.000	15.000	20.000	-
Enghien	150	160.000	260.000	1750€/m ²	2250€/m ²	90.000	12.000	18.000	20.000	-
Le Roeulx	115	120.000	220.000	1500€/m ²	1750€/m ²	-	9.000	14.000	18.000	-
Soignies	110	150.000	250.000	1200€/m ²	1750€/m ²	60.000	10.000	15.000	20.000	3.000
Silly	100	100.000	200.000	1200€/m ²	1500€/m ²	100.000	10.000	12.500	20.000	-
Brugellette	-	132.000	200.000	-	-	-	-	10.000	15.000	-
Lens	80	85.000	125.000	1200€/m ²	1500€/m ²	100.000	10.000	10.000	15.000	-
La Louvière	98	109.700	176.000	1160€/m ²	1475€/m ²	58.000	8.750	7.500	15.800	-
Frameries	70	80.000	160.000	1300€/m ²	1600€/m ²	60.000	7.000	5.500	9.500	3.000
Quévy	70	95.000	165.000	-	1700€/m ²	-	7.500	7.500	12.000	3.000
Quaregnon	60	95.000	160.000	1200€/m ²	-	-	6.500	7.500	9.500	-
Thulin) Hensies	60	100.000	250.000	-	-	-	-	6.000	20.000	-

Ces chiffres renseignent des tendances moyennes réalisées sur base d'un sondage, ne peuvent servir à donner une valeur automatique à un bien dans une région déterminée.