



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

PROVINCE DU HAINAUT

HAINAUT OCCIDENTAL - WALLONIE PICARDE

LE 12 FÉVRIER 2015

**Compagnie des notaires du Hainaut
Hainaut occidental - Wallonie Picarde**

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché immobilier en 2014 et du contexte économique dans lequel il a évolué.

Le dernier baromètre des Notaires vient d'annoncer un bond de 5% de l'activité immobilière durant l'année écoulée. Cette évolution, due principalement aux nouvelles mesures fiscales dans le nord du pays, sera nuancée ici au niveau régional et au niveau de notre province.

Pour ce qui concerne l'évolution des prix de vente, le baromètre parle de stabilité et met en avant une légère hausse du prix moyen des maisons et un léger repli du prix moyen des appartements.

Nous verrons comment ont évolué ces prix dans notre province et pour les différents types de biens immobiliers. Nous tenterons d'expliquer les écarts parfois plus importants au niveau des localités.

A Contexte notarial

1. Multiplication des formalités administratives effectuées par le notaire, multiplication des frais pour le citoyen

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la FRNB¹ 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 reste au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant sa rigueur et la sécurité juridique exigée. Tout cela a malheureusement un coût et les frais incombant aux parties à l'occasion d'une opération immobilière sont, il faut bien le constater, de plus en plus importants.

Si les 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 (appelés couramment les « frais divers »), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire, ne cessent de s'accroître. En contrepartie, cette évolution présente l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.

¹ Fédération Royale du Notariat Belge



2. Les Réformes fiscales

L'année 2014 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales.

1) la modification en Wallonie des tranches permettant la perception du taux réduit d'enregistrement :

Au 1^{er} janvier 2014, les deux seuils auxquels s'appliquent le taux réduit de 6% prévu pour les habitations modestes, à savoir les maisons dont le revenu cadastral n'est pas supérieur à 745 euros², pour autant que le candidat acquéreur ne soit pas déjà propriétaire ou s'engage à vendre son unique propriété dans l'année, outre l'engagement de se domicilier dans la maison nouvellement acquise pendant 3 ans, ont été abaissés :

- à **160.000 €**³ (contre 200.000 € auparavant) pour les biens situés dans les communes répertoriées chaque année par la région wallonne comme subissant une pression immobilière plus importante que dans la plupart des autres communes de Wallonie⁴.
- à **150.000 €**⁵ (contre 191.000 € auparavant) pour les biens situés dans les communes qui ne sont pas reprises comme faisant partie d'une zone de pression immobilière supérieure à la moyenne.

Au-delà de ces tranches, le taux ordinaire de 12,5% reste d'application.

2) la régionalisation du « Bonus-Logement » à partir du 1^{er} janvier 2015

Fin 2014, certains notaires ont vu le nombre de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire doubler en décembre par rapport à la même période en 2013. Deux raisons à cela : les taux d'intérêt extrêmement bas d'une part, l'annonce de la régionalisation du bonus-logement à partir du 1^{er} janvier 2015 d'autre part. Dans le doute des décisions qui seraient prises en Wallonie et à Bruxelles quant à cet avantage fiscal, de nombreux citoyens se sont précipités chez leur notaire pour refinancer leur crédit, craignant un régime moins favorable à partir du 1^{er} janvier 2015. Cette hausse de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire n'a donc pas entraîné une augmentation significative du nombre d'acquisitions, mais bien du nombre de refinancements de crédit hypothécaires. L'ancien régime du bonus logement restait pourtant d'application pour ces refinancements car c'est la date de signature de l'acte authentique de l'emprunt hypothécaire qui est déterminante, et non pas celle du refinancement.

² 845 € dans le cas d'un acquéreur ayant 3 ou 4 enfants à charge ; 945 € s'il a 5 ou 6 enfants à charge et 1.045 € s'il a plus de 6 enfants à charge.

³ 160.000 € au 1^{er} janvier 2014, indexé à 160.431,53 € au 1^{er} janvier 2015. L'ancienne tranche de 200.000 € était indexée et aurait été de 221.290,46 € au 1^{er} janvier 2015

⁴ La liste de ces communes citées comme étant « *en zone de pression immobilière* » est modifiée chaque année par la « Direction générale opérationnelle Fiscalité » de la Région wallonne et publiée au Moniteur belge avant le 1^{er} janvier de chaque année en même temps que l'indexation des tranches bénéficiant du taux réduit. Pour l'année 2015, la seule commune du Hainaut Occidental qui y est reprise est celle de Flobecq, alors qu'elle n'y était pas en 2014.

⁵ 150.000 € au 1^{er} janvier 2014, indexé à 150.404,55 € au 1^{er} janvier 2015. L'ancienne tranche de 191.000 € était indexée et aurait été de 211.332,40 € au 1^{er} janvier 2015.



3. L'Evolution des obligations du vendeur

A côté des réformes fiscales, nous sommes face à une évolution disparate des législations et des obligations qui s'imposent au vendeur. Selon la région et selon le type de bien, les obligations du vendeur diffèrent au moment du compromis de vente et celui de l'acte de vente.

A titre d'exemple, à Bruxelles, depuis le 1^{er} août 2014, les renseignements d'urbanisme sont exigés au moment de la signature du compromis, tandis qu'en Région wallonne, ils ne sont nécessaires qu'au moment de la signature de l'acte notarié. L'obtention des renseignements d'urbanisme auprès des administrations concernées nécessitant un délai d'au moins un mois, cette exigence législative a pour conséquence qu'à Bruxelles, les acquéreurs doivent faire preuve de patience entre la signature de l'offre et la signature du compromis de vente.

Par ailleurs, la mise en vente du bien nécessite une série de démarches dans le chef du vendeur, dans le cadre de son obligation générale d'information à l'égard du candidat acquéreur.

Enumérons brièvement les principaux documents exigés par des législations récentes pour mettre un bien en vente :

- le certificat d'urbanisme,
- le certificat PEB (« Performance Energétique des Bâtiments»),
- le certificat électrique,
- l'attestation de sol non pollué (en Flandres et à Bruxelles),
- l'attestation de conformité de la citerne à mazout,
- l'attestation de non-pollution atmosphérique de la chaudière,
- le permis d'environnement dans le cas d'une station d'épuration individuelle,
- les renseignements du syndic dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété,
- le dossier d'intervention ultérieur (« DIU »), soit le dossier technique relatif à tous les travaux réalisés dans l'immeuble depuis 2001, etc.

Le vendeur doit communiquer certaines de ces informations au candidat acquéreur dès la mise en vente, d'autres documents devant être transmis au plus tard lors de la signature du compromis ou encore au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

Bref, une série d'obligations s'imposent désormais au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente. Une opération immobilière bien différente d'il y a 10 ou 20 ans : elle s'est complexifiée de façon considérable.

D'où l'importance pour le vendeur de contacter son notaire dès qu'il a l'intention de mettre un immeuble en vente, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile ; à défaut le vendeur pourrait encourir des amendes administratives qui peuvent être très importantes ⁶ !

⁶ L'absence de certificat PEB entraîne une sanction administrative de 1.000 € ; le défaut d'affichage dans la publicité entraîne une sanction administrative de 500 €.



Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées et complexifiées, 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* ».

4. L'Evolution des responsabilités et du devoir de conseil des notaires

Face à une multitude de professionnels concernés par le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central du marché à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire répond aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

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.

Le notaire a dès lors une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur. Les outils tels que notaire.be et les différents réseaux sociaux (facebook, twitter, blog e-notarius) participent à ce devoir d'information.

www.notaire.be : 4 millions de visites en 2014

Notaire.be enregistre des taux de fréquentation de plus en plus élevés. Ces informations de qualité et les mises à jour régulières, sont les principaux atouts de cet acteur du web qui lui vaut d'être régulièrement cité comme référence en matière de vulgarisation juridique. Valeur sûre en termes d'information, ses visiteurs y trouvent la première réponse à leur question.

En 2014, le site notaire.be a comptabilisé plus de 4 millions de visiteurs, soit une hausse de fréquentation de 13,5 % par rapport à 2013, qui totalisait déjà 3,5 millions de visiteurs. Si l'on tient compte du taux de fréquentation de notaris.be (notre pendant néerlandophone), nous atteignons plus de 9 millions de visites en 2014.

NotaireTV, la chaîne virtuelle au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 560.000 visions depuis sa création et a enregistré une hausse de 15% en 2014 par rapport à 2013.

B Les bases de données et les sources

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. Il arrive en effet 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. Droits d'enregistrement

L'analyse de l'évolution du montant des droits d'enregistrement perçus pour compte de l'Etat (plus précisément des Régions) constitue un baromètre économique très intéressant. Toutefois, ces droits d'enregistrement comprennent les taxes payées à l'occasion de transactions immobilières mais aussi dans le cadre de bon nombre d'opérations réalisées au sein des études notariales : donation, partage, baux, Ils restent malgré cela un bon indicateur tant sur les volumes que sur les prix de l'immobilier.

3. 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.

Nous avons déjà pu citer comme exemple celui des communes rurales comme Brunehaut, Celles, Beloeil, Bernissart, Leuze ou Maulde où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2014 est extrêmement faible et ne permettra pas toujours d'avoir une idée précise quant à l'évolution du prix et une valeur moyenne fiable. Pour ce niveau de détail géographique, nous préférons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.



Qu'est-ce que la valeur médiane

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. La valeur médiane sur une commune ou sur la Province nous paraît davantage significative pour connaître les prix pratiqués le plus souvent.

Pour les analyses de prix plus locales, nous sommes plus vite influencés par la qualité et le standing des biens.

4. Analyse et expérience des notaires

Complémentaire 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.

5. 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).

c Le contexte macro-économique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires n'ont cessé de baisser tout au long de 2014 encourageant les propriétaires à renégocier leurs emprunts et soutenant la demande sur le marché immobilier. Un taux fixe sur 10 ans est de 2,91% en novembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2014, entre 2,7 (janvier) et 0,9% (décembre), il n'a cessé de diminuer au cours de l'année pour finir fin 2014 à près d'1/4 de sa valeur en début d'année.

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier dans un contexte où la politique d'obtention des crédits s'est également assouplie.

2. Droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 0,6% par rapport aux onze premiers mois de 2013.

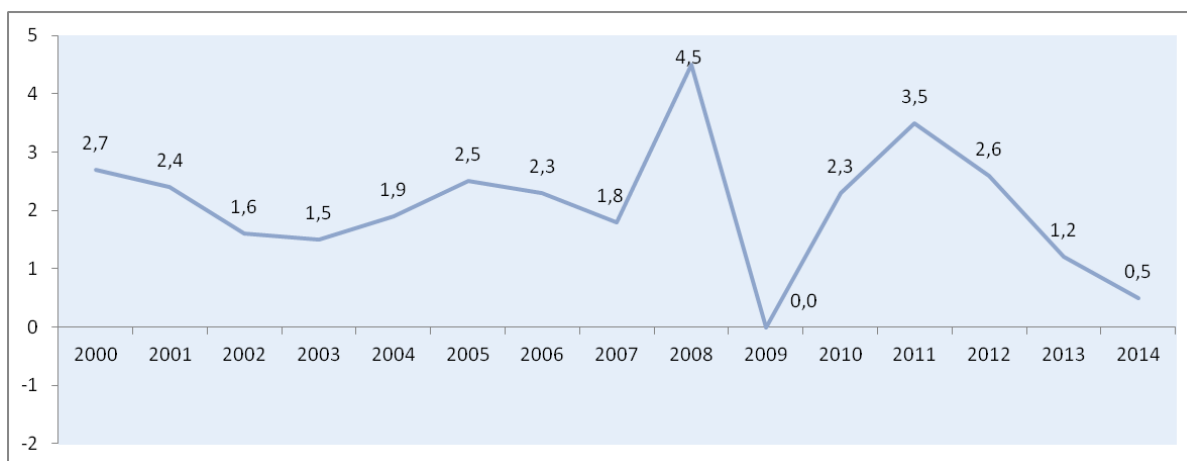
Ces chiffres confirment la stabilité des prix au niveau national et ne prennent pas encore en compte l'augmentation du nombre de transactions entre septembre et novembre, ce qui entraînera à la hausse les montants des droits d'enregistrement de décembre et des premiers mois de 2015.

3. Le précompte immobilier

L'indexation du revenu cadastral depuis l'année 2000 abouti actuellement dans notre région à ce que l'impôt foncier équivaut au revenu cadastral.

4. L'inflation

L'inflation s'est à nouveau repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012 et de 1,2% en 2013, on enregistre une moyenne de 0,5% pour l'année 2014. L'inflation a donc peu influencé les prix du marché immobilier, les valeurs nominales étant proches des valeurs réelles.



5. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont conformes aux prévisions initiales avec une moyenne de 8,5% en 2014 (sur base des chiffres des 11 premiers mois) contre 8,4% en 2013.

En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 11,6% (12,1% en 2013) et à 10,2% pour l'ensemble de l'Union européenne (10,9% en 2013).

6. Evolution des crédits

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

- Les montants moyens empruntés restent similaires à ceux de 2013 avec de légères progressions de 1,3%. En moyenne, les crédits hypothécaires pour acquisition étaient de 136.876€ au cours des 3 premiers trimestres de l'année. Ce montant est resté stable au 1^{er} trimestre mais a progressé de 1,3% au cours du 2^e trimestre et de 2,7% au cours du 3^e trimestre. (Comparaison avec le même trimestre en 2013)

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat et rénovation	Autre but	Refinancement
2012- Q1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012- Q2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012- Q3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.655
2012- Q4	138.257	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013- Q1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013- Q2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013- Q3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013- Q4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014- Q1	134.957	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014- Q2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014- Q3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.954

Source UPC

- Le nombre de crédits pour une acquisition immobilière recule de 2,6% pour les trois premiers trimestres de 2014, mais ce recul est imputable au 1^{er} trimestre de l'année (-8,5%), les deux suivants ayant été stables. Notons l'explosion des nouveaux crédits au cours des mois d'octobre et de novembre qui viendra booster les statistiques de 2014. Le nombre de nouveaux crédits hypothécaires, toutes catégories confondues, progresse de 17,3% en octobre et de 61,7% en novembre.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.006	4.939	10.832	1.435	2.269	3.225	45.706
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.985	53.527
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	6.179	57.085

Source UPC

- Les crédits hypothécaires à taux fixe restent le premier choix du citoyen vu les taux extrêmement bas (2,91% en novembre). En effet, 70% des crédits hypothécaires pour acquisition sont des crédits à taux fixes.

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
en nombre de contrats							
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,50%	0,00%	3,52%	6,69%	7,66%	10,13%	100,00%
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,07%	0,00%	7,47%	14,08%	6,45%	6,94%	100,00%
2014Q2	70,30%	0,00%	5,16%	11,32%	7,67%	5,55%	100,00%
2014Q3	75,09%	0,00%	2,51%	7,95%	9,79%	4,65%	100,00%

Source UPC

Selon les chiffres des notaires, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

Au 4^e trimestre, l'augmentation sur base annuelle est de 73% et c'est également en octobre et en novembre que la majorité des actes de crédits ont été enregistrés.

7. Prêts sociaux

Nous disposons des chiffres de 2013 où les taux hypothécaires étaient déjà fort bas (entre 3,5% et 3,84% selon la BNB), mais les conditions d'octroi encore sévères n'ont pas empêché la hausse de 13,8% des prêts sociaux, comparativement à 2012.

	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%
Evolution	13,8%	6,7%	21,4%	-5,4%

Le montant moyen augmente de 6,7% avec 112.122€ et reste 16,6% en-deçà du montant moyen des prêts en institutions bancaires (134.975€ en 2013), l'investissement étant destiné à acquérir un logement plus modeste.

8. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en Belgique augmente de 18,6%. C'est en Flandre que les permis explosent avec une progression de 25% pour les 9 premiers mois de l'année.

En Wallonie, ces chiffres augmentent plus modérément avec 6,2% de permis en plus au cours des trois premiers trimestres. A Bruxelles, la tendance est inverse avec un recul de 18,3%.

Evolution du marché immobilier en 2014

Tendance générale

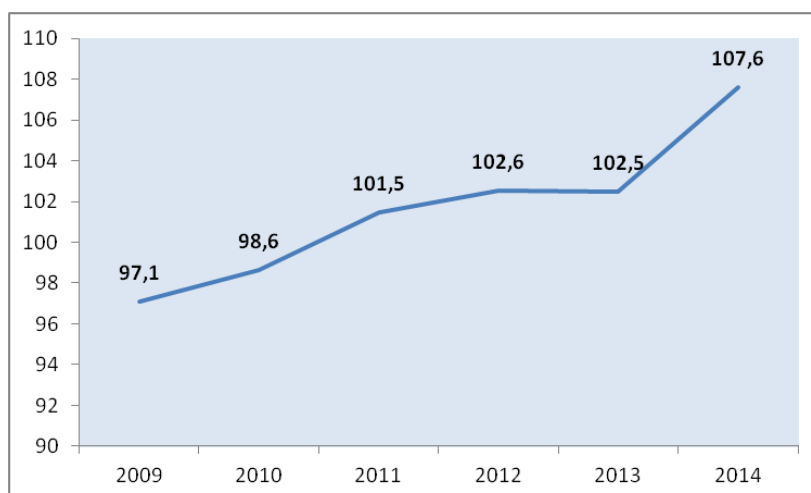
A L'activité immobilière en Belgique (volumes)

Pour l'ensemble de l'année, l'activité a progressé de 5% par rapport à 2013 avec un indice moyen de 107,6 contre 102,5 l'an dernier. Cette progression est principalement imputable à l'immobilier du nord du pays mais c'est l'ensemble du pays qui s'est bien porté, soutenu par des taux hypothécaires toujours plus bas.

Les indices trimestriels de l'activité immobilière sont restés soutenus au cours de l'année 2014. Au 4^e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et dans une moindre mesure en Wallonie.

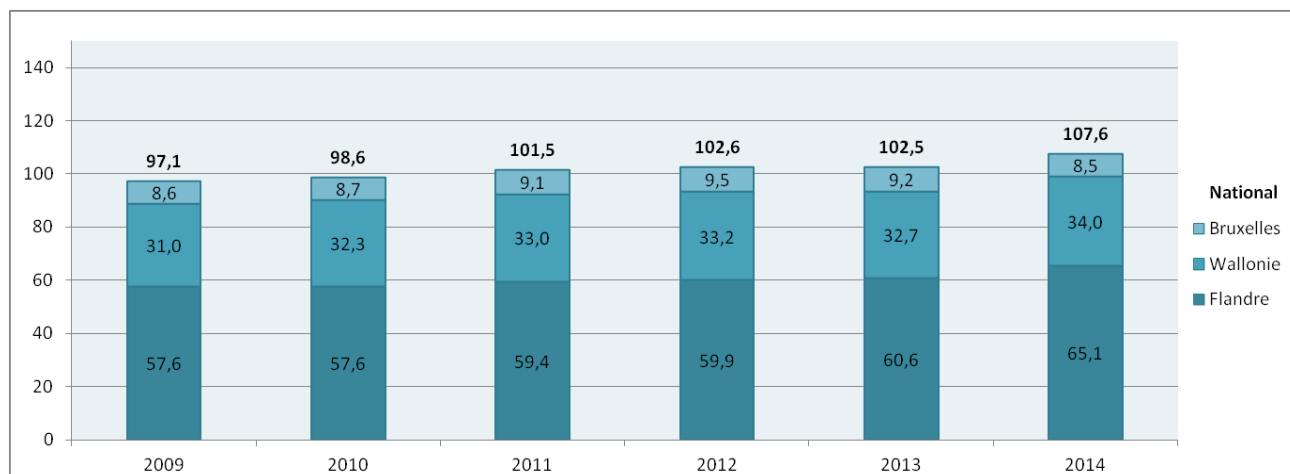
Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%. Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée. On enregistre même un recul de 13,4% par rapport à l'excellent mois de décembre 2013. Pour le 4^e trimestre, l'indice d'activité immobilière clôture à 115,4 ce qui représente une hausse de 9% par rapport au 4^e trimestre 2013.

Indice annuel de l'activité immobilière



Répartition régionale de l'activité immobilière

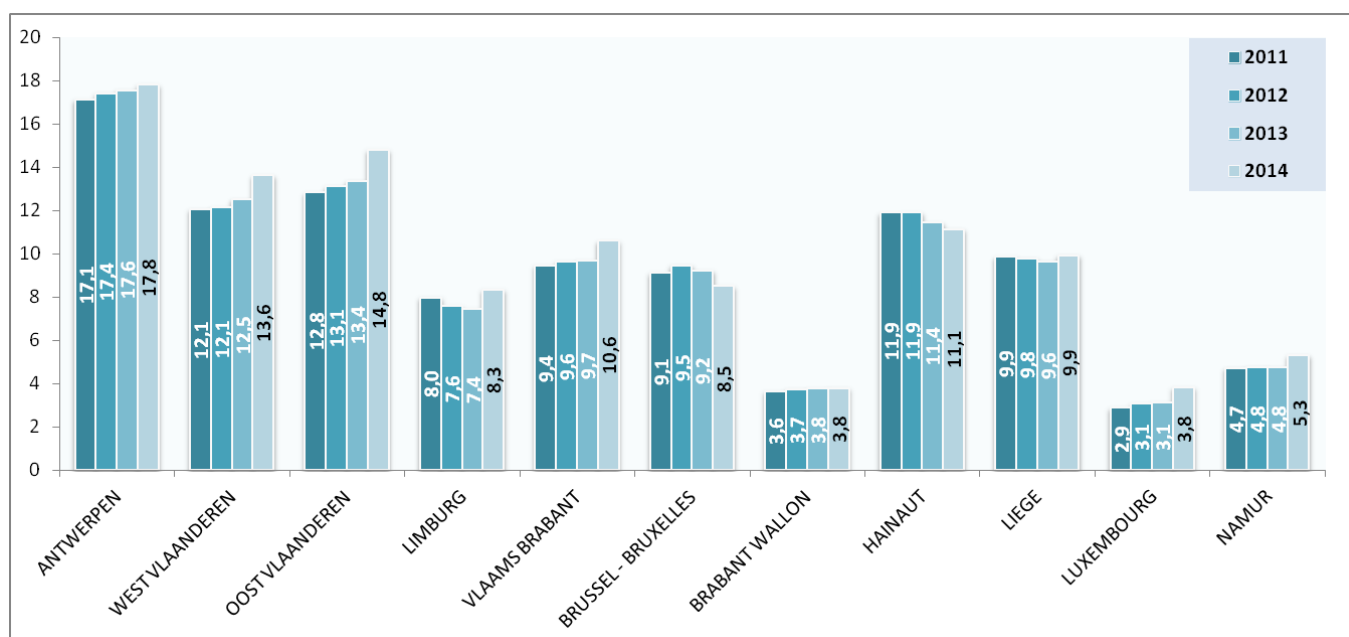
Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et diminuent de 7,8% dans la capitale.



Répartition provinciale de l'activité immobilière

En 2014, comparativement à 2013, c'est une augmentation du nombre de transactions immobilières qui prime à travers le pays. Seuls Bruxelles et le Hainaut reculent par rapport à 2013 en termes de nombre de transactions, à raison de respectivement 7,8% et 2,6%.

Les autres provinces du pays connaissent une augmentation du nombre de transactions immobilières.



B L'évolution des prix moyens de l'immobilier belge résidentiel

1. Les maisons en Belgique en 2014

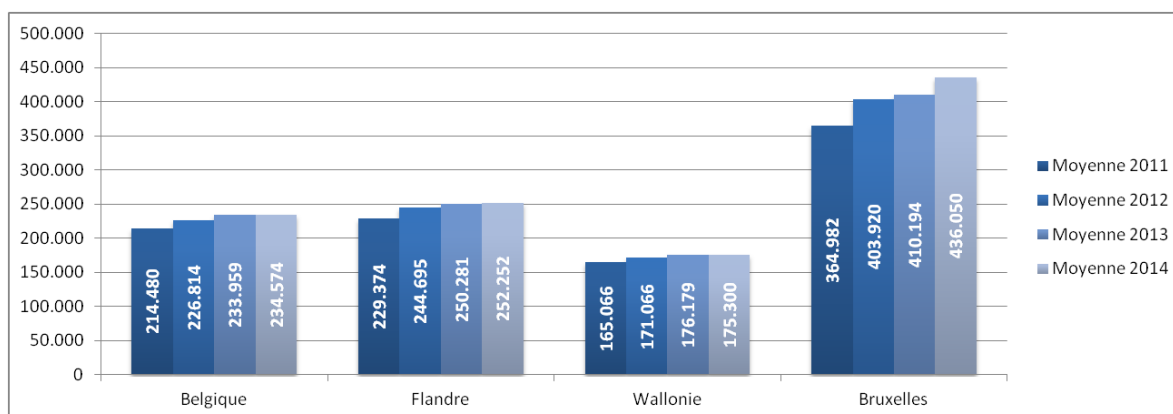
Le prix moyen des maisons est resté très stable au cours de l'année 2014, sauf en région bruxelloise.

- en Belgique, le prix moyen d'une maison est de **234.574€ (+0,3%)**

- en Flandre, le prix moyen d'une maison est de **252.252€ (+0,8%)**

- en Wallonie, le prix moyen d'une maison est de **175.300 € (-0,5%)**

- en Région bruxelloise, le prix moyen est de **436.050€ (+ 6,3%)**

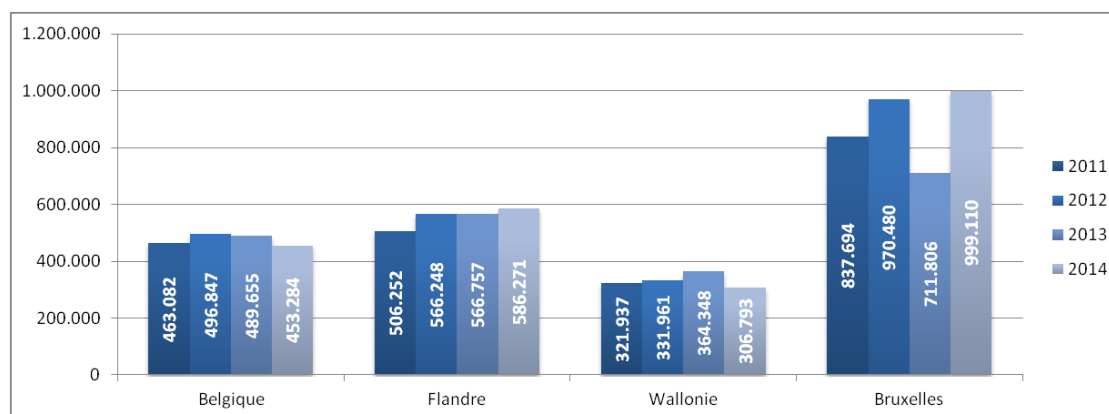


2. Les Villas en Belgique en 2014

Le prix moyen des Villas en 2014 recule de 7,4% pour l'ensemble de la Belgique. Cette tendance à la baisse provient de l'évolution des prix **en Wallonie où on enregistre une chute de 15,8%.**

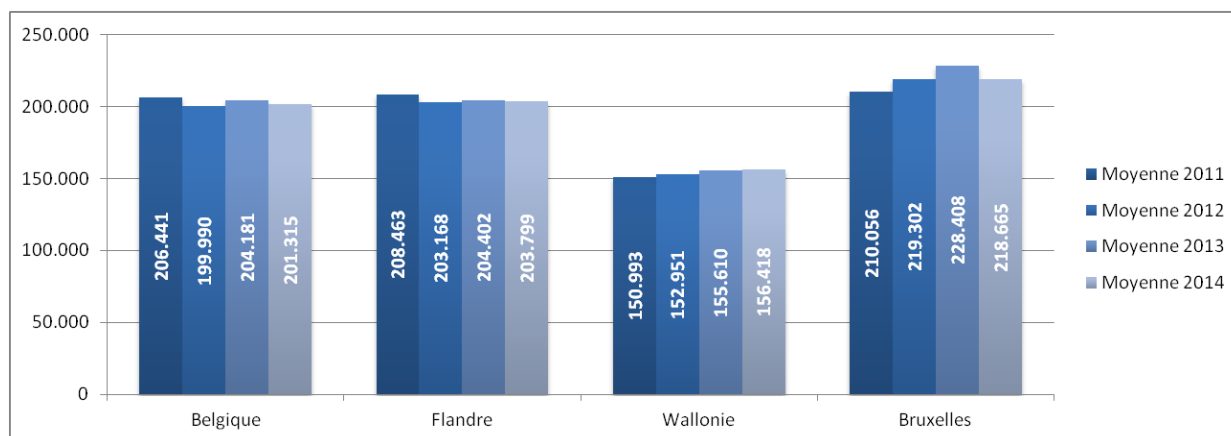
En Flandre, les prix sont restés stables avec une évolution positive de 3,4%.

A Bruxelles, le prix moyen augmente fortement pour retrouver un niveau similaire à celui de 2012. Avec 40,4% de progression, le recul de 2013 se voit effacé.

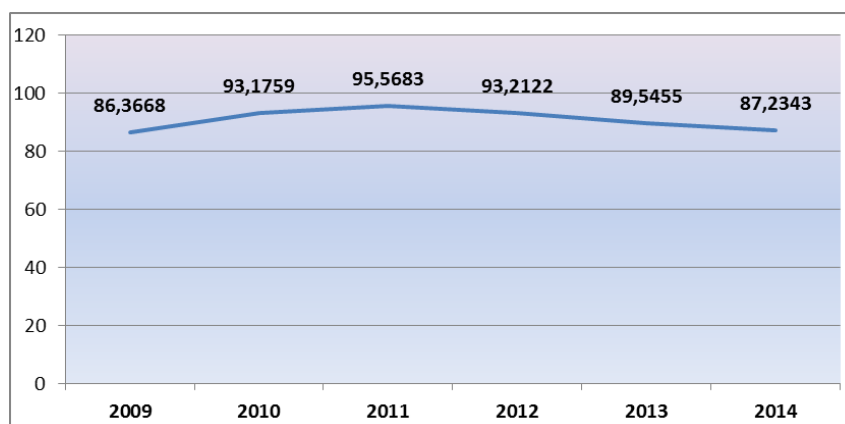


3. Les Appartements en Belgique en 2014

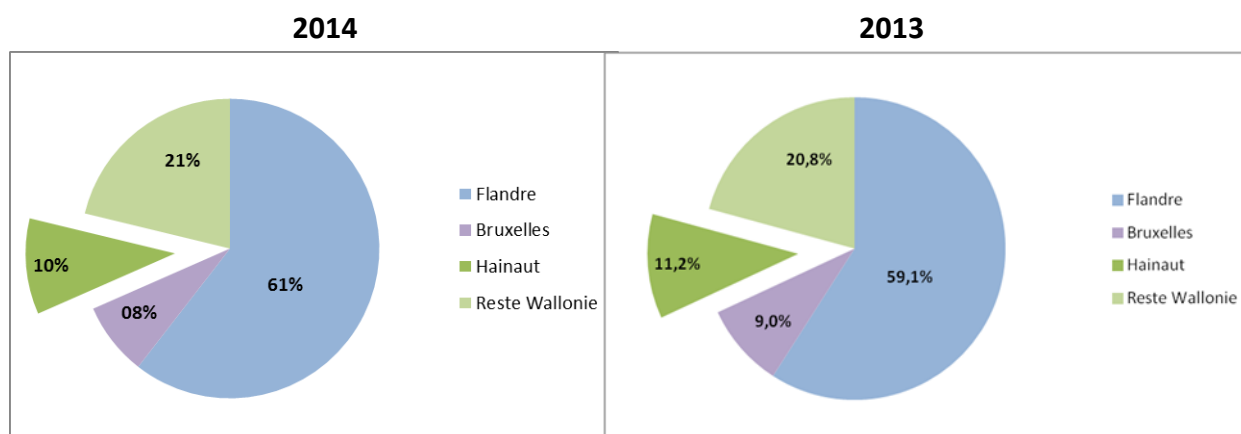
L'analyse de l'année 2014, par rapport à 2013, donne un prix moyen de **201.315€** pour la Belgique (-1,4%), 203.799€ en Flandre (-0,3%), 156.418€ en Wallonie (0,5%) et 218.665€ à Bruxelles (-4,3%).



C L'activité immobilière en Hainaut



En baisse constante depuis 2011 pour rejoindre celle de 2009 !



L'activité immobilière en Hainaut Occidental / Wallonie picarde en 2014

1. Les maisons (2 façades et 4 façades) hors villas de standing

Le prix médian d'une maison en Wallonie picarde est de **160.000 €**.

Classement selon le **Prix Médian 2014** (sur les 3 premiers trimestres)

Wallonie picarde : Tournai - Mouscron - Ath			
Communes	Nombre 2014	Médiane 2014	Variation 2013-2014
Bernissart	61	120.000,00	1,7%
Lessines	122	125.000,00	-1,0%
Péruwelz	93	128.000,00	19,1%
Mouscron	351	130.000,00	0,0%
Beloeil	82	135.000,00	12,5%
Comines-Warneton	134	138.500,00	-1,8%
Antoing	31	140.000,00	34,6%
Brunehaut	33	140.000,00	7,7%
Leuze-en-Hainaut	47	145.000,00	18,4%
Celles	27	150.000,00	-4,0%
Estaimpuis	89	150.000,00	-9,1%
Tournai	338	159.500,00	-0,3%
Pecq	35	160.000,00	6,7%
Rumes	17	160.000,00	6,7%
Ath	106	165.000,00	-2,9%
Ellezelles	21	170.000,00	-15,0%
Flobecq	22	173.750,00	-21,0%
Mont-de-l'Enclus	9	175.000,00	16,7%
Frasnes-lez-Anvaing	42	177.500,00	6,0%

Classement selon le Nombre de transactions jusqu'au 3^{ème} trimestre 2014

Wallonie picarde : Tournai - Mouscron - Ath			
Communes	Nombre 2014	Médiane 2014	Variation 2013-2014
Mont-de-l'Enclus	9	175.000,00	16,7%
Rumes	17	160.000,00	6,7%
Ellezelles	21	170.000,00	-15,0%
Flobecq	22	173.750,00	-21,0%
Celles	27	150.000,00	-4,0%
Antoing	31	140.000,00	34,6%
Brunehaut	33	140.000,00	7,7%
Pecq	35	160.000,00	6,7%
Frasnes-lez-Anvaing	42	177.500,00	6,0%
Leuze-en-Hainaut	47	145.000,00	18,4%
Bernissart	61	120.000,00	1,7%
Beloeil	82	135.000,00	12,5%
Estaimpuis	89	150.000,00	-9,1%
Péruwelz	93	128.000,00	19,1%
Ath	106	165.000,00	-2,9%
Lessines	122	125.000,00	-1,0%
Comines-Warneton	134	138.500,00	-1,8%
Tournai	338	159.500,00	-0,3%
Mouscron	351	130.000,00	0,0%

Les maisons 2 façades	2014	1,53%	2013	3,10%
-----------------------	------	-------	------	-------

< 110.000

Beloeil	95.000 €	0,00%	95.000 €	0,00%
Maulde-Gaurain	100.000 €	11,11%	90.000 €	12,50%

110 à 120.000

Brunehaut-Rumes	110.000 €	0,00%	110.000 €	0,00%
Bernissart	115.000 €	0,00%	115.000 €	0,00%
Comines-Warneton	115.000 €	-4,17%	120.000 €	-4,00%
Leuze-en-Hainaut	120.000 €	4,35%	115.000 €	0,00%
Mouscron	120.000 €	-7,69%	130.000 €	4,00%

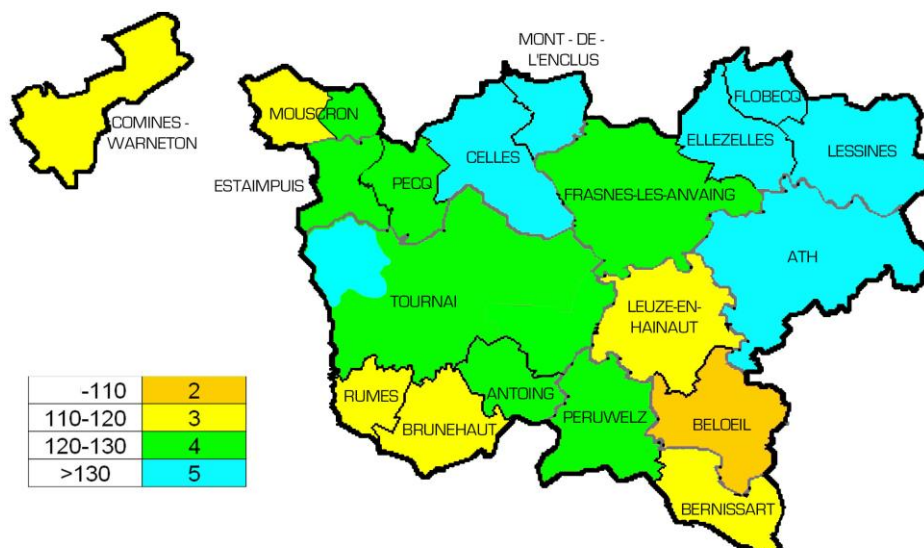
120 à 130.000

Frasnes-lez-Anvaing	122.500 €	2,08%	120.000 €	-7,69%
Antoing	125.000 €	4,17%	120.000 €	-7,69%
Péruwelz	125.000 €	4,17%	120.000 €	4,35%
Tournai	125.000 €	0,00%	125.000 €	0,00%
Dottignies-Herseaux	130.000 €	0,00%	130.000 €	0,00%
Estaimpuis	130.000 €	-3,70%	135.000 €	0,00%
Pecq	130.000 €	0,00%	130.000 €	0,00%

> 130.000

Celles-Mt Enclus	135.000 €	0,00%	135.000 €	7,14%
Lessines	135.000 €	12,50%	120.000 €	20,00%
Templeuve-Blandain	146.500 €	2,81%	142.500 €	-1,72%
Ath	150.000 €	3,45%	145.000 €	7,41%
Flobecq-Ellezelles	150.000 €	0,00%	150.000 €	15,38%

Prix moyen maison 2 façades : 125.000 € (En 2013 = 123.500 €)



Les maisons 4 façades	2014	0,39%	2013	-2,80%
------------------------------	-------------	--------------	-------------	---------------

< 200.000

Beloeil	150.000 €	0,00%	150.000 €	-6,25%
Brunehaut-Rumes	150.000 €	0,00%	150.000 €	0,00%
Maulde-Gaurain	160.000 €	6,67%	150.000 €	-6,25%
Bernissart	165.000 €	0,00%	165.000 €	-5,71%
Leuze-en-Hainaut	170.000 €	0,00%	170.000 €	0,00%
Péruwelz	175.000 €	2,94%	170.000 €	3,03%
Pecq	180.000 €	-10,00%	200.000 €	0,00%
Lessines	185.000 €	8,82%	170.000 €	-2,86%

200 à 225.000

Antoing	200.000 €	0,00%	200.000 €	8,11%
Celles-Mt Enclus	200.000 €	0,00%	200.000 €	2,56%
Estaimpuis	200.000 €	-4,76%	210.000 €	-4,55%
Flobecq-Ellezelles	200.000 €	0,00%	200.000 €	0,00%
Tournai	200.000 €	-2,44%	205.000 €	-8,89%
Frasnes-lez-Anvaing	210.000 €	10,53%	190.000 €	-5,00%
Dottignies-Herseaux	220.000 €	0,00%	220.000 €	-15,38%

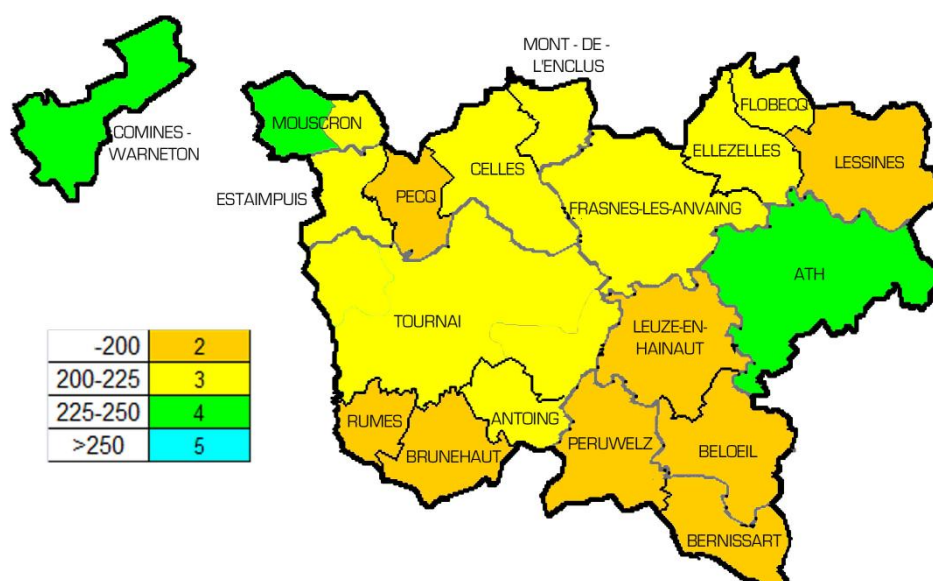
225 à 230.000

Ath	225.000 €	0,00%	225.000 €	0,00%
Comines-Warneton	230.000 €	-2,13%	235.000 €	-6,00%
Mouscron	230.000 €	-2,13%	235.000 €	-2,08%

250.000

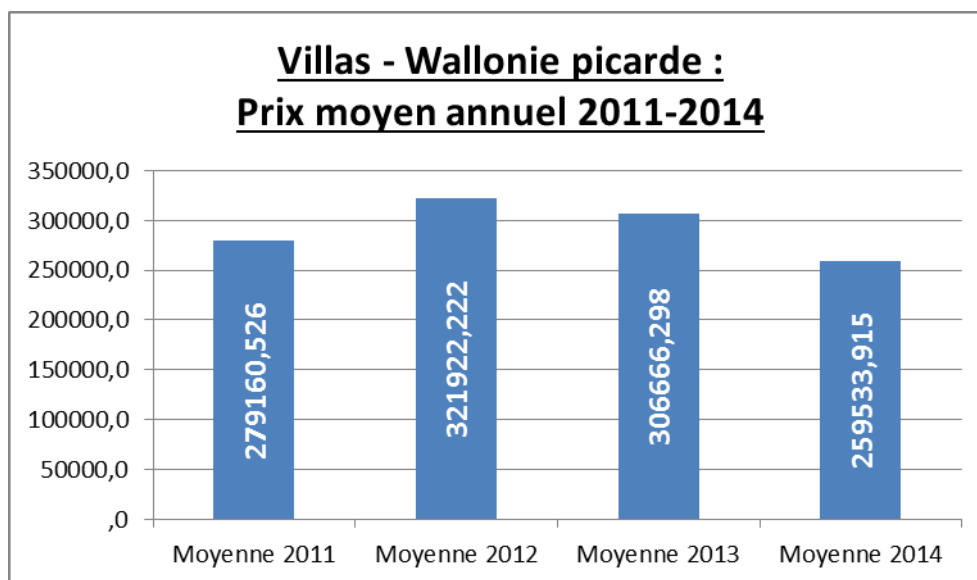
Templeuve-Blandain	250.000 €	0,00%	250.000 €	-3,85%
--------------------	-----------	-------	-----------	--------

Prix moyen maison 4 façades : 195.000 € (idem 2013)



2. Les villas de standing

Le prix **moyen** des villas en Wallonie picarde est de **260.000 €** (en 2013, le prix moyen était de 306.000 €). Il s'agit d'une diminution de 15,8% par rapport à la moyenne de 2013.



Echantillon pour les Villas en 2014

Wallonie picarde : Tournai - Mouscron - Ath			
Communes	Nombre 2014	Moyenne 2014	Médiane 2014
Beloeil	8	174.375,00	155.000,00
Péruwelz	2	157.500,00	157.500,00
Celles	3	170.000,00	175.000,00
Leuze-en-Hainaut	5	209.581,40	215.000,00
Bernissart	3	210.000,00	240.000,00
Brunehaut	1	250.000,00	250.000,00
Lessines	1	255.000,00	255.000,00
Antoing	2	272.500,00	272.500,00
Tournai	23	280.869,57	275.000,00
Ath	5	249.300,00	279.000,00
Estaimpuis	2	282.500,00	282.500,00
Comines-Warneton	5	270.000,20	300.000,00
Ellezelles	1	350.000,00	350.000,00
Mouscron	7	361.785,71	350.000,00
Frasnes-lez-Anvaing	2	405.000,00	405.000,00

Le nombre de villas vendues à un prix supérieur à 300.000 € sont assez rares en Wallonie picarde. En 2014, un prix supérieur à 300.000 € a été obtenu à Ellezelles, Mouscron et Frasnes.

Quant aux « grosses propriétés », avec grand standing et frais d'entretien importants, l'attrait de gens fortunés, souvent d'origine française, reste constant. Les prix peuvent atteindre, suivant le type de propriété, des montants variant entre **1.000.000 à 2.500.000 d'euros**.

3. Les appartements

Le prix médian des appartements varie en fonction du nombre de chambres.

- **Les appartements 1 chambre** se vendent à un prix médian de **115.000 €** et représentent 33% du marché de la vente des appartements anciens.
- **Les appartements 2 chambres** se vendent à un prix médian de **140.000 €** et représentent 55% du marché de la vente des appartements anciens.
- **Les appartements 3 chambres** se vendent à un prix médian de **181.000 €** et représentent % du marché de la vente des appartements anciens.

Certaines communes du Hainaut Occidental ne connaissent pas le marché des appartements : ce sont les communes rurales où il est rare que ce type de bien fasse partie du marché immobilier. Dès lors le tableau ci-après sera plus restreint et ne concernera que les communes où le nombre de transactions est représentatif.

Les appartements anciens 2 Chambres	2014	0,42%	2013	0,47%
Comines-Warneton	130.000 €	18,18%	120.000 €	-8,33%
Pecq	132.000 €	1,54%	130.000 €	4,00%
Mouscron	132.000 €	-8,97%	145.000 €	-3,33%
Leuze-en-Hainaut	137.500 €			
Dottignies-Herseaux	150.000 €	0,00%	150.000 €	0,00%
Templeuve-Blandain	150.000 €	3,45%	145.000 €	-3,33%
Ath	158.500 €	5,67%	150.000 €	6,25%
Tournai	178.400 €	8,12%	165.000 €	0,00%

Echantillon pour les appartements en 2014

Wallonie picarde : Tournai - Mouscron - Ath						
Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Nombre 2014	Médiane 2014	Nombre 2014	Médiane 2014	Nombre 2014	Médiane 2014
Ath	8	127.400,50	8	158.541,00	2	158.000,00
Beloeil	1	123.630,00				
Lessines	2	104.250,00	1	101.500,00		
Leuze-en-Hainaut	5	137.000,00	2	137.500,00		
Mouscron	2	83.000,00	21	132.000,00	6	227.500,00
Pecq	1	107.000,00	1	132.000,00	1	175.000,00
Péruwelz	2	105.833,00			1	149.000,00
Tournai	31	129.000,00	52	178.400,00	9	195.000,00
	52	114.700,00	85	140.000,00	19	180.900,00

Prix médian d'un appartement 2 chambres en 2014 : 140.000 €

4. Les terrains à bâtir

Les prix pour la zone de 50 m en front à rue

Les Terrains à bâtir	2014	1,15%	2013	2,69%
----------------------	------	-------	------	-------

< 70

Beloeil	55 €	0,00%	55 €	0,00%
Péruwelz	60 €	0,00%	60 €	0,00%
Bernissart	65 €	-7,14%	70 €	-6,67%
Frasnes-lez-Anvaing	65 €	0,00%	65 €	-7,14%

70 à 80

Antoing	70 €	0,00%	70 €	0,00%
Leuze-en-Hainaut	70 €	0,00%	70 €	0,00%
Maulde-Gaurain	70 €	16,67%	60 €	0,00%
Flobecq-Ellezelles	75 €	0,00%	75 €	15,38%

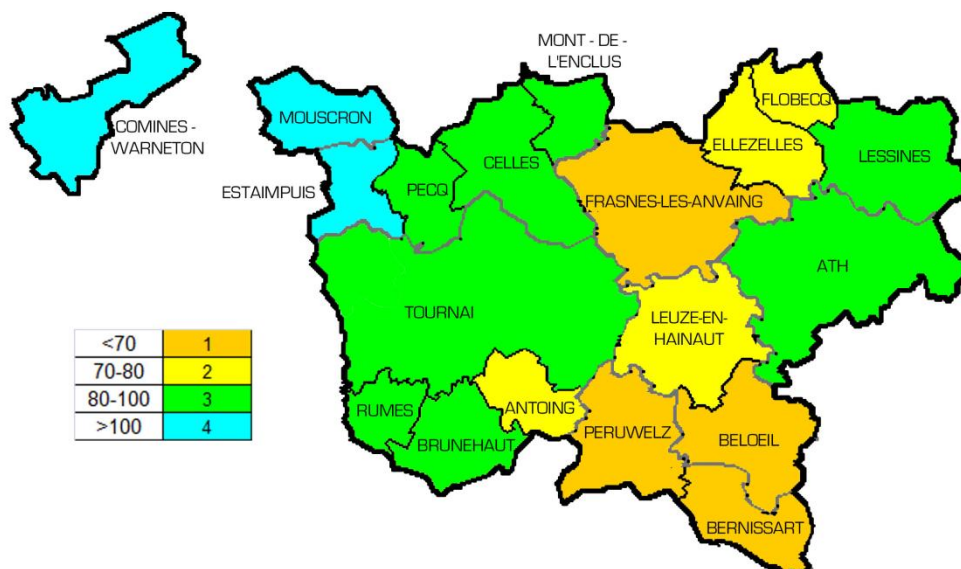
80 à 100

Celles-Mt Enclus	80 €	0,00%	80 €	0,00%
Ath	85 €	0,00%	85 €	6,25%
Brunehaut-Rumes	85 €	0,00%	85 €	21,43%
Lessines	95 €	11,76%	85 €	0,00%

>100

Pecq	100 €	0,00%	100 €	11,11%
Templeuve-Blandain	100 €	5,26%	95 €	5,56%
Tournai	100 €	-4,76%	105 €	0,00%
Comines-Warneton	110 €	0,00%	110 €	-8,33%
Estaimpuis	110 €	0,00%	110 €	10,00%
Mouscron	135 €	0,00%	135 €	0,00%
Dottignies-Herseaux	150 €	0,00%	150 €	3,45%

Le prix médian au m² d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde s'élève à **88€/m²**
 (En 2013 = 90€/m² - En 2012 = 85€/m²).



RESUME DU MARCHÉ IMMOBILIER 2014 - WALLONIE PICARDE

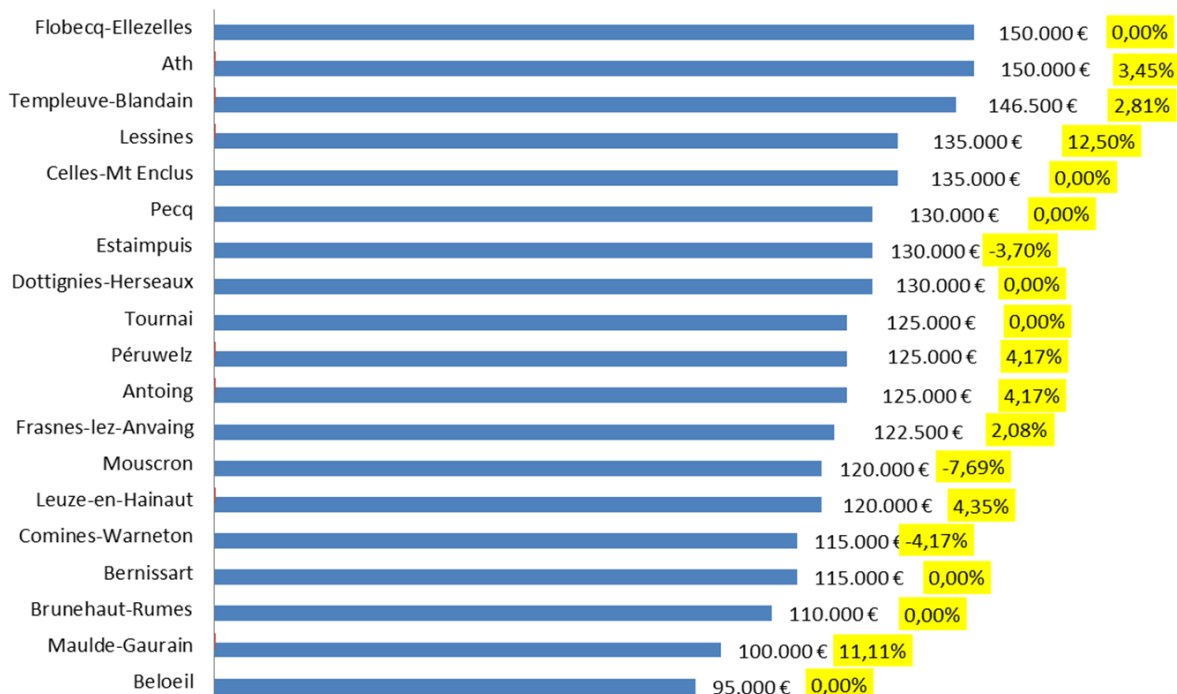
Hainaut occidental	Terrains à bâtir	Maisons 2 façades (jointive)	Maisons 4 façades	Appartements anciens (2 chbres)	Appartements neufs (au m²)	Studio (au m²)	Garage
Différence 2013	1,15%	1,53%	0,39%	0,42%	2,62%	1,45%	22,83%
Antoing	70	125.000	200.000	-	-	-	-
Ath	85	150.000	225.000	158.500	1.900	1.700	15.000
Beloeil	55	95.000	150.000	-	-	-	12.500
Bernissart	65	115.000	165.000	-	-	-	7.000
Brunehaut-Rumes	85	110.000	150.000	-	-	-	10.000
Celles-Mt Enclus	80	135.000	200.000	-	1.500	-	-
Comines-Warneton	110	115.000	230.000	130.000	2.000	-	-
Dottignies-Herseaux	150	130.000	220.000	150.000	1.800	-	25.000
Estaimpuis-Néchin	110	130.000	200.000	-	1.800	1.300	12.000
Flobecq-Ellezelles	75	150.000	200.000	-	1.600	-	-
Frasnes-lez-Anvaing	65	122.500	210.000	-	1.600	1.200	10.000
Lessines	95	135.000	185.000	-	1.800	1.350	12.000
Leuze-en-Hainaut	70	120.000	170.000	137.500	1.800	-	10.000
Maulde-Gaurain	70	100.000	160.000	-	-	-	8.000
Mouscron	135	120.000	230.000	132.000	1.750	1.400	12.000
Pecq	100	130.000	180.000	132.000	1.800	-	12.500
Péruwelz	60	125.000	175.000	-	1.750	-	8.500
Templeuve-Blandain	100	146.500	250.000	150.000	2.150	-	14.000
Tournai	100	125.000	200.000	178.400	2.100	1.400	22.500
moyenne	88 €	125.000 €	195.000 €	146.000 €	1.800 €	1.400 €	13.000 €

Evolution des prix en Wallonie Picarde de 2011 à 2014

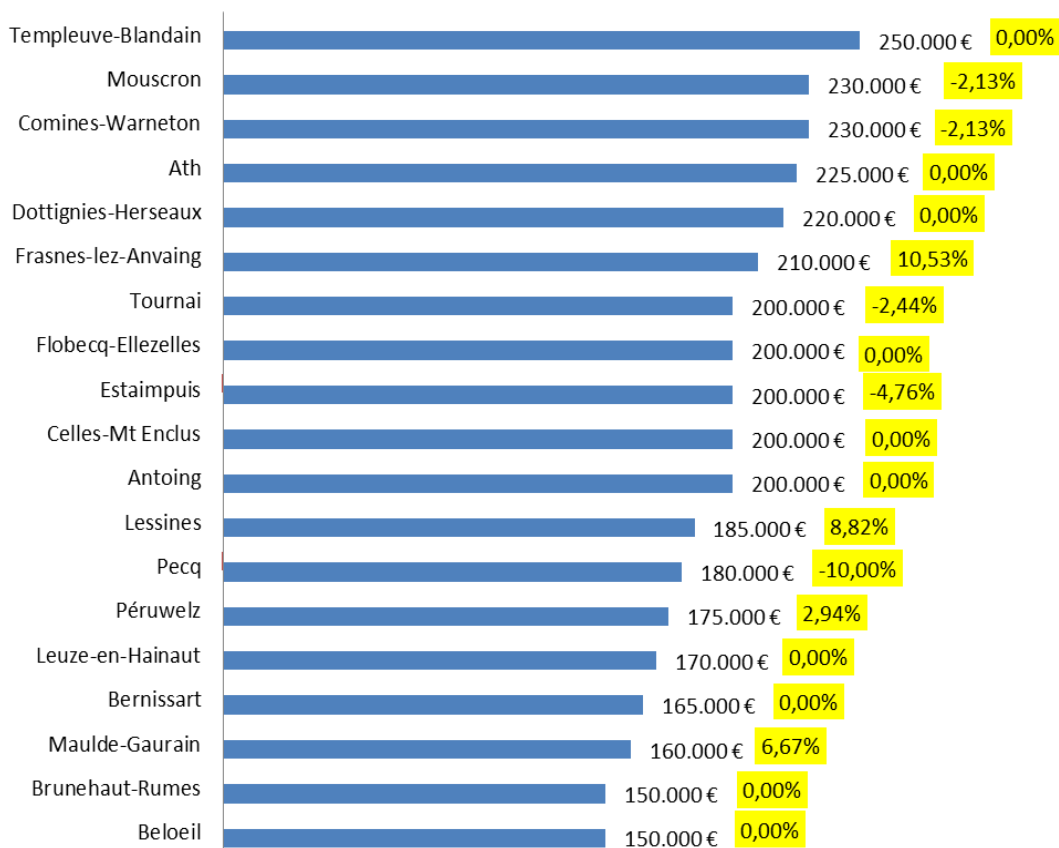
Le Marché Immobilier en HAINAUT OCCIDENTAL vu par les Notaires

Moyenne des prix					
Moyennes	Terrains à bâtir	Maisons 2 façades (jointive)	Maisons - Villas 4 façades	Appartements 2 chbres ancien (au m²)	Garage
2011	85 €	120.000 €	198.000 €	133.000 €	9.000 €
2012	85 €	120.500 €	201.000 €	135.000 €	10.000 €
2013	90 €	123.500 €	195.000 €	135.000 €	11.000 €
2014	88 €	125.000 €	195.000 €	146.000 €	13.000 €

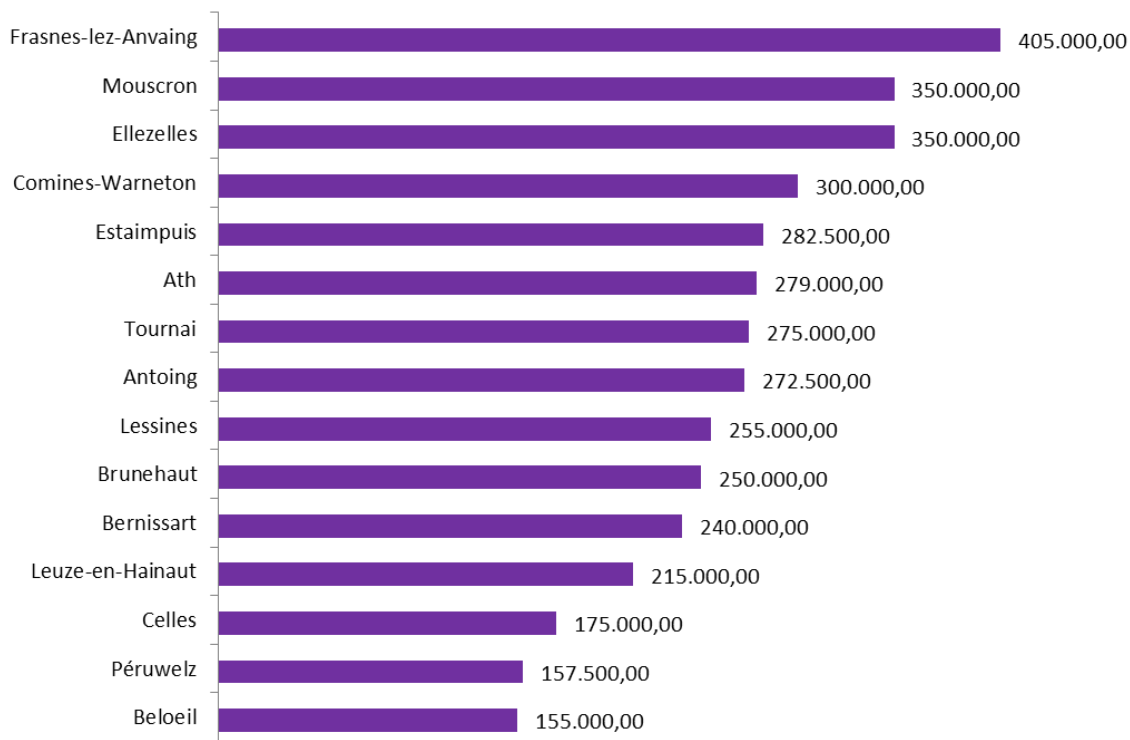
Résumé 2014 - Maisons 2 façades + 1,53%



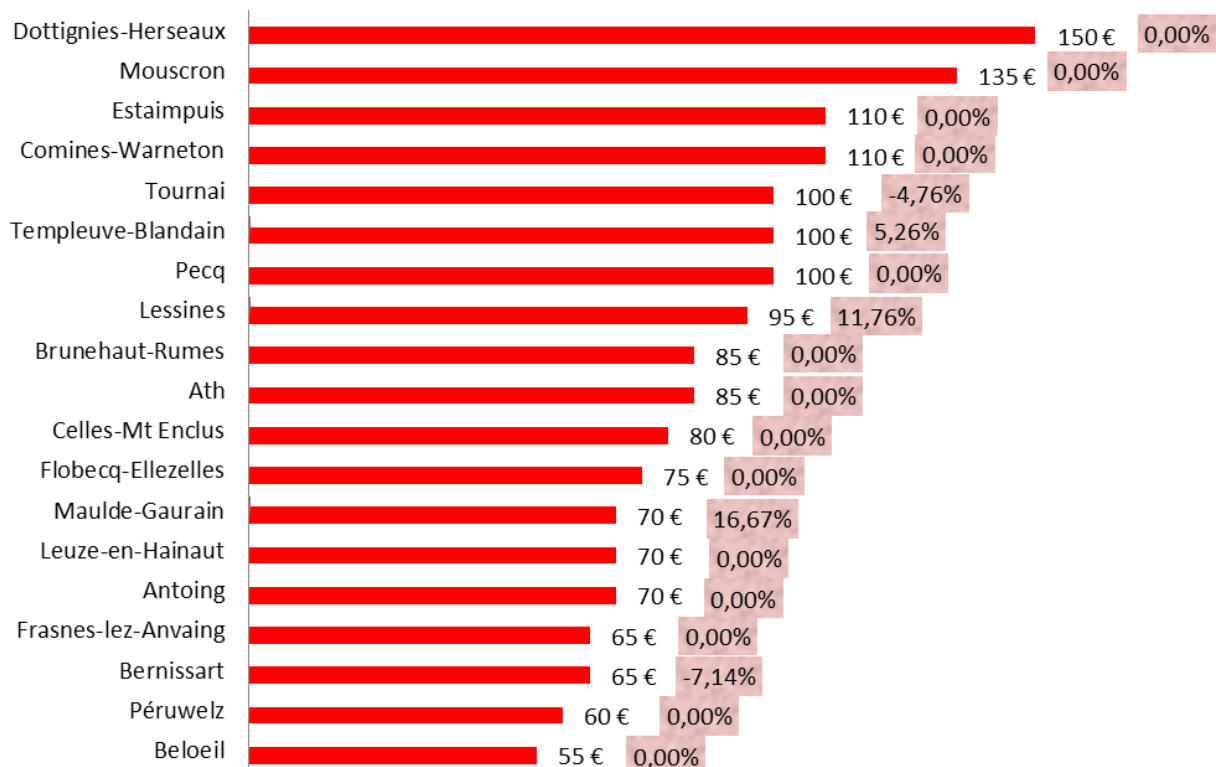
Résumé 2014 - Maisons 4 façades +0,39%



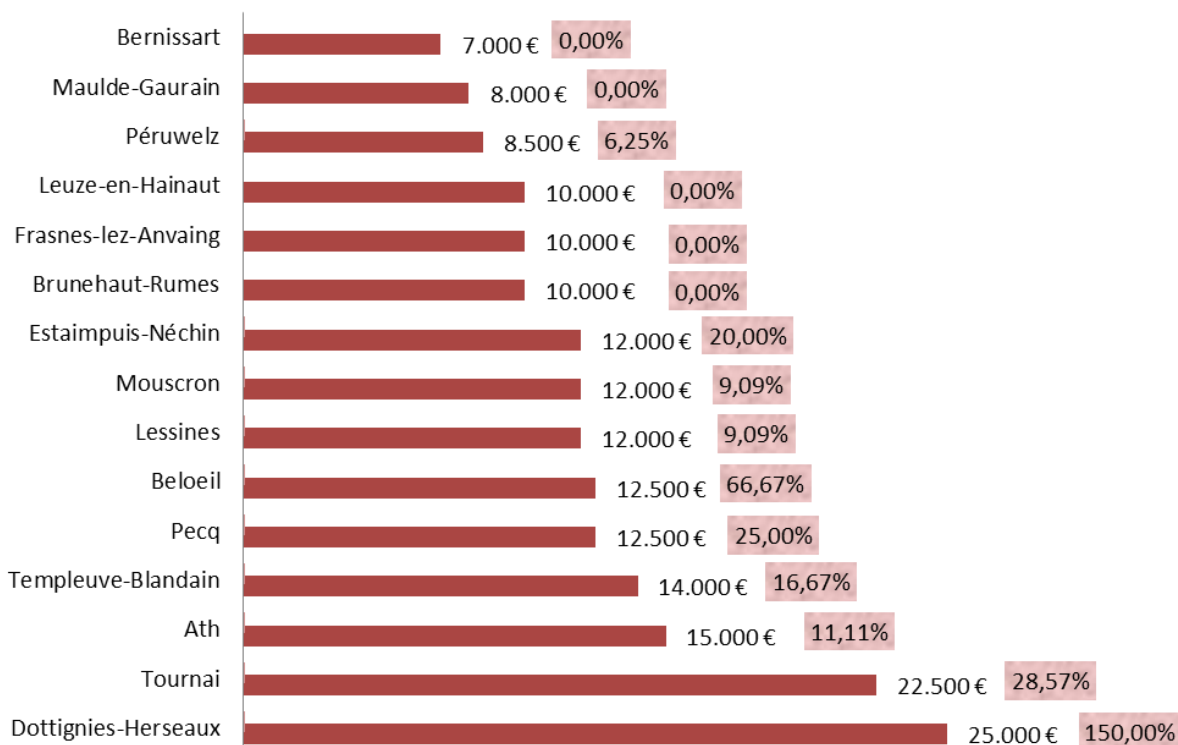
Résumé 2014 - Villas de Standing – 15,8%



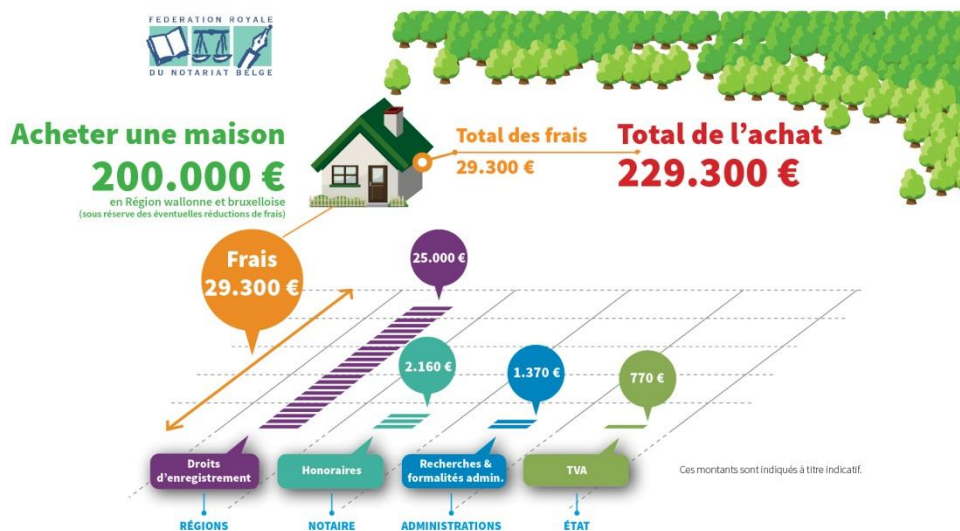
Résumé 2014 - Terrains à bâtir + 1,15%



Résumé 2014 - Garages + 22,83%



ACHETER UNE MAISON : UN MODULE DE CALCUL POUR Y VOIR PLUS CLAIR



Le 1^{er} janvier 2015, différentes législations sont entrées en vigueur ou ont été modifiées, entraînant une adaptation des frais d'actes notariés. A cette occasion, les notaires ont mis à jour le module de calcul disponible sur Notaire.be, à l'aide duquel chaque citoyen peut calculer les frais liés aux opérations les plus courantes : l'acquisition d'un bien immobilier et la conclusion d'un crédit hypothécaire.



On parle souvent de « frais de notaire » ou de « frais d'acte » lors de l'achat d'un immeuble, d'un terrain ou lors de l'ouverture d'un crédit. Il s'agit du montant réclamé par le notaire lors de la signature de l'acte. Mais que couvrent ces frais exactement ? Pourquoi augmentent-ils ? Comment les calculer ?

Outre l'honoraire du notaire, fixé par Arrêté Royal, invariable depuis de nombreuses années et le plus souvent partagé entre le notaire de l'acquéreur et celui du vendeur, ces opérations entraînent une série de frais proportionnels (tels les droits d'enregistrement, payés aux régions) mais aussi des frais fixes (selon les formalités imposées au notaire ou aux parties au cas par cas).

Des formalités plus chères

Le coût des formalités obligatoires (prévues par la Loi) augmente. Ainsi, il n'est plus rare que le coût des renseignements urbanistiques, délivrés par les communes et obligatoires à l'occasion de chaque acte authentique (crédit hypothécaire ou vente), s'élève à plus de 100 €. Dans le même ordre d'idée, un état hypothécaire (dont le coût se situe entre 50 € et 100 € selon le nombre de personnes concernées par la demande) doit être obtenu pour chaque acte et dans certains cas renouvelé, entraînant un coût majoré pour le citoyen. A cela s'ajoute, depuis le 1^{er} janvier 2015, l'indexation des frais hypothécaires.

Plus de formalités

Dans le but louable de mieux informer toutes les parties à l'acte, le législateur prévoit des formalités de plus en plus nombreuses, alourdissant du même coup la tâche du notaire et la facture du citoyen.

De nouvelles obligations viennent régulièrement s'ajouter aux renseignements d'usage qui comprennent entre autres : extrait du cadastre, attestation de sol, notification de division, recherches de dettes fiscales et sociales etc.

Modules de calcul en ligne sur Notaire.be

Les modules de calcul disponibles sur le site www.notaire.be reprennent les réductions et abattements les plus courants. Ils tiennent compte des dernières évolutions législatives et permettent à tout citoyen d'estimer, de façon simple et efficace, les frais d'un acte de vente ou d'un acte de crédit.

5. Les terres agricoles

Une terre libre d'occupation se vend en moyenne à **30.000 €/ha** en Wallonie Picarde ; une terre occupée par bail à ferme se vend en moyenne à **15.000 €/ha**. Il y a cependant de grandes disparités d'un endroit à l'autre du Hainaut occidental : des terres **libres d'occupation** se négocient entre 35.000 € et 55.000 €/ha à Templeuve, Blandain, Dottignies, Herseaux, Celles, Frasnes et Estaimpuis.

Hainaut occidental	Terre Libre	Terre occupée	Prairie Libre	Prairie Occupée	Fonds de bois
Différence 2013	22,48%	12,45%	6,36%	14,05%	0,00%
Antoing	-	20.000	-	-	-
Ath	25.000	10.000	20.000	10.000	4.000
Beloeil	13.500	10.000	12.000	10.000	4.000
Bernissart	12.000	8.500	10.000	7.500	5.000
Brunehaut-Rumes	18.000	10.000	18.000	10.000	4.000
Celles-Mt Enclus	40.000	20.000	35.000	20.000	-
Comines-Warneton	35.000	25.000	25.000	20.000	-
Dottignies-Herseaux	55.000	22.500	50.000	20.000	-
Estaimpuis-Néchin	40.000	18.000	15.000	10.000	5.000
Flobecq-Ellezelles	30.000	10.000	20.000	7.500	-
Frasnes-lez-Anvaing	35.000	15.000	27.500	10.000	6.000
Lessines	17.500	12.500	13.750	10.000	6.000
Leuze-en-Hainaut	-	8.000	-	7.500	-
Maulde-Gaurain	20.000	15.000	15.000	12.500	3.000
Mouscron	40.000	35.000	40.000	35.000	-
Pecq	35.000	12.500	15.000	10.000	-
Péruwelz	20.000	10.000	20.000	10.000	3.500
Templeuve-Blandain	47.500	17.500	25.000	15.000	4.000
Tournai	22.500	12.500	20.000	11.000	4.500
moyenne	30.000 €	15.000 €	22.000 €	14.000 €	4.500 €

Année 2014				Commune	
moyenne rapport à 2006 (8 ans)					
Terres agricoles libres	78,69%	Max	200,00%	Templeuve-Blandain	
Terres agricoles occupées	77,89%	Max	400,00%	Mouscron	
Prairies libres	57,23%	Max	150,00%	Templeuve-Blandain	
Prairies occupées	64,39%	Max	440,00%	Mouscron	

Quelle est la raison de cette brusque augmentation ces dernières années ⁷ ?

Les prix des transactions pour les terres en général, et plus particulièrement ceux des terres libres d'occupation, sont nettement à la hausse ces dernières années, surtout dans le Nord du Tournaisis et dans une moindre mesure mais d'une façon sensible également dans le reste de la Wallonie picarde. Pourquoi ce phénomène qui date de quelques années ?

1/ Les terres libres d'occupation

D'une manière générale, outre le fait que sur une année seul 1% des terres change de propriétaire en Région wallonne, **les terres libres d'occupation sont très rares** sur le marché alors que la demande reste très constante. Pourquoi cette rareté ?

En vertu de l'application de la très complexe législation de 1969 sur le bail à ferme, très favorable aux titulaires d'un bail à ferme, les nouveaux venus dans l'agriculture et grand nombre de propriétaires se trouvent dans une impasse une fois que les terres sont occupées par un exploitant agricole. Pourquoi ?

1° Il faut être propriétaire agriculteur pour pouvoir récupérer plus ou moins rapidement l'occupation d'une terre et la durée des préavis est très longue.

Il ne suffit en effet pas d'un simple préavis donné par un propriétaire pour rendre libre d'occupation une terre occupée par bail à ferme, mais encore faut-il que le propriétaire soit lui-même agriculteur. En outre, de longs préavis de 3 à 4 ans avant chaque échéance de 9 ans sont nécessaires pour rendre l'usage d'une terre à son propriétaire agriculteur, ce qui porte l'échéance d'occupation très loin dans le temps.

2° L'agriculteur occupant est protégé par la « cession privilégiée » au profit des membres de sa famille en ligne directe qui sont agriculteurs.

Si le propriétaire n'est pas agriculteur, il se verra opposer par l'occupant en fin de carrière une cession dite « privilégiée » à un héritier reprenneur, ce qui peut ainsi bloquer la terre pendant plusieurs générations...

Y a-t-il une solution pour éviter cette hausse spectaculaire des dernières années ?

- ***Pour l'association des propriétaires ruraux de Wallonie, un propriétaire devrait pouvoir récupérer ses terres agricoles après un bail de 18 ans***, sans conditions, ce qui entraînerait automatiquement, selon cette association, un dégonflement de la bulle du prix des terres libres. Mais qu'en sera-t-il alors de la protection de l'agriculteur qui se verrait arracher aussi vite son gagne-pain ? Qu'en irait-il de l'avenir des agriculteurs wallons ?
- ***Le « bail de carrière » qui met fin automatiquement à l'occupation au terme de la carrière de l'occupant, est-il la solution ?*** Il existe bien dans la législation actuelle datant de 1969 la possibilité pour le propriétaire d'une terre de louer celle-ci pour toute la durée de la carrière de son locataire : c'est le « bail de carrière ». L'avantage pour le propriétaire est de retrouver sa terre libre de toute occupation lorsque l'agriculteur occupant a atteint l'âge de 65 ans. L'inconvénient pour l'occupant est de ne pas pouvoir

⁷ Les quelques lignes qui suivent reprennent en partie l'Article de **Christophe Leroy** in « Le Vif » n° 4 du 23 janvier 2015 « **L'improbable surenchère sur les terres agricoles** ».



transmettre la location de cette terre à un descendant agriculteur. C'est probablement la raison pour laquelle ce type de bail n'a pas beaucoup de succès. Cela permettrait cependant de ne pas bloquer indéfiniment une terre au profit de plusieurs générations d'agriculteurs non-propriétaires.

➤ **Le « droit de préemption » résultant du nouveau Code Wallon de l'Agriculture entré en vigueur le 3 juillet 2014**

Les règles relatives au bail à ferme et au bail à cheptel ont été régionalisées par la loi spéciale relative à la sixième réforme de l'État du 6 janvier 2014 (M.B., 31 janvier 2014). Le code wallon de l'agriculture ne reprend cependant pas de dispositions relatives au bail à ferme⁸.

Face à cette envolée des prix, la Région Wallonne a créé un **observatoire foncier agricole** et établi des zones sujettes à l'exercice par elle d'un droit de préemption.⁹

Parmi ces zones se trouvent quelques communes dont la liste a été établie par la Région Wallonne et sur lesquelles elle dispose d'un droit de préemption, en application de l'article D 358¹⁰ du Code Wallon de l'Agriculture¹¹. Les compétences de l'ancien Office Wallon de Développement Rural (OWDR) ont ainsi été élargies. On ne parle plus maintenant de « **remembrement** » mais « **d'aménagement foncier** ».

Suivant cette nouvelle législation, l'agriculteur occupant peut dans tous les cas céder son droit de préemption à la région wallonne, laquelle aura au minimum un droit de préemption pour les terres se situant dans des zones qu'elle aura déterminées, sauf exceptions prévues par le décret¹².

2/ Les terres louées par bail à ferme

Pour les terres, mêmes ainsi occupées, la tendance est aussi à la hausse, mais les propriétaires ont plutôt tendance à garder leurs terres qu'à les proposer à la vente à un agriculteur occupant, car celui-ci achètera évidemment au prix le plus bas, au prix moyen de 15.000 € l'hectare en Wallonie picarde¹³, n'étant pas demandeur de l'opération.

⁸ Cette absence s'explique par le fait que la dernière loi de réformes institutionnelles contenant la régionalisation de la matière du bail à ferme a été adoptée à un moment où le Code wallon de l'Agriculture était déjà élaboré.

⁹ Dans le futur, la région wallonne envisage de créer une banque foncière wallonne qui sera amenée à gérer de façon centralisée les quelque 7000 hectares de terres agricoles qu'elle possède, tout en lui permettant d'acquérir ou de revendre des biens. Mais aura-t-elle les moyens de ses ambitions ?

¹⁰ Le législateur wallon a choisi de numéroter les articles en faisant précéder le numéro de l'article de la lettre D pour souligner son origine décrétable.

¹¹ L'article D 358 du Code Wallon de l'Agriculture (Décret du 27 mars 2014 paru au Moniteur belge du 5 juin 2014) est entré en vigueur le 3 juillet 2014. Le gouvernement wallon y est notamment chargé d'organiser la gestion et l'utilisation du Système Intégré de Gestion et de Contrôle, appelé « SIGEC ». A partir du 1^{er} janvier 2014, les agriculteurs doivent être enregistrés au sein de ce système pour pouvoir bénéficier d'une aide, de sorte qu'ils puissent être facilement identifiés lors de leur demande. Des terres qui y seront mentionnées depuis 5 ans devront faire l'objet d'un droit de préemption.

¹² En Hainaut, les communes pour lesquelles la DAFoR (Direction de l'Aménagement Foncier Rural), a la possibilité d'exercer un droit de préemption, mais uniquement en cas de vente, sont les suivantes : *Antoing, Ath, Beloeil, Brugelette, Brunehaut, Chièvres, Enghien, Frasnes-lez-Anvaing, les Bons Villers, Lessines, Leuze-en-Hainaut, Péruwelz, Pont-à-Celles, Rumes, Silly et Tournai*.

¹³ Les prix offerts varient entre 8.000 € à Leuze et 35.000 € à Mouscron (voir tableau page 23)



Si le propriétaire veut vendre sa terre occupée à un prix plus élevé, **il faudra qu'il trouve un amateur qui devra mettre un prix bien supérieur à celui offert par l'agriculteur occupant pour que ce dernier n'exerce pas son « droit de préemption »** prévu par la loi de 1969 – lui permettant d'acheter par priorité au même prix que celui offert par tout autre amateur. Et quand bien même un investisseur y mettrait le prix, il reste à l'agriculteur occupant qui n'aurait pas exercé son droit de préemption, le droit d'exercer son « *droit d'occupation* » auquel il ne peut être mis fin qu'à des conditions très strictes et parfois coûteuses (« Chapeau »).

Ainsi, si un agriculteur désire agrandir son exploitation, il devra y mettre le prix.

Une autre raison à cette forte augmentation du prix des terres ces dernières années est aussi probablement **la valeur refuge** que celles-ci représentent et le fait qu'elles ne demandent aucun entretien spécial pour le propriétaire, aucun souci de gestion, les fermiers étant plutôt bons payeurs, et donc une rentabilité minimale assurée compensant les faibles rendements bancaires.

Enfin, les notaires du Hainaut occidental ont constaté une tendance à l'augmentation de la taille des entreprises agricoles par l'absorption de fermes plus petites en taille, parfois par des agriculteurs venant de la Flandre toute proche où les prix des terres agricoles sont aussi très élevés.

* * * *

Conclusion - 2014

- ✓ *Marché des maisons d'habitation stable*
- ✓ *Prix du m² TAB de 50 € (Beloeil) à 150 € (Dottignies)*
- ✓ *Forte baisse prix des Villas de standing (-15%)*
- ✓ *Taux hypothécaires au plus bas (2,50%)*
- ✓ *Légère diminution nombre transactions (-2,6%)*
- ✓ *Forte augmentation prix garages (+22,83%)*
- ✓ *Très forte augmentation prix terres libres (+22,48%)*
- ✓ *Forte augmentation prix terres occupées (+12,45%)*

On peut conclure pour 2014 ce qu'on concluait en 2013 :

Le marché immobilier a été relativement stable en 2014, les acquéreurs se sont montrés prudents dans leurs investissements immobiliers. Ce constat est à mettre en rapport avec les difficultés pour les acheteurs d'obtenir leur crédit auprès des institutions bancaires. Le nombre de refus d'octroi de prêt est d'ailleurs en augmentation. Corrélativement, les procédures de saisie exécution immobilières sont en nettes progression.

On ne soulignera jamais assez, l'intérêt qu'il y a pour un « primo-acquéreur » de se lancer, le plus rapidement possible, en fonction de ses possibilités financières, dans l'achat d'un bien, d'abord de petite taille. Cet investissement lui permettra ensuite d'être un tremplin pour une acquisition ultérieure tenant compte de sa nouvelle situation familiale et financière. Les taux d'intérêt bancaire n'ont jamais été si bas. Ne pas en profiter serait bien dommage.

Le marché des appartements se portent bien et n'est pas saturé, la demande et l'offre sont pour le moment équilibrées. Les maisons 4 façades et d'une manière générale les grandes maisons se vendent plus difficilement et les prix ont nettement baissé. L'offre est cependant encore importante.

Le marché des terres agricoles est quant à lui très soutenu et les prix obtenus pour les terres libres d'occupation sont historiquement élevés. Le nombre de transactions ne dépasse cependant pas 5% du territoire agricole wallon.

Au 1^{er} janvier 2014, la tranche permettant la réduction des droits d'enregistrement est passée de 211.000 euros à 150.000 €. La vente des immeubles supérieurs à ce prix s'est avérée plus difficile.

L'incertitude économique accentuée par le risque de perte d'emploi incite le candidat acquéreur à beaucoup plus de prudence dans sa démarche d'acquisition d'un bien.

Les taux de crédit hypothécaire se révèlent fort attractifs mais l'accès au marché du crédit, pour le candidat acquéreur, nécessite une mise de fonds équivalente aux frais d'actes notariés d'achat et d'hypothèque. Les banques contournent parfois ce problème en octroyant un prêt personnel pour ces frais d'acte, remboursable en 5 ans. Ce qui grève évidemment le budget du jeune ménage pendant cette période.



La modification du « bonus logement » a incité beaucoup d'acquéreurs à contracter leur crédit hypothécaire en décembre 2014, afin de ne pas pâtir de la modification du taux de déductibilité fiscale fixé forfaitairement à 40% en Wallonie (comme en Flandres d'ailleurs). Mais ce taux est toujours celui prévu par le fédéral, à défaut de prise de position de la région wallonne.

Les notaires constatent que les parents des candidats acquéreurs financent de plus en plus, sous forme de **don ou de prêt à faible taux**, une partie du coût de l'acquisition des biens immobiliers de leurs enfants. Il est vrai que la fiscalité des donations mobilières de 3,3% en région wallonne, quel que soit la somme faisant l'objet du don, continue à inciter les parents à en faire profiter leurs enfants. Les critères d'octroi de crédit étant plus sévères qu'auparavant ont pour conséquence que les prix ne s'envolent pas et contribuent pour partie à une stabilité du marché immobilier.

Depuis quelques années et principalement depuis l'instauration de la délivrance d'un certificat PEB, les capacités énergétiques d'un bâtiment sont prises en considération dans le choix d'un logement.

Les travaux rendus obligatoires par le procès-verbal de l'installation électrique dans les 18 mois de l'achat éveillent les candidats acquéreurs à plus de prudence qu'auparavant, ceux-ci s'attachant à faire établir un devis pour ces travaux avant de faire une offre pour l'immeuble convoité. Les notaires ne peuvent que les encourager dans cette sage précaution, car les surprises sont parfois importantes quand on connaît le prix qu'il faut investir pour rendre l'installation électrique conforme aux normes actuelles.

Enfin, le notaire ne manquera pas de conseiller à tout acquéreur de se rendre au préalable au service de l'urbanisme de la commune aux fins de vérifier la conformité des plans avec la situation de fait, afin d'éviter de devoir régulariser la situation urbanistique du bien et se trouver face à des problèmes souvent difficiles à résoudre et parfois très coûteux.

Perspectives - 2015

La reprise de l'activité marquée au 4ème trimestre 2014 et le nombre important de crédits hypothécaires octroyés par les banques au cours de cette période incitent les notaires à un optimisme mesuré en ce début d'année 2015.

Vu la correction des prix ayant affecté certains types de biens en 2013 et 2014, l'année 2015 sera encore celle des opportunités pour les candidats acquéreurs, surtout en considération des taux hypothécaires extrêmement bas (+/- 2,50%).

Février 2015

Compagnie des Notaires du Hainaut

Yves Van Roy, Notaire à Pecq, Responsable de

La Cellule Communication du Hainaut Occidental

Annexe A

Par communes ou groupement de communes, la synthèse de l'analyse du marché immobilier par les notaires du Hainaut Occidental.

Annexe B

Liste des notaires du Hainaut Occidental ayant participé à l'enquête sur le marché immobilier en Hainaut Occidental en 2014.



Annexe A

Les rapports régionaux Sur le marché immobilier 2014 en Wallonie Picarde

1/ La région de Beloeil, Bernissart et Pommeroeul (pages 2-3)

par Me Antony PIRARD

2/ La région de Péruwelz, Brunehaut et Antoing (pages 4-5)

par Me Etienne CARLIER

3/ La région de Pecq, Estaimpuis et Mont de l'Enclus (page 6)

par Me Bernard DOGOT

4/ La région du Tournaisis (pages 7-8-9)

par Me Gaëtan QUENON

5/ La région de Flobecq, Ellezelles, Frasnes (page 10)

par Me Serge CAMBIER

6/ La région de Lessines et Ath (page 11)

par Me Laurent DEVREUX

7/ La région de Mouscron et Comines-Warneton (pages 13-14)

par Me Philippe DUMON

1. La région de Beloeil – Bernissart – Pommeroeul

Par Anthony PIRARD, Notaire à Quevaucamps

Tendance générale : la tendance reste à des prix stables, tant pour les terrains à bâtir que pour les maisons. Les transactions sont plus longues à se conclure et les refus de prêts hypothécaires sont toujours nombreux. Il reste beaucoup de biens à vendre sur le marché : les saisies immobilières pour défaut de remboursement des crédits hypothécaires sont en hausse. Les perspectives sont donc globalement à une relative **stabilité des prix**.

	Beloeil- Quevaucamps	Bernissart- Pommeroeul	Leuze-en- Hainaut
<i>Terrain à bâtir</i>	55 € / m ²	65€/m2	70€/m2
<i>Maison 2 façades (jointive)</i>	95.000 €	115.000 €	120.000 €
<i>Maison 4 façades</i>	150.000 €	165.000 €	170.000 €
<i>Appartements anciens (2 Chbres)</i>	-	-	137.500 €
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	-	-	1.800 €
<i>Garages</i>	12.500 €	7.000 €	10.000 €
<i>Terres de culture occupées</i>	10.000 €	8.500 €	8.000 €
<i>Terres de culture libres</i>	13.500 €	12.000 €	-

1. **BELOEIL**

- Terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent encore sur le marché sans trouver acquéreur. Le prix demandé est souvent trop élevé si on compte l'investissement pour une nouvelle construction. Le problème réside notamment dans la législation en matière de division et de lotissement de grande parcelle de terrain : le permis d'urbanisation exigé dans certains cas empêche la réalisation de nombreux projets immobiliers.
- Maisons jointives** s'est maintenu. Si on trouve des maisons 2 façades, dites « ordinaires » pour un prix inférieur à 90.000 €, on peut passer à 100.000€ à 125.000€ pour les maisons jointives avec chauffage central, double vitrage, jardin et garage.
- Maisons 4 façades** : les prix sont stables. Les certificats énergétiques révèlent souvent un manque d'isolation, point qui est devenu sensible pour les candidats acquéreurs.
- Les appartements** : peu de transactions dans l'entité.
- Les terres de cultures** : stabilité suite à la hausse de 2012. Elles se vendent aux alentours de 13.500 €/ha si elles sont libres d'occupation, voire nettement plus et 10.000 €/ha environ quand elles sont occupées.
- Les fonds de bois** : le prix moyen est de 3.500 à 4.000 € l'ha.

Remarque sur les ventes publiques : les prix sont toujours inférieurs à la valeur vénale en vente de gré à gré.

2. BERNISSART-POMMEROEUL

1. **Le prix du terrain à bâtir** est légèrement en hausse car considéré comme un placement et une alternative aux offres bancaires. Beaucoup de terrains restent longtemps sur le marché.
2. **Maisons jointives** : les prix restent stables par rapport à 2013 et le volume des offres augmente toujours. Le marché se montre de plus en plus demandeur pour les maisons de petites dimensions qui pourraient éventuellement constituer des immeubles de rapport.
3. **Maisons 4 façades** : Le prix moyen est de 165.000 €.
4. **Villas de standing** : Baisse des prix pour les biens supérieurs à 400.000€.
5. **Appartements neufs** : pas de transaction dans la région
6. **Les terres de culture** : Libres 12.000 € l'ha ; occupées de l'ordre de 8.500 € l'ha. Donc, en augmentation depuis plusieurs années.
7. **Les fonds de bois** : 5.000 € l'ha.

3. LEUZE-EN-HAINAUT

1. **Le prix du terrain à bâtir** reste stable
2. **Maisons jointives** reste stable par rapport à 2013 avec une légère augmentation pour les petites maisons de moins de 120.000€.
3. **Maisons 4 façades** : le prix moyen est de 180.000 € et reste stable.
4. **Appartements neufs** : un « deux chambres » se négocie aux alentours de 180.000 € « neuf » (100 m²) alors qu'un « standard » atteint les 120.000€ pour la même superficie.
5. **Les terres de culture** : occupées, elles se négocient aux alentours de 8.000 € l'ha.

Conclusion pour l'année 2014

On constate une relative stabilité des prix des biens bâtis. Par contre le marché des terres agricoles est très actif et les prix en hausse ce qui semble indiquer qu'elles constituent une valeur refuge et un « placement », tout comme certains terrains constructibles.

La politique et les critères d'octroi des banques se toujours aussi exigeants et, malgré les taux d'intérêts « plancher » pratiqués, on ne constate pas un afflux plus important d'amateurs.

Bref, le marché immobilier local est globalement toujours à la stabilité, avec un niveau d'activité toujours en hausse quant aux biens mis en vente mais avec des prix stables ou légèrement à la baisse dans certaines catégories et des délais de conclusion des ventes de plus en plus longs.

Enfin, on note un accroissement sensible d'offres d'achat fermes et définitives et donc, sans condition d'obtention d'un accord de crédit hypothécaire préalable. Ceci traduit finalement d'une part, les exigences des vendeurs qui souhaitent des amateurs sérieux et motivés, et d'autre part, la volonté des candidats acquéreurs d'être fixés au plus vite sur la viabilité de leur projet d'achat et de financement.

* * * *

2. La région de Péruwelz, Brunehaut et Antoing

Par Etienne CARLIER, Notaire à Péruwelz

	Péruwelz	Brunehaut	Antoing
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	60 €	85 €	70 €
<i>Maison 2 façades (jointive)</i>	125.000 €	110.000 €	125.000 €
<i>Maison 4 façades</i>	175.000 €	150.000 €	200.000 €
<i>Villas de standing</i>	160.000 €	250.000 €	272.500 €
<i>Appartements anciens (2 chbres)</i>	125.000 €	-	-
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	1.750 €	-	-
<i>Garages</i>	9.000 €	10.000 €	-
<i>Terres de culture occupées</i>	10.000 €/ha	10.000 €/ha	20.000 €
<i>Terres de culture libres</i>	20.000 €/ha	18.000 €/ha	-

- Terrains à bâtir** : Les prix sont à priori identiques à ceux présentés en 2013. La moyenne générale se situe aux alentours de 60 €/m² dans le Péruwelz et aux alentours de 80 €/m² pour les terrains de moindre contenance (+/- 3 ares). Certains terrains affichent toujours des prix approchant les 100 €/m² mais trouvent très difficilement acquéreurs.
- Maisons anciennes (2 façades, 3 chambres, confort moyen)** : Il n'est pas rare, dans notre région, de voir encore quelques maisons à vendre à des prix de 50.000 € à 100.000 € mais ces maisons, faisant malgré tout l'objet d'une demande importante de la part de candidats-acquéreurs, nécessitent des rénovations partielles ou totales.
- Maisons anciennes (4 façades, 3 ou 4 chambres, confort standard)** : Nous remarquons une certaine stabilité des prix pour ces biens : de 165.000 à 180.000 €. Le nouveau régime des droits d'enregistrement appliqué dans le cadre de la réduction risque d'inciter les candidats-acquéreurs à déposer des offres inférieures ou égales au montant sur lequel la réduction des droits d'enregistrement est applicable (150.000 € indexé). Néanmoins la demande pour ce type de biens reste moins forte.
- Villas** : En ce qui concerne Péruwelz, la valeur moyenne tourne autour des 160.000€. Les prix peuvent cependant aller jusqu'à 210.000, voire 230.000€
- Appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage)** : Peu de commentaires en général pour ce type de biens car ils sont peu présents dans notre région ; il y a également peu de demandes en général par les candidats-acquéreurs.
- Appartements neufs (2 ou 3 chambres, avec garage)** : De nouvelles constructions viennent d'être finalisées à Péruwelz (lotissement « Domaine de la Fontaine » - constructions Thomas & Piron,...). Les prix moyens sont de 1.725 €/m².
- Terres agricoles libres et/ou pâtures libres** : 20.000 € /ha - Biens assez rares sur le marché mais demande toujours bien présente.
- Terres agricoles occupées** : Hausse de prix pour ce type de biens.
- Garages** : Les prix pour ce type de biens se situent aux alentours des 8.000 € à 10.000 €. Des prix inférieurs peuvent être pratiqués pour des emplacements de parking dans des garages collectifs.



Les Ventes publiques : Ces ventes sont assez peu pratiquées. En général, le volume de ces ventes reste stable et les prix obtenus sont, sauf exception, souvent peu satisfaisants.

Les Locations : Le loyer moyen mensuel dans la Commune de Péruwelz se situe aux alentours de 600,-€. Les loyers habituellement pratiqués dans le Péruwelz s'établissent comme suit :

- Maison 4 façades avec garage : 750 €/mois
- Maison 2-3 façades, sans garage : 600 €/mois
- Appartement 2 chambres avec garage : 600 €/mois
- Appartement 2 chambre sans garage : 550 €/mois
- Studio : 450 €/mois
- Kot avec douche et kitchenette communes : 350 €/mois
- Garage : 50 €/mois
- Rez-de-chaussée commercial : +/- 700 €/mois

Tendance générale pour l'année 2014

Plus d'offres que de demandes, bien que ces dernières soient toujours présentes, surtout pour les immeubles d'un prix inférieur à 100.000 €, à rénover dans la plupart des cas.

Légère baisse des prix des maisons en général, les propriétaires se résignant à vendre en prenant conscience des difficultés du marché.

Stabilité du volume de ventes.

Ralentissement des transactions car difficulté plus présente pour certains d'obtenir un prêt (il est malheureusement de plus en plus courant que certains immeubles doivent être remis en vente car les premiers candidats-acquéreurs n'ont pu obtenir de prêt)

Stabilité en ce qui concerne les villas, terrains à bâtir et garages

Les terres et bois sont toujours recherchés par les investisseurs.

Tendance pour l'année 2015

La crise continue à faire ressentir ses effets et les exigences des banques amènent bon nombre d'amateurs potentiels à réviser leurs projets d'acquisition. Le premier semestre 2015 risque d'être fort semblable à l'année 2014.

Le C.P.A.S. de Péruwelz procède le 21 janvier 2015 à une importante vente publique de terres généralement occupées et relativement morcelées ; les prix obtenus donneront une indication intéressante et concrète sur l'évolution à attendre pour les prochaines années.

* * * * *

3. La région de Pecq, Estaimpuis, Celles et Mont de l'Enclus

Par Bernard DOGOT, Notaire Associé à Celles (Velaines).

	<i>Estaimpuis-Néchin</i>	<i>Pecq</i>	<i>Celles-Mt Enclus</i>
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	110 €	100 €	80 €
<i>Maison 2 façades (jointive)</i>	135.000 €	130.000 €	135.000 €
<i>Maison 4 façades</i>	210.000 €	200.000 €	200.000 €
<i>Villas de standing</i>	282.500 €	-	175.000 €
<i>Appartements anciens (2 Chbres)</i>	-	132.000 €	-
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	1.800 €	1.800 €	1.500 €
<i>Garages</i>	12.000 €	12.500 €	-
<i>Terres de culture occupées</i>	18.000 €/ha	12.500 €/ha	20.000 €/ha
<i>Terres de culture libres</i>	40.000 €/ha	35.000 €/ha	40.000 €/ha

- Le prix du terrain à bâtir** : stabilité des prix partout en référence à l'année 2013 avec une légère augmentation en zone frontalière. Nombre de transactions constant.
- Le prix des maisons jointives (2 façades, 3 chambres, confort moyen)** : la demande reste soutenue pour ce type de bien. Stabilité des prix partout en référence à 2012 avec légère augmentation. C'est la catégorie la moins touchée par la crise, car plus facile à vendre. Les acquéreurs ont des revenus moyens et un peu d'épargne ; les banques prêtent donc plus facilement. Par contre, les maisons à rénover de moins de 100.000 € trouvent de plus en plus difficilement acquéreurs ; ceux-ci ont peu de revenus, peu d'épargne et se voient refouler par les banques.
- Maisons anciennes 4 façades (3 ou 4 chambres)** : les prix diminuent eu égard aux grands frais de rénovation à envisager dans la plupart des cas à cause du manque d'isolation de la plupart de ces immeubles ; le nombre de transactions reste constant mais ces maisons trouvent de plus en plus difficilement acquéreurs : trop grandes et mal isolées. Peu de villas de standing mises en vente dans cette région.
- Appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage)** : les prix sont stables ; peu de transactions de ce type dans cette région de Wallonie picarde.
- Appartements neufs** : Il se situe entre 1.500 € et 1.800 € m² suivant le type de construction. Prix stables.
- Garages** : Les prix se situent aux environs de 12.500 € en moyenne suivant le type de construction et les commodités (eau, électricité, toit en tuiles ou tôles ondulées...)
- Terres agricoles** : Forte hausse générale. Les terres libres d'occupation sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante. Les prix renseignés constituent des moyennes mais sont en général à la hausse. Quelles en sont les raisons ? Il est constaté une tendance à l'augmentation de la taille des entreprises agricoles par l'absorption de fermes de plus petites tailles. En avril 2015 les quotas laitiers seront libérés. Il en ira de même pour les quotas betteraviers dans quelques années. Cela changera-t-il la donne agricole ?

4. La région du Tournaisis en 2014

Par Gaëtan QUENON, Notaire Associé à Tournai-Templeuve

	Tournai Ville	Maulde	Templeuve Blandain
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	100 €	70 €	100 €
<i>Maison 2 façades (jointive)</i>	125.000 €	130.000 €	146.500 €
<i>Maison 4 façades</i>	200.000 €	200.000 €	250.000 €
<i>Villas de standing</i>	275.000 €	-	350.000 €
<i>Appartements anciens (2 chbres)</i>	178.400 €	120.000 €	150.000 €
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	2.100 €	-	2.150 €
<i>Studio</i>	70.000 €	-	-
<i>Garages</i>	22.500 €	-	14.000 €
<i>Terres de culture occupées</i>	12.500 €	15.000 €	17.500 €
<i>Terres de culture libres</i>	22.500 €	20.000 €	47.500 €
<i>Prairies occupées</i>	11.000 €	12.500 €	15.000 €
<i>Prairies libres</i>	20.000 €	15.000 €	25.000 €

Tendance générale : L'activité immobilière de l'année 2014 est à peu près pareille à celle des deux années précédentes. La maison des notaires a constaté une légère hausse des biens mis en vente par rapport à 2013 même si toutes ces mises en vente n'aboutissent pas spécialement soit parce que le prix - trop élevé - n'est pas atteint (et donc durée importante de la négociation) soit parce que les propriétaires les retirent de la vente. Les commentaires des années précédentes trouvent toujours échos cette année encore et nous pouvons confirmer que ce qui se vendait en 3 mois prend davantage de temps. Il y a un réel engouement pour les appartements neufs de type 2 chambres avec emplacement de parking ou garage.

1. **GRAND TOURNAI (sauf Maulde et Templeuve-Blandain)**

- 1. Terrains à bâtir :** on peut considérer maintenant que les terrains à bâtir ont atteint une valeur maximale. Le cout de la construction ne cessant d'augmenter et la difficulté pour le candidat bâtisseur de finaliser un budget important font que les prix stabilisent mais ne diminuent pas en raison de la rareté de ce type de bien.
- 2. Les terres agricoles :** La folie des prix constatée ces 2 dernières années et surtout l'an passé semble ne pas s'arrêter et les prix continuent de s'envoler vers des sommets pour atteindre quasiment les prix pratiqués en Flandres, alors qu'en France les prix pour les mêmes biens sont très nettement inférieurs. Si l'an passé on pouvait parler de valeur refuge et de s'assurer un rendement faible mais sûr, cette année, force est de constater que le rapport financier proposé par les terres et prairies n'est pas supérieur à celui proposé par les comptes épargne, à l'exception des terres pour lesquelles un bail de carrière ou de longue durée est accordé. C'est donc ailleurs qu'il faut chercher les raisons de ces hausses importantes (+ de 20% par rapport à 2013, parfois jusqu' à 36% !) : volonté de consolider son capital par de l'immobilier immuable et tangible ;



fiscalité attractive lors des transmissions par décès ou du vivant (taxation au taux 0% dans le respect de certaines conditions) ; ouverture d'un marché qui historiquement était réservé au monde agricole : peu de gens achetaient la terre d'un fermier et donc le fermier en place faisait pression à la baisse sur les prix de manière à ce que pendant des années ils sont restés stables et bas.

Ou alors simple spéculation ? Rendez-vous l'an prochain !

2. TEMPLEUVE – BLANDAIN / MAULDE

Disparité du secteur : Comme chaque année je rappelle la disparité du secteur : Templeuve, Marquain, Blandain, à savoir Tournai-Ouest voit des prix élevés alors que la région de Maulde, Barry, Gaurain-Ramecroix connaît une forte décote. Par contre en 2013, les maisons 2 façades sur la région de Maulde avaient connu une légère hausse de prix. Cette hausse s'est confirmée en 2014 également pour le terrain à bâtir et les terres et prairies libres ou occupées. La raison se trouve peut-être dans le fait que les autres coins du Tournaisis restent trop chers pour les budgets moyens.

- 1. Maisons jointives** Alors que l'an passé le prix de ce genre de bien s'était tassé nous avons constaté cette année 2014 un léger retour à la hausse pour la région de Templeuve et même de manière plus significative pour la région de Maulde (+-10% de plus). Les raisons évoquées ci-avant justifient cette tendance de même que le plafond de 150.000€ permettant l'obtention du taux réduit des droits d'enregistrement. Lorsque les autres biens deviennent trop cher, le candidat acquéreur a tendance à revenir vers la maison jointive dans laquelle il fera quelques travaux à son rythme et selon son budget et qu'il revendra plus tard ou conservera en vue d'un rapport locatif éventuel
- 2. Maisons 4 façades.** Les commentaires de l'an passé restent d'actualité pour ce genre de biens alors même qu'il y a peu de nouvelles constructions proprement dites. Sur la région de Maulde, les prix ont également augmenté de +-7% ce qui est probablement un phénomène de « rattrapage » des prix pratiqués ailleurs.
- 3. Les appartements.** Les statistiques ne concernent que la région de Templeuve ancien district, aucun point de comparaison n'ayant pu être remis pour la région de Maulde, région rurale et villageoise qui ne développe pas ou peu de projets immobiliers. Il y a eu de nombreuses ventes d'appartements neuf, en cours de constructions à des prix élevés. Grande superficie et prix au m2 élevé pour des appartements d'un certain standing. Parallèlement ce marché a contrecarré celui de l'appartement plus ancien pour lequel il n'y a eu que peu de transactions mais pour lequel le prix s'est maintenu. Peu de biens sont sur le marché pour l'ancien, probablement dû au fait que les propriétaires les conservent encore un certain temps pour bénéficier du rapport locatif qu'ils ne pourraient pas obtenir en revendant pour racheter du neuf !

3. TOURNAI-VILLE

- 1. Le prix du terrain à bâtir** semble ne plus bouger et voire même subir un léger tassement probablement dû au manque de transactions.



2. **Concernant les maisons** : les remarques ci-avant formulées pour la région de Templeuve s'appliquent également pour Tournai ou toutefois le prix des maisons 2 façades est légèrement plus bas et où l'on voit un très léger tassement du prix des villas 4 façades de confection classique avec un bon confort
3. **Les appartements anciens** : le prix a également diminué mais de manière très légère, en raison du nombre d'appartements neufs proposés sur le marché tournaisien.
4. **Les appartements neufs** : les prix se situent aux environs de 2.100€/m², soit les mêmes prix que l'an passé. Tous les appartements mis sur le marché trouvent amateurs. Les emplacements de parking ou garages sont très demandés et voient leur prix augmenter de manière considérable en raison de la sécurité que cela apporte et de la plus-value en cas de revente.

COMMENTAIRES GENERAUX

On peut dire que l'année 2014 a été une année à 2 vitesses :

- ✓ **un premier semestre** attentif en ce sens que les transactions pendant cette période ont continué à se faire mais assez lentement. L'offre sur le marché est importante, plus que l'an passé, or les candidats acquéreurs doivent avoir les reins plus solides et justifier d'apports personnels.
- ✓ **un second semestre** qui a connu une nette accélération et particulièrement à partir du mois d'octobre avec une « dead line » au 31/12/2014.

Cela s'est justifié par des taux d'intérêts bancaires très bas (niveau historiquement bas) et la crainte de voir le « bonus logement » supprimé ce qui bien qu'annoncé ne s'est bien sûr par produit bien qu'il ait subi des modifications de par la régionalisation de la fiscalité immobilière et par conséquent une perte de déductibilité certaine en Wallonie, mais moins qu'en Flandres.

Quant aux investisseurs, ils ont contribué à soutenir le marché immobilier notamment pendant le 1^{er} semestre compte tenu du fait que les placements bancaires font pâle figure, que les taux des livrets d'épargne approchent les 0% ; or certains biens rapportent un minimum sans aucun tracas. Ainsi le prix des garages a augmenté de même que de manière spectaculaire le prix des terres et prairies qui depuis 2 ans ne cesse d'augmenter.

Force est de constater qu'à l'exception des appartements plus anciens et des villas de +-10 ans dans la fourchette de prix de 225.000 et 400.000€, le reste de l'immobilier se maintient tant ne volume de transactions qu'au niveau des prix avec une très légère tendance à la hausse mais pas de quoi en tirer de conclusions....

* * * *

5. La région de Flobecq-Ellezelles & Frasnes-lez-Anvaing

Par Serge CAMBIER, Notaire à Flobecq

	Flobecq-Ellezelles	Frasnes
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	75 €	65 €
<i>Maisons 2 façades (jointives)</i>	150.000 €	122.500 €
<i>Maisons 4 façades</i>	200.000 €	210.000 €
<i>Villas de Standing</i>	350.000 €	405.000 €
<i>Appartements anciens (2 chbres)</i>	-	-
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	1.600 €	1.600 €
<i>Garages</i>	-	10.000 €
<i>Terre libre d'occupation</i>	30.000 €	35.000 €
<i>Terre occupée par bail à ferme</i>	10.000 €	15.000 €

- 1. Le prix du terrain à bâtir** se maintient sur Flobecq et Frasnes. Beaucoup de terrains restent encore longtemps sur le marché sans trouver amateurs car les vendeurs demandent des prix trop élevés. Toutefois il y a peu de nouveaux lotissements. Il faut ainsi noter une tendance à la diminution des prix offerts par les candidats-acquéreurs, sans doute dû à l'augmentation des prix de la construction. Les terrains dans la région sont souvent assez grands !
- 2. Les maisons jointives** : les prix se sont maintenus (légère augmentation sur Frasnes +2%). Les vendeurs ont tendance à maintenir des prix forts de telle sorte que la durée de la mise en vente est plus longue. Le temps pour les transactions s'allonge et la demande recule fortement, les banques étant plus exigeantes dans l'octroi des crédits : maximum 100% du prix d'achat, et plus généralement 80 à 90%, le solde devant faire l'objet d'un apport personnel des acquéreurs.
- 3. Quant aux maisons 4 façades** : Les prix sont semblables à 2013, avec une belle augmentation sur Frasnes (+ 10%).
- 4. Le prix des appartements anciens** : il n'y a pas de marché.
- 5. Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.600 €/m² dans cette région. Toutefois il y a peu de transactions pour ce type de bien sur le secteur Flobecq-Ellezelles et Frasnes.
- 6. Les terres agricoles et les prairies** : lorsque ces biens sont libres d'occupation, ils se négocient à pratiquement 3 x le prix des mêmes biens occupés par bail à ferme. Il faut cependant rappeler que ces biens sont la plupart du temps occupés par bail à ferme et que les transactions concernant des terres libres d'occupation sont rares.

* * * *

6. La région de Lessines & Ath en 2014

Par Laurent DEVREUX, Notaire à Lessines

	Lessines	Ath
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	85 à 90 €	85 à 90 €
<i>Maison 2 façades (jointive)</i>	120.000 à 135.000	150.000 €
<i>Maison 4 façades</i>	185.000 €	225.000 €
<i>Villas de standing</i>	255.000 €	279.000 €
<i>Appartements anciens (2 Chbres)</i>	-	158.500 €
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	1.800 €	1.900 €
<i>Garages</i>	12.000 €	14.500 à 20.000 €
<i>Terre de culture occupée</i>	12.500 €	10.000 €
<i>Terre de culture libre</i>	17.500 €	25.000 €

Tendances générales

* **Les prix ont tendance à diminuer** par rapport à 2013. Le volume des transactions semble diminuer quelque peu et les biens mettent plus de temps pour trouver acquéreur qu'il y a quelques années.

* **Les exceptions qui vont vers la hausse** : les appartements neufs (surtout à Ath où il y a de nombreux projets en cours de construction), les terres agricoles qui continuent à évoluer à la hausse également et les garages en raison de leur rareté.

* **Les mots clés** : STAGNATION – DIMINUTION.

* **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.

Analyse détaillée par type de bien

1. **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région avec une légère. Les terrains restent plus longtemps sur le marché sans trouver amateur : les vendeurs ont du mal à diminuer leur prix. Peu de transaction sur les terrains à bâtir en 2014. A nouveau peu de nouveaux lotissements suite à la réforme du CWATUPE (permis d'urbanisation). Les propriétaires sont généralement des « terriens » qui n'ont pas besoin d'argent et donc ne sont pas pressés de vendre.
2. **Le prix des maisons jointives** : stabilisation. Offre importante. La situation et la proximité de moyens de transports et des commerces sont des critères influençant les prix de manière très sensible.
3. **Quant aux maisons 4 façades** : stabilité des prix.
4. **Pour les villas de standing** : stabilité des prix pour les villas récentes (10 ans au plus). Les villas plus anciennes (années 1980 et 1970) se négocient moins bien qu'auparavant : l'influence des certificats énergétiques et du coût de rénovation de l'électricité pour mettre celle-ci aux normes ne doit pas y être indifférent.
5. **Le prix des appartements anciens** sans garage est en baisse par rapport à 2013. Peu de points de comparaison pour Lessines car la ville dispose d'un parc d'appartements plus réduit que celui d'Ath. Ce type de bien garde un attrait pour les investisseurs, vu la possibilité d'augmenter la rentabilité (rapport prix/location). La taxation éventuelle des loyers modifiera certainement les choses.
6. **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 2.000€/m² HTVA. Peu de transactions sur Lessines car peu de projets. Beaucoup plus de transactions sur Ath car érection de plusieurs immeubles de bonne qualité et prix en légère hausse par rapport à 2013. Ce type de bien trouve plus rapidement acquéreur que les maisons mitoyennes.
7. **Les terres agricoles** : Le prix des terres agricoles libres se situe aux environs de 1,75€/m² sur Lessines, soit 17.500 euros/hectare et 2,00-2,25€/m² sur Ath, soit 20.000€ à 22.500€/hectare.

Perspectives pour 2015

Tendance encore à la baisse des prix :

- Offre surabondante et qualité pas toujours au rendez-vous ;
- Frilosité des banques à octroyer du crédit et exigence d'un apport personnel des acquéreurs;
- Offre encore importante accrue par les séparations, perte d'emploi et difficultés financières.

* * * *

7. Mouscron & Dottignies-Herseaux & Comines-Warneton

Par Philippe DUMON, Notaire à Mouscron

Tendance générale : L'activité immobilière est stable, les prix sont légèrement à la baisse, à l'exception des appartements et studios anciens. Augmentation du prix des terres libres/occupées et des garages.

	<i>Mouscron</i>	<i>Dottignies-Herseaux</i>	<i>Comines-Warneton</i>
<i>Terrain à bâtir (au m²)</i>	135 €	150 €	110 €
<i>Maisons 2 façades (jointives)</i>	120.000	130.000 €	115.000
<i>Maisons 4 façades</i>	230.000	220.000 €	230.000
<i>Villas de standing</i>	350.000 €	350.000 €	300.000 €
<i>Appartements anciens (2 Chbres)</i>	132.000 €	150.000 €	130.000 €
<i>Appartements neufs (au m²)</i>	1.825 €	1.825 €	2.000 €
<i>Garages</i>	12.000 €	25.000 €	-
<i>Terres de culture occupées</i>	35.000 €	22.500 €	25.000 €
<i>Terres de culture libres</i>	40.000 €	55.000 €	35.000 €

- 1. Le prix du terrain à bâtir** et reste constant dans l'ensemble, malgré un nombre de transactions qui semblent moins important.
- 2. Le prix des maisons jointives** : Malgré de très nombreuses transactions immobilières sur Mouscron pour ce genre d'immeuble (1/4 du marché du Hainaut Occidental), le prix diminue légèrement (hausse de l'offre par rapport à la demande, notamment par la vente de maison pour l'acquisition d'un appartement neuf. *Le revenu locatif brut est de 600 € par mois (Légère baisse).*
- 3. Quant aux maisons 4 façades** : La valeur du marché moyen est en diminution sur Mouscron Le nombre de transactions est en diminution depuis 2010. Toutefois, ce type de biens connaît de nombreuses disparités (date de construction, qualité des matériaux, situation et lotissement éventuel).
- 4. Les villas de standing** de plus de 250.000 € ne se vendent pas rapidement, laissant une période moyenne entre 6 mois et 12 mois pour trouver un acquéreur. Prix moyen légèrement en baisse. Peu de locations pour ce type de bien.
- 5. Les appartements anciens** : le prix reste stable. Ce type de bien reste fort recherché malgré une offre importante de nouveaux appartements sur la région (600 nouveaux



appartements depuis 2013). L'attrait du prix par rapport au neuf et le rapport locatif sont recherchés. La clientèle de location d'appartements anciens comprend moins de jeunes que celle de la location de maisons jointives. Prix moyen de 137.000 €. Loyer : 625 €/mois.

- 6. Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.800€/m². Stabilité du nombre des transactions à Mouscron et environs ; peu de vente d'appartements neufs sur Comines-Warneton. Les projets en centre-ville restent recherchés.

* * * *

Annexe B

Liste des notaires du Hainaut Occidental ayant participé à l'enquête

Sur le marché immobilier 2014

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