



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2013

PROVINCE DU HAINAUT – WALLONIE PICARDE

LE 13 FÉVRIER 2014
Maison des Notaires de Tournai

INTRODUCTION

La présente analyse se veut, avant tout, un résumé des faits marquants du marché.

Si les derniers chiffres publiés pour l'année 2013 par la Fédération Royale des Notaires laissent apparaître un marché stable, une analyse segment par segment et période par période viendra nuancer ce constat.

Nous verrons que le nombre de transactions s'est révélé très stable avec un léger recul de 0,1% en Belgique.

Nous verrons aussi que les prix se sont également globalement stabilisés malgré de plus forts écarts lorsqu'on se concentre sur les communes.

Contexte notarial

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la Fédération des Notaires 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 barèmes fixant les honoraires du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de vingt ans (sans depuis être jamais 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 2012, la TVA est encore venue grever l'ensemble de ces frais (honoraires et frais divers), ce qui a encore augmenté la facture du passage chez le notaire.

Outre la TVA, 2012 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Pensons ici aux modifications des droits d'enregistrement en Wallonie. Les droits d'enregistrement, pour les biens immobiliers situés en Wallonie, dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros, et qui se trouvent dans les zones à forte pression immobilière, ont été modifiés. Il faut désormais payer 6% sur la première tranche de 160.000 euros (contre 200.000 auparavant). Un taux de 12,5% s'appliquera au-delà. Dans les autres zones, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.000 euros (contre 191.000 auparavant), avant de passer à 12,5%.

Cette loi a changé ce 1er janvier 2014. Mais comme, ce fut annoncé fort tard dans l'année (fin novembre), l'impact sur les dossiers au sein des études fut très faible et peu de dossiers ont été avancés.

La préparation d'un acte authentique de vente ou de crédit est de plus en plus fastidieuse et les formalités qui s'imposent au notaire à cette occasion sont de plus en plus nombreuses et onéreuses pour le citoyen. Cela présente pourtant l'avantage de renforcer la sécurité juridique du citoyen.



Si les professionnels concernés par le marché immobilier sont nombreux (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 de plus en plus lourdes. 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 dans un devoir d'informer tant le citoyen que le législateur.

Concrètement cela se traduit par ce rapport détaillé que l'on retrouvera sur notaire.be. Autre, outil qui répond à cette responsabilité sociétale.

www.notaire.be : 8 millions de visites en 2013

Depuis sa toute nouvelle mouture, il y a 4 ans, 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 2013, le site notaire.be et son pendant néerlandophone notaris.be, ont eu 8 millions de visites. Avec plus de 3,5 millions de visites, notaire.be a connu une hausse de fréquentation de 22%. Même constat pour [Notaris.be](http://notaris.be) avec ses plus de 4,5 millions de visites, soit 14% de plus par rapport à 2012.

Avec 4,5 millions de visiteurs, le site occupe la 1.213^{ème} place parmi les sites internet en Belgique selon le classement Alexa, basé sur la fréquentation (<http://www.alexa.com/siteinfo/notaire.be>).

NotaireTV, la web télé au service des citoyens, a, quant à elle, franchi le cap des 360.000 visions fin 2013 et a enregistré 23% de visions supplémentaires.

Les bases de données et les sources

Il est important de rappeler sur quelles bases sont établies les analyses présentées. En effet, il arrive que les résultats annoncés par les uns soient différents des résultats annoncés par les autres.

Les écarts constatés dans les analyses du marché immobilier peuvent très simplement se justifier selon que l'analyse porte sur le prix au compromis signé ou à l'acte (plusieurs mois de différence). De la même façon, les prix peuvent très fortement varier pour la même zone géographique selon que les uns répertorient les villas dans les « maisons d'habitation » ou non, ou encore les biens neufs ou uniquement le marché de l'« ancien ».



Nous rappellerons une fois encore les différents instruments dont le notariat dispose pour l'analyse du marché immobilier. Nous nous contenterons de répéter ce qui a déjà été dit à l'occasion de la publication des rapports précédents.

1. Compromis de vente

Les opérations encodées par les notaires de façon systématique (dans le cadre des formalités obligatoires pour chaque acte) permettent d'avoir une vision très claire sur le nombre de transactions, sur les prix pratiqués tant au niveau des transactions (achat/vente) qu'au niveau des opérations de crédits réalisées dans une période déterminée. Cet encodage intervient dès que le compromis est signé, sachant que plus de 90% des compromis mènent à l'acte.

2. 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 Beloeil, Brunehaut, Celles et même Leuze où le nombre de transactions liées à des appartements pour l'année 2013 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 préférerons le plus souvent la valeur médiane à la valeur moyenne.

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



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

Complémentairement aux éléments qui précèdent, l'analyse du marché statistique est confrontée à l'analyse empirique des notaires qui, dans un questionnaire exhaustif, ont l'occasion de faire part de leur expérience et de leurs commentaires sur le marché.

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).

Le contexte macroéconomique

1. Taux d'intérêts

Les taux d'intérêts hypothécaires sont restés bas tout au long de 2013 malgré une légère remontée de ceux-ci au cours du second semestre. Un taux fixe sur 10 ans est de 3,83% en décembre (Source BNB).

Le taux OLO à 10 ans se situait, pour 2013, entre 1,9 et 2,9% ce qui encore plus bas qu'en 2012 (environ 3%).

Cela a pour effet de soutenir le marché immobilier malgré une politique d'obtention des crédits plus sévère.

2. Les droits d'enregistrement

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement en Belgique ont augmenté de 3,2% par rapport aux onze premiers mois de 2012.

Cela confirme le maintien du marché immobilier belge et la légère progression des prix dans l'ensemble du pays.

3. Le revenu cadastral et le précompte immobilier

En Hainaut Occidental, plus de la moitié des biens vendus ont un revenu cadastral inférieur ou égal à 745 €¹ permettant :

- la réduction des droits d'enregistrement à 6% sur une tranche de 207.461,37 € (cette tranche ayant été ramenée à 150.000 € depuis le 1^{er} janvier 2014 pourrait entraîner moins d'attrait des candidats acquéreurs pour les biens dont le prix dépasse ce montant) ;
- la réduction du précompte immobilier (impôt foncier) à concurrence de 25% pour autant que la demande soit introduite auprès du Ministère des Finances.

Les déductions fiscales des prêts hypothécaires concernant les biens acquis qui servent de logement familial est une mesure indéniablement favorable à ceux qui désirent devenir propriétaires de leur logement.

La seule taxation pour les investisseurs en immobilier se cantonne actuellement au précompte immobilier. L'idée des hommes politiques, depuis de nombreuses années, est de taxer les loyers, ce qui pourrait pousser les propriétaires à augmenter ceux-ci afin de garder le même rendement escompté pour leur investissement (actuellement de l'ordre de 4 à 5%). Une mesure de taxation des loyers devrait inévitablement s'accompagner d'une mesure de « blocage » de ceux-ci. A défaut, nombre de ménages seront très vite en difficulté financière face à une augmentation sensible de leur loyer.

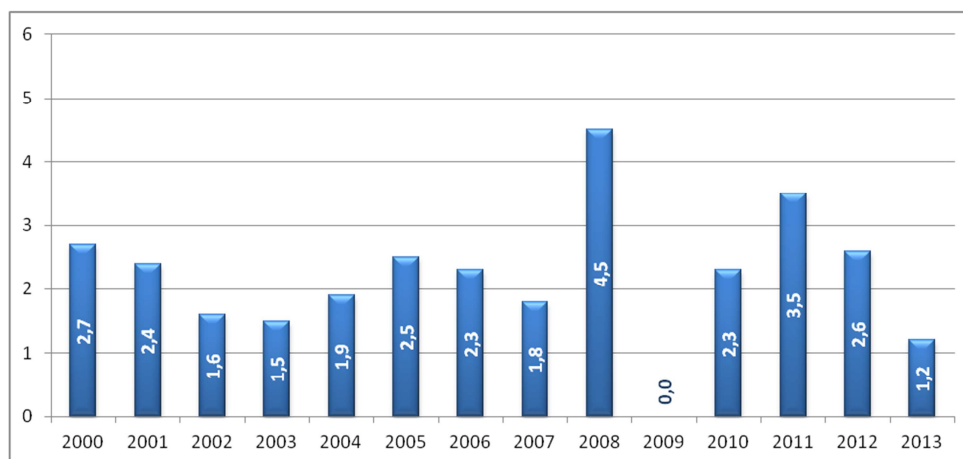
¹ Ce montant est majoré de :

- 100 € si l'acquéreur OU son conjoint OU son cohabitant légal ont 3 ou 4 enfants à charge ;
- 200 € si l'acquéreur OU son conjoint OU son cohabitant légal ont 5 ou 6 enfants à charge ;
- 300 € si l'acquéreur OU son conjoint OU son cohabitant légal ont 7 ou plus enfants à charge ;

Sont considérés comme enfants à charge, les enfants (de l'acquéreur ou de son conjoint ou de son cohabitant légal) qui font partie du ménage de l'acquéreur à la date de l'acte d'acquisition et qui, pendant l'année civile précédant cette date, n'ont pas bénéficié personnellement de ressources dont le montant net n'est pas supérieur à celui fixé par l'article 136 du Code des impôts sur les revenus (cfr Art. 53bis du Code des Droits d'Enregistrement)

4. L'inflation

L'inflation s'est repliée après avoir connu une progression de 2,6% en 2012, on enregistre un taux de 1,2% pour 2013.



5. Pertes d'emplois et chômage

Les chiffres du chômage sont plus encourageants que les prévisions initiales et donnent une moyenne de 8,4% en 2013 (sur base des chiffres des 11 premiers mois). En Zone Euro, le taux moyen de chômage en 2013 s'est stabilisé à 12,1% et à 10,9% pour l'ensemble de l'Union européenne.

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 2012 avec de légères progressions de ces montants au 1^{er} et au 2^e trimestre et un léger recul de 3,2% au 3^e trimestre, comparativement à 2012.
- Le nombre de crédits pour acquisition immobilière chute de près de 9% en 2013.
- Les crédits hypothécaires à taux fixe gardent la côte mais les crédits à taux variables avec une période de fixité initiale d'au moins dix ans gagnent du terrain.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

Source : UPC

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
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	25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509
2013Q1	21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
2013Q2	23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
2013Q3	23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4.494	50.874

Source : UPC

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							
2011Q1	75.52%	0.00%	12.73%	1.95%	5.73%	4.07%	100.00%
2011Q2	75.05%	0.00%	14.30%	1.43%	6.39%	2.83%	100.00%
2011Q3	79.82%	0.00%	9.50%	1.40%	7.05%	2.23%	100.00%
2011Q4	88.03%	0.00%	3.01%	1.62%	5.73%	1.62%	100.00%
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	72.00%	0.00%	3.52%	6.68%	7.65%	10.14%	100.00%
2013Q1	63.68%	0.00%	4.84%	7.50%	7.70%	16.28%	100.00%
2013Q2	69.82%	0.00%	4.21%	7.31%	5.39%	13.27%	100.00%
2013Q3	77.75%	0.00%	3.54%	7.21%	4.88%	6.63%	100.00%

Source : UPC

Nos chiffres nous indiquent un repli des actes de crédit. Cette tendance est confirmée par les chiffres de Febelfin selon lesquels le nombre de crédits octroyés pour une acquisition immobilière chute de 9,6% pour les trois premiers trimestres 2013 comparativement à la même période de 2012.

Les notaires du Hainaut Occidental constatent en effet durant l'année 2013 :

- qu'il est plus **difficile** d'obtenir un financement sans apport personnel ;
- qu'il est plus **difficile** d'obtenir un crédit pour un immeuble de faible valeur (inférieur à 125.000 €), les amateurs disposant généralement de peu d'apports personnels et de faibles revenus ;
- qu'il est plus **facile** d'obtenir un crédit pour les biens immobiliers qui se situent entre 125.000 € et 200.000 €, partant du principe que les acquéreurs disposent de revenus fixes et d'un apport personnel correspondant aux frais d'actes d'achat et de crédit hypothécaire (la tranche ne dépassant pas 207.461,37 € bénéficiant encore en 2013 du taux réduit de 6% de droits d'enregistrement).
- que la **durée du remboursement** des crédits s'est allongée depuis quelques années : la moyenne de remboursement en 15 ans est passée, pour la plupart des crédits, à un remboursement s'étalant sur 25 ans afin d'alléger le remboursement mensuel.



Depuis la crise financière de 2009, les prêts hypothécaires à 125% sont ainsi extrêmement rares et font partie d'une époque révolue, à l'exception des prêts consentis avec le soutien de la région wallonne si les candidats acquéreurs remplissent les conditions requises de revenus maximum pour obtenir ce type de « prêts sociaux ».

Les banques craignent en effet une baisse de l'immobilier de 10 à 15% dans les années futures, et répondent donc plus favorablement aux demandes d'un crédit correspondant à moins de 100% de la valeur de l'immeuble à acquérir.

Les particuliers cherchent cependant encore à devenir propriétaires, considérant que le paiement d'un loyer - souvent proche d'une mensualité de remboursement d'un prêt en considération du faible taux d'intérêts actuel - est un investissement à fonds perdus.

La conséquence de tout cela est que le marché est ralenti et que les propriétaires vendeurs doivent souvent revoir leurs prétentions à la baisse après quelques mois de mise en vente. Ainsi le nombre de transactions reste relativement constant, mais la durée de mise en vente est plus longue.

7. Prêts sociaux

Le resserrement des conditions de crédits a un effet direct sur l'augmentation du nombre de crédits sociaux sollicités. En 2012, les chiffres de la SWCS étaient les suivants :

- 2.725 prêts
- 286.422.920 € prêtés
- Montant moyen : 105.109 €
- Taux moyen : 3,69 %

Le montant moyen est donc bien moindre que la moyenne des prêts en institutions bancaires ce qui reflète un lien avec des habitations plus modeste. Mais les conditions financières sont similaires à celles pratiquées par les banques tant en 2012 qu'en 2013.

8. Les diverses attestations à délivrer par le propriétaire vendeur

Les frais que les propriétaires vendeurs doivent déboursier avant la mise en vente de leur immeuble concernent :

- le certificat énergétique (PEB),
- l'attestation de conformité de l'installation électrique,
- le contrôle d'étanchéité de la citerne éventuelle,
- le contrôle de la performance de la chaudière au gaz ou au mazout,
- le permis de régularisation pour les éventuelles infractions urbanistiques,
- le certificat de non pollution
- le dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) si des travaux ont été effectués après 2001.

Le coût moyen de toutes ces attestations - en moyenne entre 750 € et 1.000 € selon les cas - n'a que peu ou pas d'impact sur leur intention de mettre en vente ni sur le prix demandé.

Par contre les amateurs sont plus sensibles qu'auparavant au résultat de ces attestations, surtout le procès-verbal constatant une non-conformité de l'installation électrique les obligeant à effectuer les travaux de mise en conformité dans les 18 mois de leur achat.



9. Permis de bâtir

Sur les trois premiers trimestres de 2013, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut a chuté de 4,6%, soit 2.469 permis contre 2.587 en 2012 pour la même période. Cette diminution s'inscrit dans un cadre national pourtant stable avec 1% d'augmentation pour l'ensemble de la Belgique durant la même période.

En Wallonie, ces chiffres sont aussi restés stables avec 0,4% de permis en moins tout comme en Flandres où la diminution n'est que de 0,9%.

Evolution du marché immobilier en 2013

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

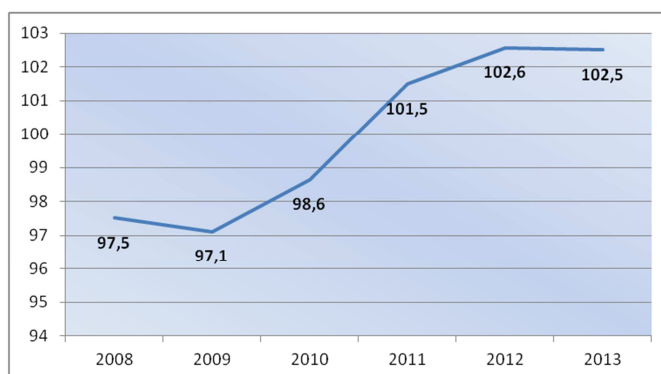
L'activité immobilière (volumes)

Le nombre de transactions immobilières est resté stable au cours de l'année 2013, accusant même un recul moins important durant les congés annuels de juillet et août.

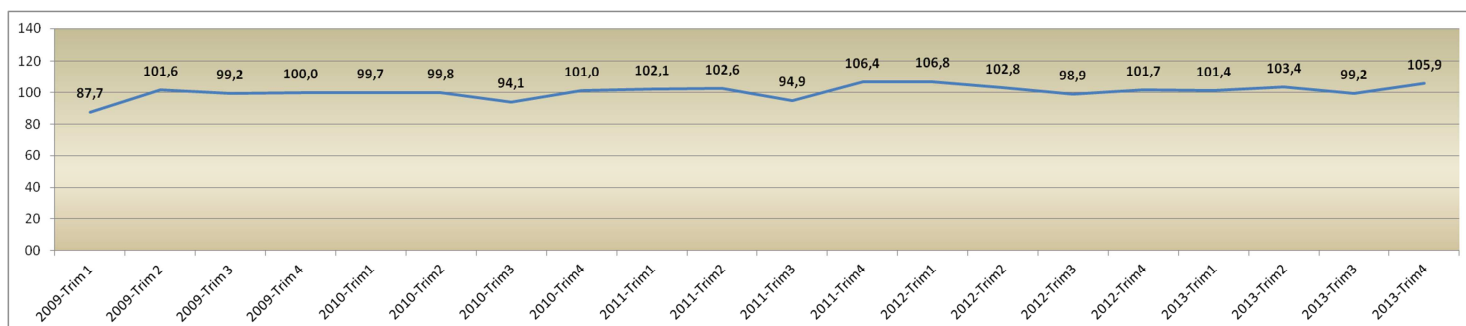
Près un léger ralentissement en octobre et en novembre, comparativement à 2012, le mois de décembre a affiché une progression de 18,2% par rapport à décembre 2012.

Cette nette augmentation doit être relativisée puisque décembre 2012 avait été particulièrement calme, mais si nous comparons avec décembre 2011, l'évolution reste remarquable avec 7% de transactions en plus. Ce qui donne un signal fort pour l'évolution du marché immobilier en 2014.

Pour l'ensemble de l'année écoulée, nous enregistrons un indice d'activité moyen de 102,5 contre 102,6 en 2012 soit un recul de 0,1% qui est synonyme de stabilité dans un climat économique qui a fut pourtant peu favorable.

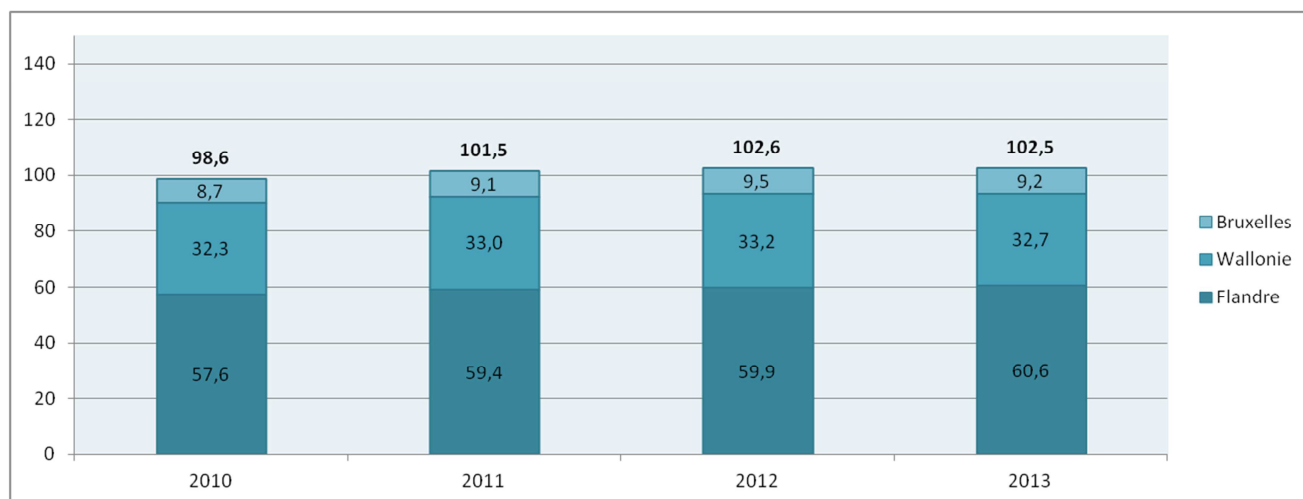


1. Indice trimestriel de l'activité au niveau national

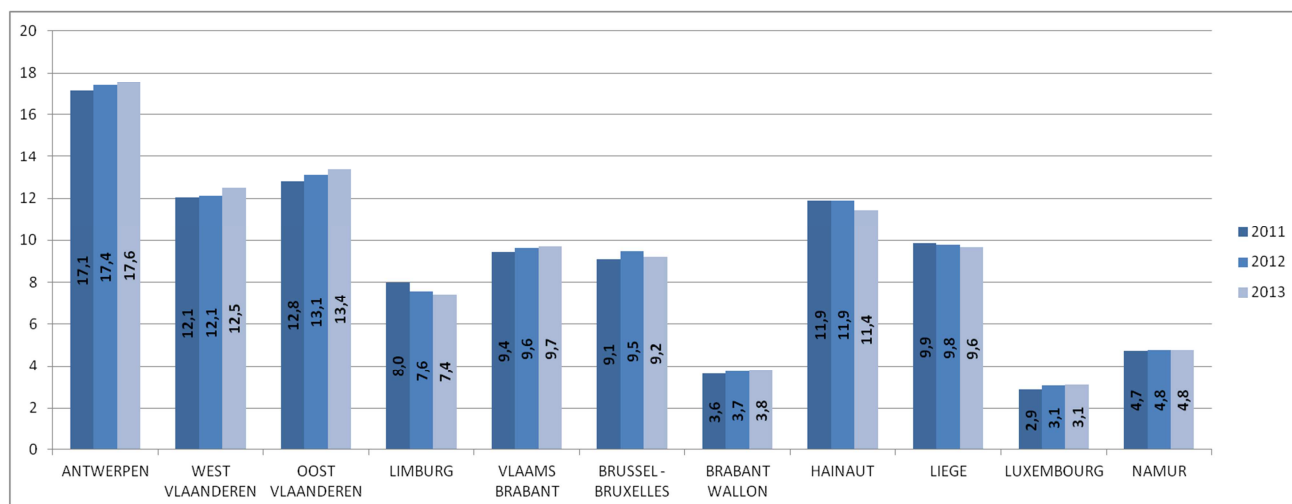


2. Répartition régionale de l'activité immobilière

Pour l'ensemble de l'année 2013 et comparativement à 2012, l'indice moyen de 102,5 se répartit comme suit : 60,6 pour la Flandre (+1,1%), 32,7 pour la Wallonie (-1,6%) et 9,2 pour Bruxelles (-2,6%).



3. Répartition provinciale et trimestrielle de l'activité immobilière



Pour l'année 2013 et comparativement à 2012, la stabilité constatée au niveau national et régional est aussi présente au niveau des provinces.

Le nombre de transactions immobilières est en légère hausse en Flandre : 0,5% pour le Brabant flamand, 0,8% à Anvers, 1,9% en Flandre orientale et +3,2% en Flandre occidentale. Le Limbourg fait exception et recule de 1,8%.

Dans le sud du pays, le léger repli provient **du Hainaut (-3,9%)**, de Liège (-1,4%) et de Namur (-0,2%) alors que la Brabant wallon s'améliore de 1% et le Luxembourg de 1,9%.

L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

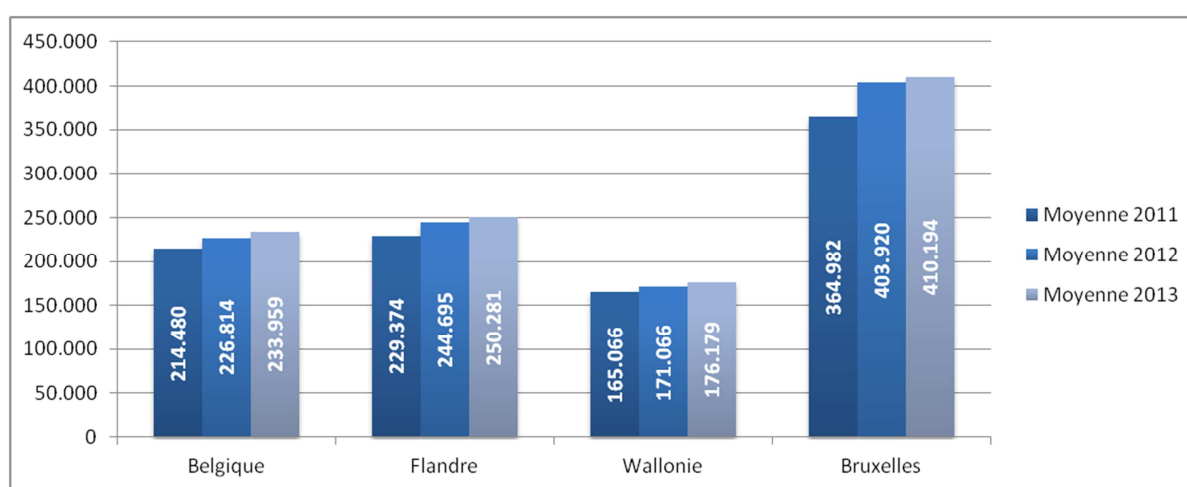
1. Les maisons

Pour l'ensemble de l'année 2013, le prix moyen d'une maison est de 233.959€ pour la Belgique, soit une progression de 3,2% par rapport à 2012.

En Flandre, le prix moyen de 250.281€ représente une augmentation de 2,3%.

En Wallonie, le prix moyen augmente de 3% et passe à **176.179€**.

C'est à Bruxelles que les prix sont restés les plus stables avec un prix moyen de 410.194€ qui représente une évolution de 1,6%.

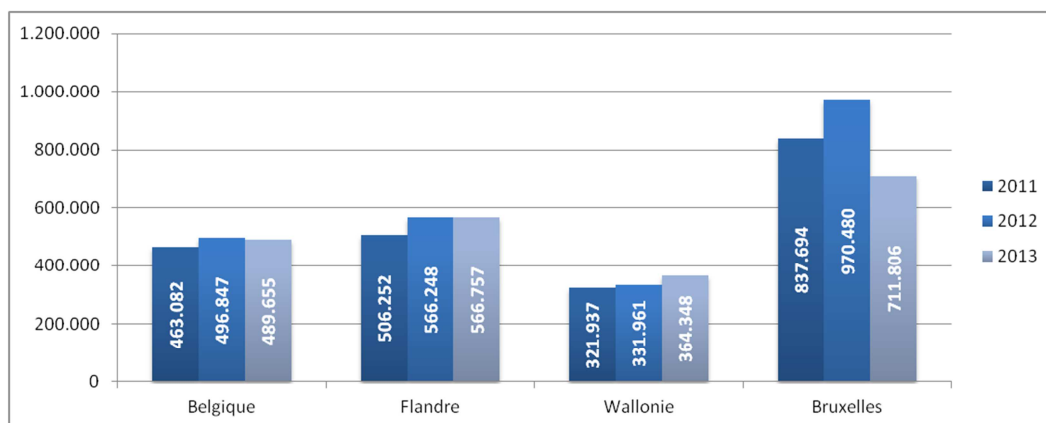


2. Villa

Avec un nombre relativement faible de villas échangées sur Bruxelles en 2013, nous devons rester prudents sur les chiffres pour notre capitale.

Ceux du nord et du sud du pays sont par contre plus significatifs avec une progression de 9,8% en Wallonie et de 0,1% en Flandre.

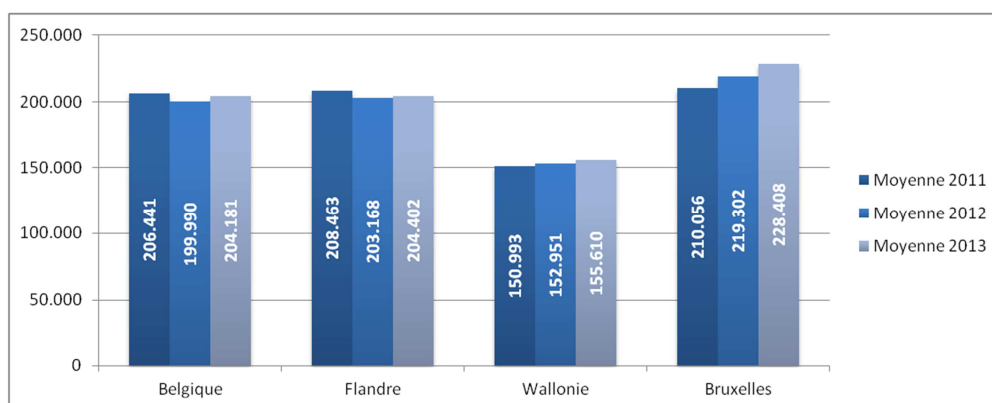
Au niveau national, la diminution du prix moyen n'est que de 1,4%, ce qui montre bien le peu d'impact du marché bruxellois sur la moyenne nationale.



3. Appartements

En 2013, un appartement en Belgique s'est vendu en moyenne 204.181€, soit une progression de 2,1% par rapport à 2012.

Le prix moyen annuel augmente dans les trois régions du pays avec 204.402€ en Flandre (0,6%), 155.610€ en Wallonie (1,7%) et 228.408€ à Bruxelles (4,2%).

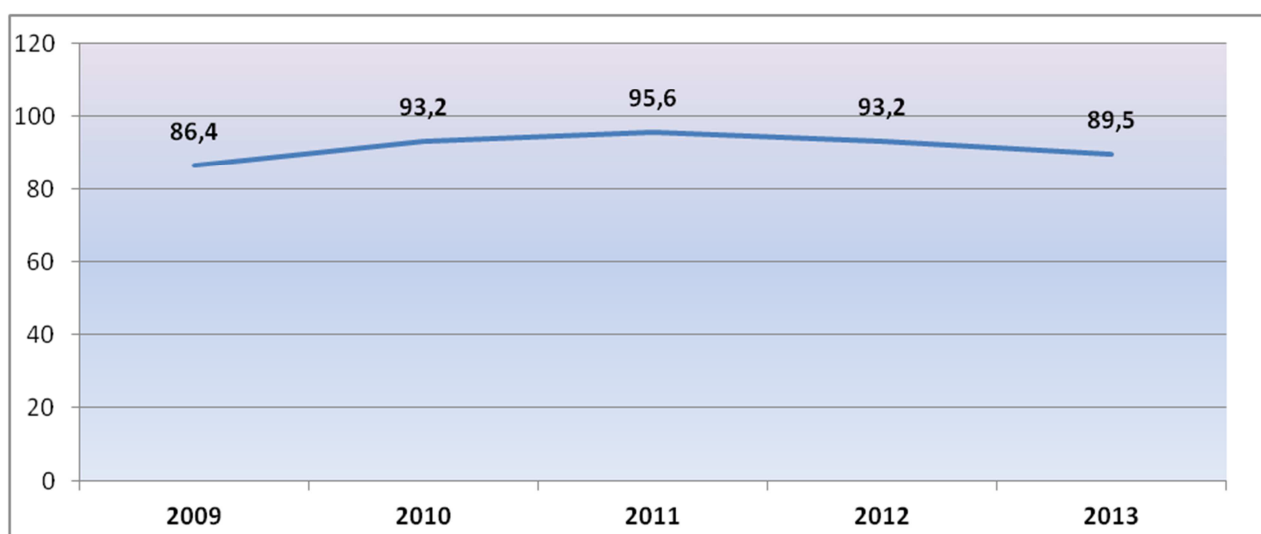


En Hainaut Occidental, le prix moyen d'un appartement « ancien » 2 chambres au confort standard, sans garage, est resté constant, avoisinant les **135.000 €**. Pour un appartement de ce type avec garage, il faut ajouter un prix de l'ordre de **15.000 €**. Pour les appartements neufs du même type, les prix varient entre **175.000 € et 210.000 €**, avec emplacement de parking.

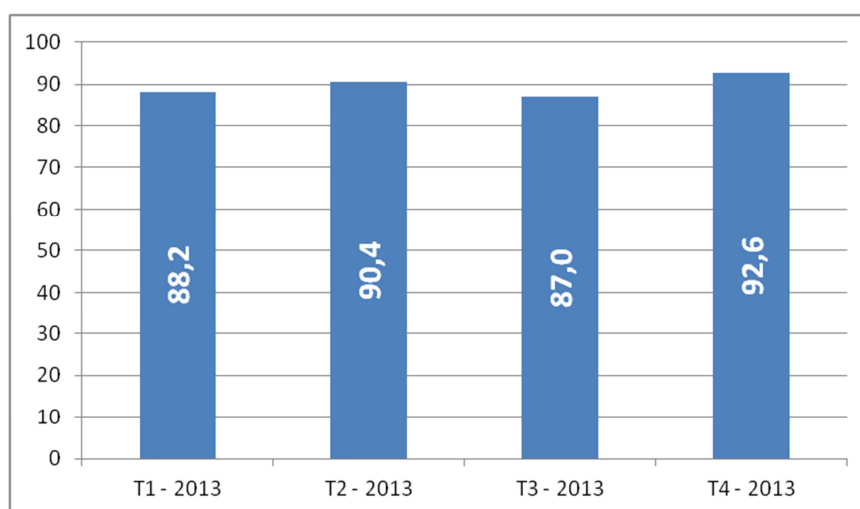
En province de Hainaut

Evolution annuelle 2009-2013

L'activité immobilière en province du Hainaut s'est un peu détériorée en 2013, on enregistre un **recul de 3,9%** entre 2012 et 2013. L'indice moyen annuel passe de 93,2 à 89,5, soit son plus mauvais niveau depuis 2009.



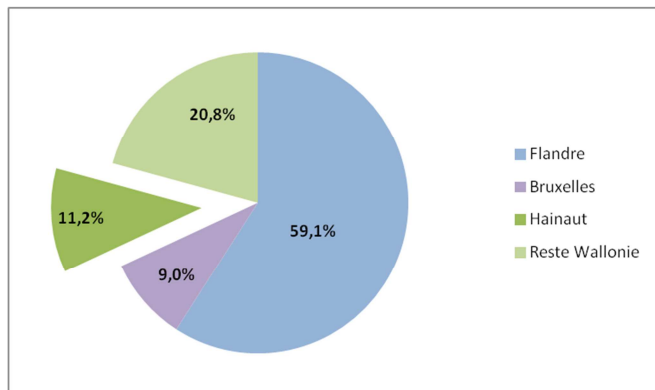
Evolution trimestrielle en 2013



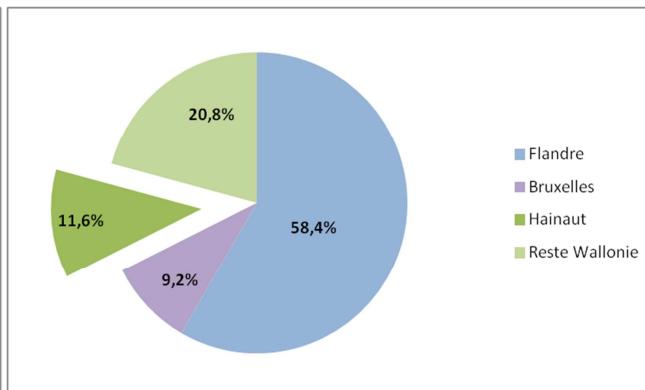
L'évolution positive de l'activité au 4^e trimestre laisse pourtant entrevoir une possible amélioration en 2014.

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

2013



2012



Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2013, on constate que le Hainaut a réalisé 11,2% des transactions en Belgique, ce qui représente un léger recul de 3,9% par rapport à 2012.

Evolution des prix de l'immobilier

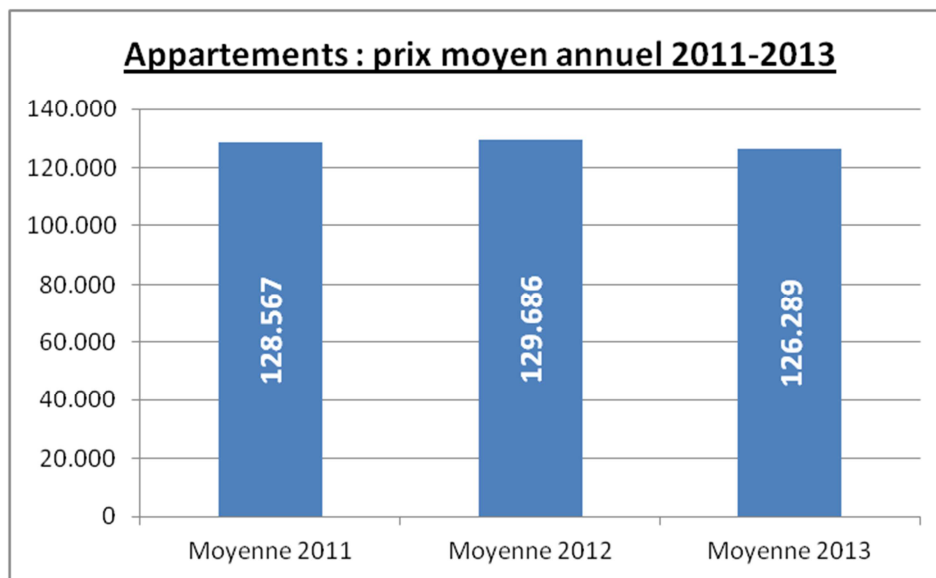
1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison **en Hainaut** a augmenté entre 2012 et 2013 de **0,9 %** et il faut à présent déboursier un prix moyen de **139.535 €** pour acquérir une maison (maison standard hors villa de standing).



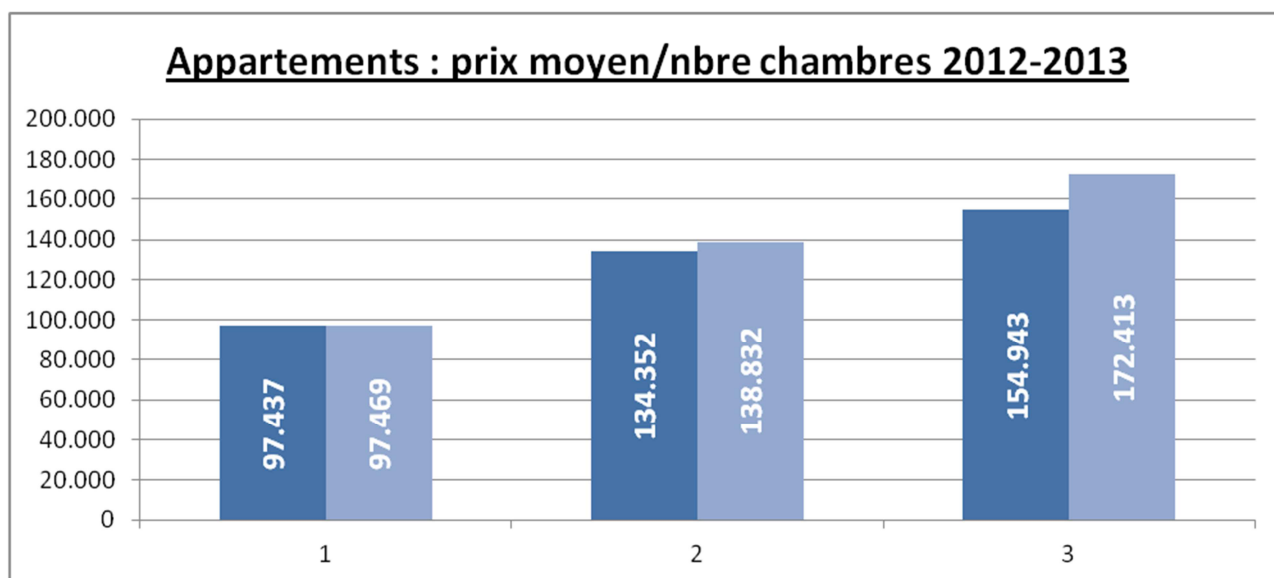
2. Les appartements

Le prix moyen d'un appartement en province de **Hainaut** était de 129.686 € pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen est de 126.289 €, ce qui constitue **une diminution de 2,6%**.



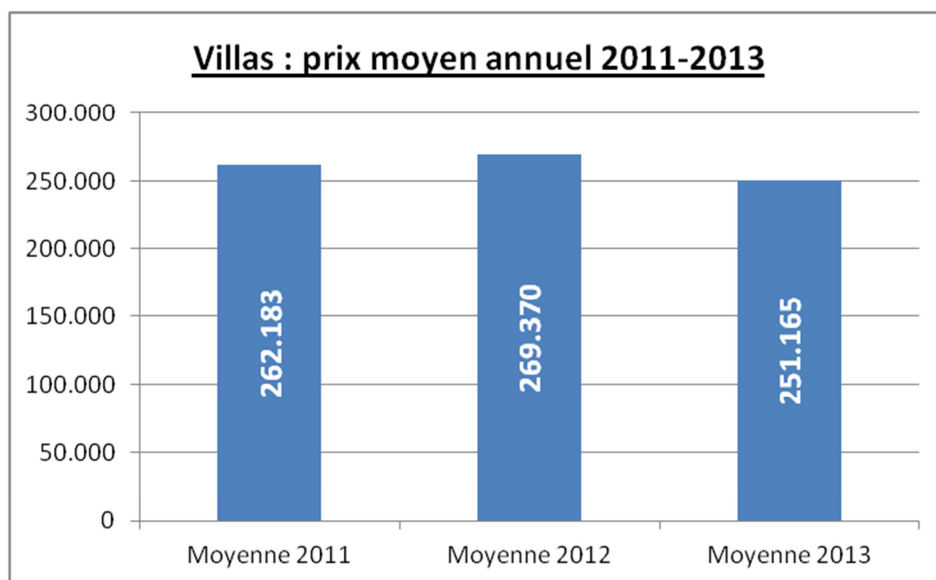
La tendance à la baisse vient principalement des studios et des appartements de plus de trois chambres. Car les appartements '1 chambre' sont restés stables en termes de prix et les prix moyens des appartements de 2 ou 3 chambres ont même progressé.

Un appartement '2 chambres' coûte 42% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement '3 chambres' est en moyenne 24% plus cher qu'un '2 chambres'.

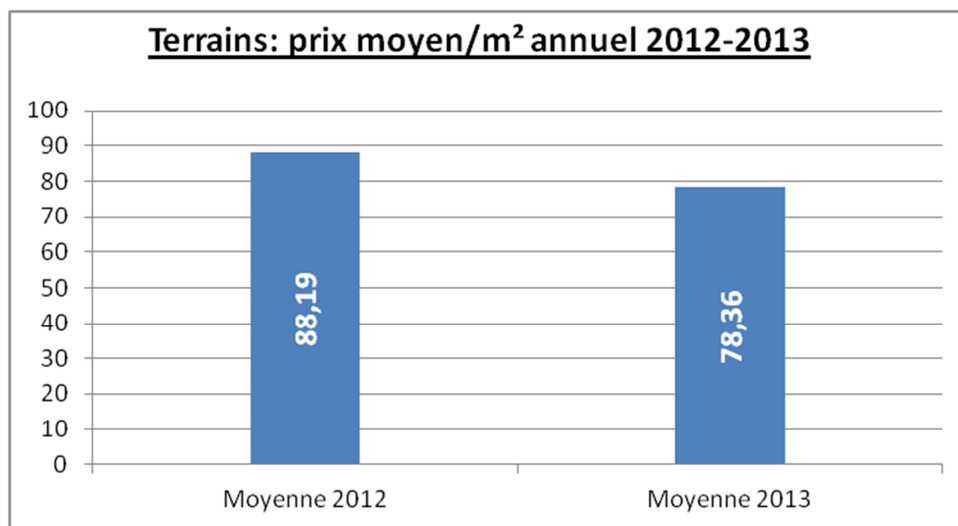


3. Les villas

Le prix moyen des villas **en Hainaut** en 2013 est de **251.165 €**, il s'agit d'une diminution de 6,8% par rapport à la moyenne en 2012.



4. Les terrains



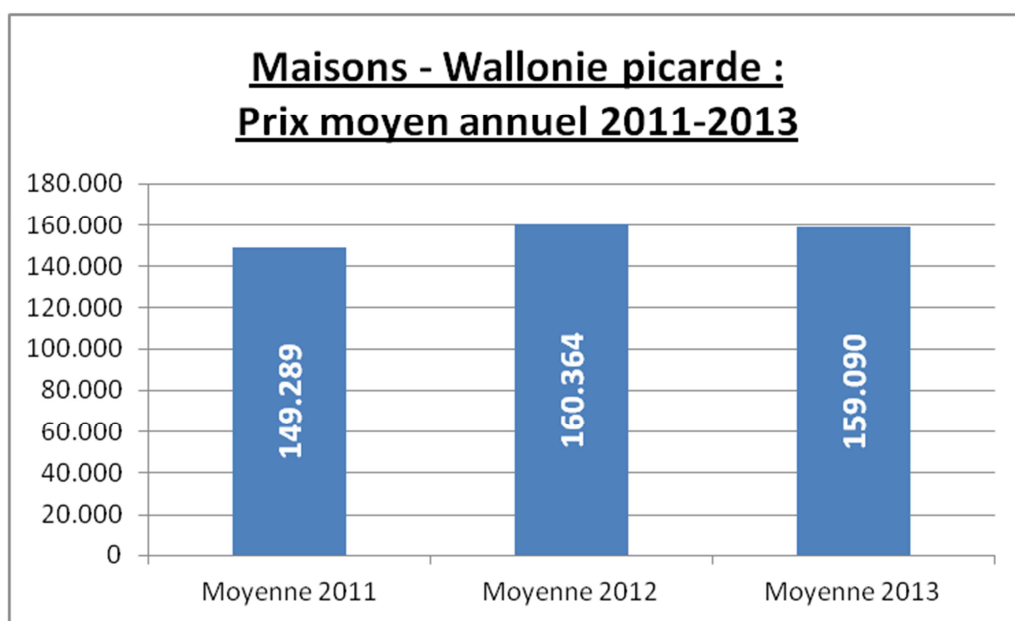
Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir **en province de Hainaut** est à présent de 78,36 € soit un tassement de 11,1% par rapport à 2012 où le prix moyen se situait encore à 88,19 €/m².

En Wallonie picarde...

Evolution des prix en Wallonie picarde

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

Le prix moyen (comprendre médian) d'une maison **en Wallonie picarde** a diminué de **0,8 %**. Il faut **159.090 €** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard - 2 ou 4 façades - hors villa de standing).



Le prix moyen des maisons 2 façades (maisons de rangée) est de **123.500 €** (120.500 € en 2012) et a donc **augmenté en moyenne de 2,61%** durant l'année 2013. La demande est plus soutenue pour ce genre d'immeubles, ce qui explique cette légère augmentation.

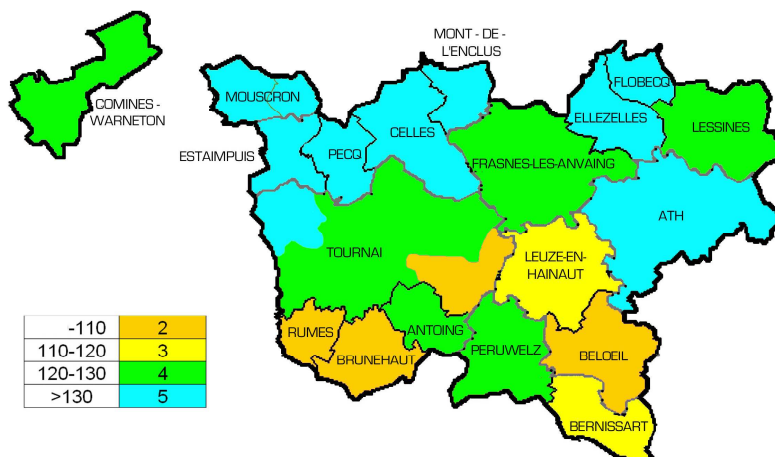
Les maisons 4 façades (genre « villa ») se négocient à un prix moyen de l'ordre de **195.000 €** (200.800 € en 2012), et ainsi **diminué en moyenne de 2,80%**.

Le nombre de transactions a diminué pour ce genre d'immeubles : la faible performance énergétique de ces bâtiments datant souvent des années 70, ainsi que le coût de leur entretien fait souvent reculer beaucoup d'amateurs face aux prix encore demandés. Si les propriétaires ne souhaitent pas diminuer leurs prétentions, ce genre de bien devient très difficile à vendre

Prix moyen des maisons 2 façades par commune en Hainaut Occidental pour 2013

	2011		2012		2013	
Les maisons 2 façades	2011	2,79%	2012	1,09%	2013	2,61%
Antoing	130.000 €	0,00%	130.000 €	0,00%	120.000 €	-7,69%
Ath	135.000 €	0,00%	135.000 €	0,00%	145.000 €	7,41%
Beloeil	100.000 €	5,26%	95.000 €	-5,00%	95.000 €	0,00%
Bernissart	110.000 €	4,76%	115.000 €	4,55%	115.000 €	0,00%
Brunehaut-Rumes	110.000 €	0,00%	110.000 €	0,00%	110.000 €	0,00%
Celles-Mt Enclus	125.000 €	0,00%	126.000 €	0,80%	135.000 €	7,14%
Comines-Warneton	125.000 €	4,17%	125.000 €	0,00%	120.000 €	-4,00%
Dottignies-Herseaux	135.000 €	3,85%	130.000 €	-3,70%	130.000 €	0,00%
Estaimpuis	135.000 €	8,00%	135.000 €	0,00%	135.000 €	0,00%
Flobecq-Ellezelles	125.000 €	4,17%	130.000 €	4,00%	150.000 €	15,38%
Frasnes-lez-Anvaing	130.000 €	4,00%	130.000 €	0,00%	120.000 €	-7,69%
Lessines	100.000 €	5,26%	100.000 €	0,00%	120.000 €	20,00%
Leuze-en-Hainaut	115.000 €	0,00%	115.000 €	0,00%	115.000 €	0,00%
Maulde-Gaurain	75.000 €	0,00%	80.000 €	6,67%	90.000 €	12,50%
Mouscron	125.000 €	2,04%	125.000 €	0,00%	130.000 €	4,00%
Pecq	125.000 €	0,00%	130.000 €	4,00%	130.000 €	0,00%
Péruwelz	115.000 €	0,00%	115.000 €	0,00%	120.000 €	4,35%
Templeuve-Blandain	132.500 €	9,05%	145.000 €	9,43%	142.500 €	-1,72%
Tournai	125.000 €	2,46%	125.000 €	0,00%	125.000 €	0,00%

Hainaut occidental	Maisons 2 façades
110 et -	
Maulde-Gaurain	90.000 €
Beloeil	95.000 €
Brunehaut-Rumes	110.000 €
110-120	
Bernissart	115.000 €
Leuze-en-Hainaut	115.000 €
120-125	
Lessines	120.000 €
Comines-Warneton	120.000 €
Péruwelz	120.000 €
Frasnes-lez-Anvaing	120.000 €
Antoing	120.000 €
Tournai	125.000 €
130 >	
Mouscron	130.000 €
Dottignies-Herseaux	130.000 €
Pecq	130.000 €
Estaimpuis	135.000 €
Celles-Mt Enclus	135.000 €
Templeuve-Blandain	142.500 €
Ath	145.000 €
Flobecq-Ellezelles	150.000 €



Les disparités d'une commune à l'autre sont cependant sensibles, une nette différence étant constante entre le sud et l'est de Tournai par rapport au Nord de Tournai.

Prix moyen des maisons 4 façades par commune en Hainaut Occidental pour 2013

Les maisons 4 façades	2011		2012		2013	
	2011	3,70%	2012	0,50%	2013	-2,80%
Antoing	185.000 €	5,71%	185.000 €	0,00%	200.000 €	8,11%
Ath	225.000 €	0,00%	225.000 €	0,00%	225.000 €	0,00%
Beloeil	180.000 €	12,50%	160.000 €	-11,11%	150.000 €	-6,25%
Bernissart	175.000 €	2,94%	175.000 €	0,00%	165.000 €	-5,71%
Brunehaut-Rumes	150.000 €	0,00%	150.000 €	0,00%	150.000 €	0,00%
Celles-Mt Enclus	195.000 €	5,41%	195.000 €	0,00%	200.000 €	2,56%
Comines-Warneton	250.000 €	0,00%	250.000 €	0,00%	235.000 €	-6,00%
Dottignies-Herseaux	250.000 €	0,00%	260.000 €	4,00%	220.000 €	-15,38%
Estaimpuis	220.000 €	10,00%	220.000 €	0,00%	210.000 €	-4,55%
Flobecq-Ellezelles	200.000 €	8,11%	200.000 €	0,00%	200.000 €	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	200.000 €	0,00%	200.000 €	0,00%	190.000 €	-5,00%
Lessines	170.000 €	3,03%	175.000 €	2,94%	170.000 €	-2,86%
Leuze-en-Hainaut	170.000 €	9,68%	170.000 €	0,00%	170.000 €	0,00%
Maulde-Gaurain	150.000 €	0,00%	160.000 €	6,67%	150.000 €	-6,25%
Mouscron	260.000 €	-1,89%	240.000 €	-7,69%	235.000 €	-2,08%
Pecq	190.000 €	0,00%	200.000 €	5,26%	200.000 €	0,00%
Péruwelz	160.000 €	0,00%	165.000 €	3,13%	170.000 €	3,03%
Templeuve-Blandain	250.000 €	11,11%	260.000 €	4,00%	250.000 €	-3,85%
Tournai	220.000 €	3,77%	225.000 €	2,27%	205.000 €	-8,89%

Hainaut occidental

-200

Brunehaut-Rumes	150.000 €
Maulde-Gaurain	150.000 €
Beloeil	150.000 €
Bernissart	165.000 €
Lessines	170.000 €
Leuze-en-Hainaut	170.000 €
Péruwelz	170.000 €
Frasnes-lez-Anvaing	190.000 €

200-225

Antoing	200.000 €
Celles-Mt Enclus	200.000 €
Flobecq-Ellezelles	200.000 €
Pecq	200.000 €
Tournai	205.000 €
Estaimpuis	210.000 €
Dottignies-Herseaux	220.000 €

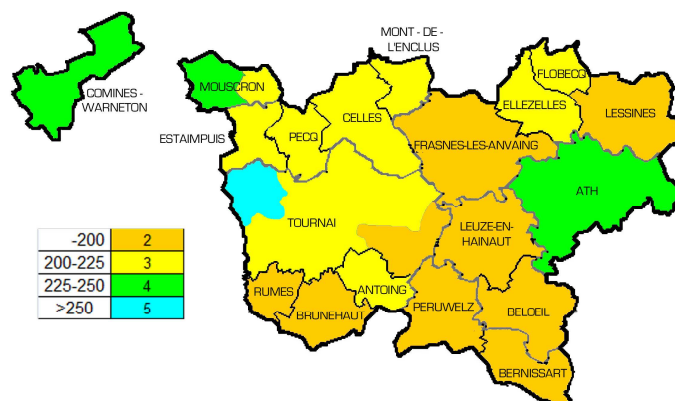
225-250

Ath	225.000 €
Mouscron	235.000 €
Comines-Warneton	235.000 €

> 250

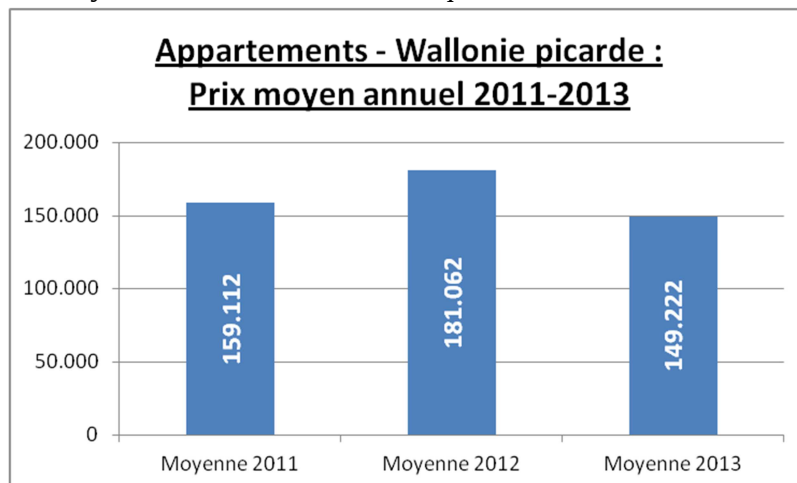
Templeuve-Blandain	250.000 €
--------------------	-----------

Maisons 4 façades



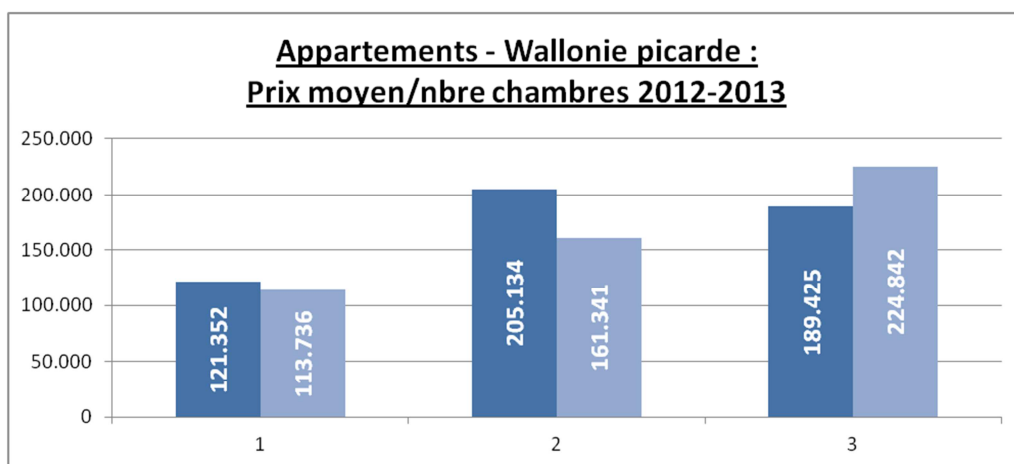
2. Les appartements

Le prix moyen **d'un appartement** dans l'arrondissement de Tournai était de 181.062 € pour l'année 2012. En 2013, ce prix moyen a chuté à 149.222 € ce qui constitue **une diminution de 17%**.



Cette forte diminution est principalement imputable aux appartements '2 chambres' qui constituent la majorité du marché. On note en effet une diminution de 21% pour les prix des appartements 2 chambres, alors que le prix des appartements 3 chambres continue de progresser.

Un appartement 2 chambres coûte 42% de plus qu'un '1 chambre' et un appartement '3 chambres' est en moyenne 39% plus cher qu'un '2 chambres'.



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 ou villes où le nombre de transactions est représentatif.

Prix moyen des appartements 2 chbres par commune en Hainaut Occidental

	2011		2012		2013	
Les appartements anciens	2011	5,60%	2012	1,55%	2013	0,47%
Antoing	115.000 €	4,55%	115.000 €	0,00%	115.000 €	0,00%
Ath	160.000 €	14,29%	160.000 €	0,00%	170.000 €	6,25%
Comines-Warneton	120.000 €	0,00%	120.000 €	0,00%	110.000 €	-8,33%
Dottignies-Herseaux	125.000 €	0,00%	150.000 €	20,00%	150.000 €	0,00%
Estaimpuis	130.000 €	8,33%	130.000 €	0,00%	140.000 €	7,69%
Flobecq-Ellezelles	120.000 €	0,00%	120.000 €	0,00%	120.000 €	0,00%
Frasnes-lez-Anvaing	125.000 €	4,17%	125.000 €	0,00%	120.000 €	-4,00%
Lessines	140.000 €	16,67%	140.000 €	0,00%	150.000 €	7,14%
Mouscron	150.000 €	0,00%	150.000 €	0,00%	145.000 €	-3,33%
Pecq	120.000 €	0,00%	125.000 €	4,17%	130.000 €	4,00%
Péruwelz	125.000 €	13,64%	120.000 €	-4,00%	120.000 €	0,00%
Templeuve-Blandain	150.000 €	11,11%	150.000 €	0,00%	145.000 €	-3,33%
Tournai	145.000 €	0,00%	145.000 €	0,00%	145.000 €	0,00%

C'est la ville d'**Ath** qui présente le prix médian le plus élevée avec 170.000 €.

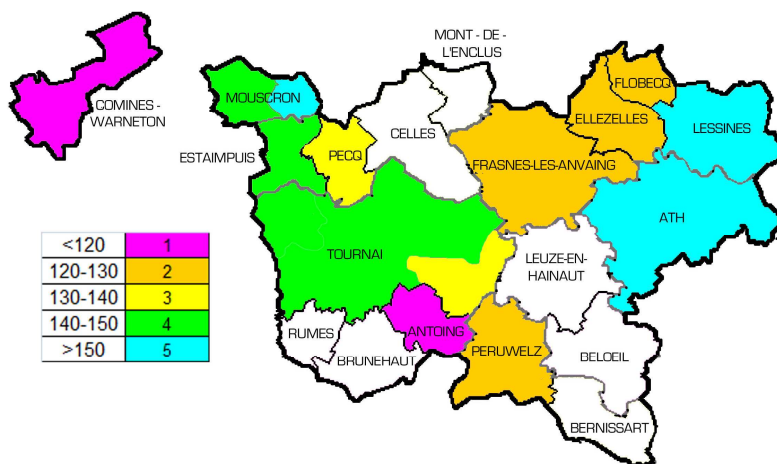
Dottignies-Herseaux et **Lessines** avoisinent les 150.000 € pour un appartement 2 chambres.

A **Tournai**, **Templeuve** et **Mouscron**, le prix médian est de 145.000 €

Seules les communes rurales ont un prix médian égal ou inférieur à 140.000 € : cela est dû à une demande moins forte et à l'éloignement des moyens ferroviaires de communication.

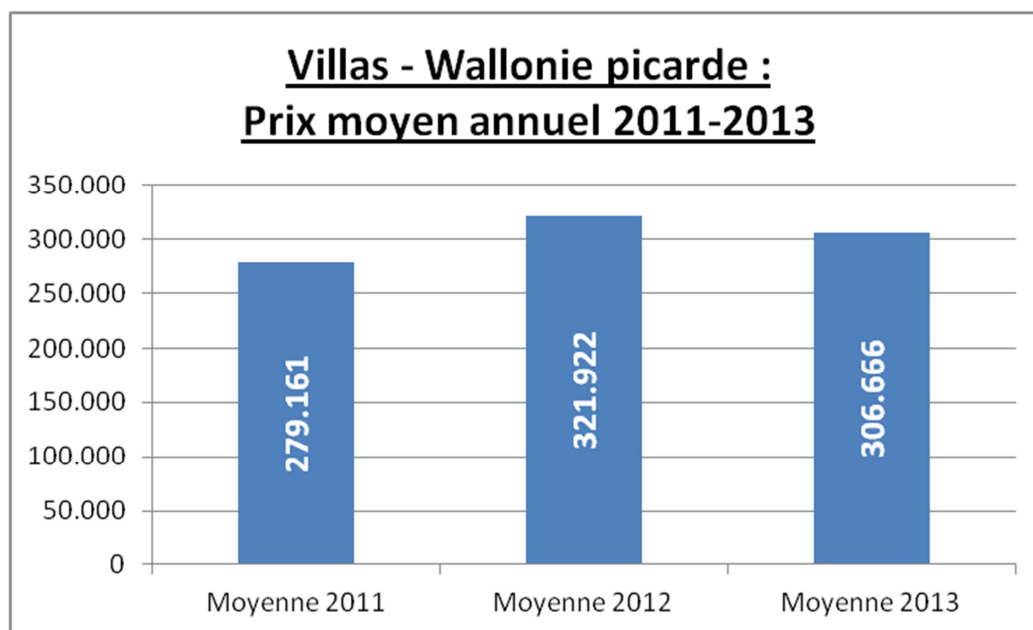
Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Moyenne 2013	Médiane 2013	Moyenne 2013	Médiane 2013	Moyenne 2013	Médiane 2013
Tournai	120.024,97	127.500,00	171.570,62	150.000,00	227.026,67	198.000,00

Hainaut occidental	Appartements 2 chambres anciens
<120	
Comines-Warneton	110.000 €
Antoing	115.000 €
120-130	
Frasnes-lez-Anvaing	120.000 €
Flobecq-Ellezelles	120.000 €
Péruwelz	120.000 €
130-140	
Pecq	130.000 €
140-150	
Estaimpuis	140.000 €
Tournai	145.000 €
Templeuve-Blandain	145.000 €
Mouscron	145.000 €
>150	
Dottignies-Herseaux	150.000 €
Lessines	150.000 €
Ath	170.000 €



3. Les villas de standing

Le prix moyen des villas en Wallonie picarde est de 306.666 €, il s'agit d'une diminution de 4,7% par rapport à la moyenne de 2012.



Le nombre de villas vendues à un prix avoisinant les 350.000 € sont assez rares en Hainaut Occidental, sauf dans certaines régions comme le Mont-St-Aubert, quelques propriétés importantes de Tournai et les quartiers chics de Mouscron (La coquinié etc.).

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.

4. Les terrains à bâtir

Le prix médian au m² d'un terrain à bâtir en Wallonie picarde s'élève à **88 €/m²** soit une **augmentation de 2,69%** par rapport à 2012 (le prix médian était alors de 86 €/m²).

C'est à **Dottignies-Herseaux** et **Mouscron** que l'on trouve les prix médians les plus élevés : entre **135 €** et **150 €** le m².

A Antoing, Bernissart, Leuze, Frasnes, Péruwelz, Maulde et Beloeil : les terrains à bâtir ont un prix médian de **55 à 70 €** le m²

Partout ailleurs, les prix varient entre **75 €** et **110 €** le m².

Prix moyens des terrains à bâtir par commune en Hainaut Occidental

Les Terrains à bâtir	2011		2012		2013	
	2011	2,29%	2012	1,35%	2013	2,69%
Antoing	70 €	0,00%	70 €	0,00%	70 €	0,00%
Ath	85 €	6,25%	80 €	-5,88%	85 €	6,25%
Beloeil	55 €	-8,33%	55 €	0,00%	55 €	0,00%
Bernissart	70 €	16,67%	75 €	7,14%	70 €	-6,67%
Brunehaut-Rumes	70 €	0,00%	70 €	0,00%	85 €	21,43%
Celles-Mt Enclus	80 €	14,29%	80 €	0,00%	80 €	0,00%
Comines-Warneton	115 €	4,55%	120 €	4,35%	110 €	-8,33%
Dottignies-Herseaux	140 €	-6,67%	145 €	3,57%	150 €	3,45%
Estaimpuis	100 €	0,00%	100 €	0,00%	110 €	10,00%
Flobecq-Ellezelles	65 €	-13,33%	65 €	0,00%	75 €	15,38%
Frasnes-lez-Anvaing	70 €	16,67%	70 €	0,00%	65 €	-7,14%
Lessines	85 €	0,00%	85 €	0,00%	85 €	0,00%
Leuze-en-Hainaut	70 €	0,00%	70 €	0,00%	70 €	0,00%
Maulde-Gaurain	60 €	0,00%	60 €	0,00%	60 €	0,00%
Mouscron	135 €	3,85%	135 €	0,00%	135 €	0,00%
Pecq	90 €	0,00%	90 €	0,00%	100 €	11,11%
Péruwelz	60 €	0,00%	60 €	0,00%	60 €	0,00%
Templeuve-Blandain	85 €	6,25%	90 €	5,88%	95 €	5,56%
Tournai	95 €	3,26%	105 €	10,53%	105 €	0,00%

Hainaut occidental

Terrains à bâtir

< 70

Beloeil	55 €
Péruwelz	60 €
Maulde-Gaurain	60 €
Frasnes-lez-Anvaing	65 €

70 à 79

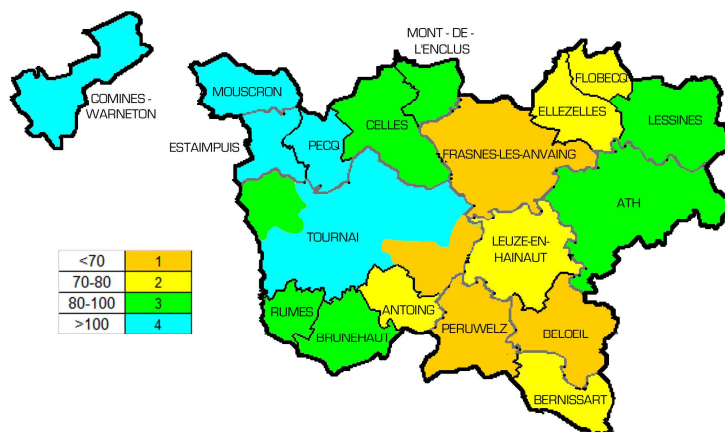
Antoing	70 €
Bernissart	70 €
Leuze-en-Hainaut	70 €
Flobecq-Ellezelles	75 €

80-99

Celles-Mt Enclus	80 €
Ath	85 €
Lessines	85 €
Brunehaut-Rumes	85 €
Templeuve-Blandain	95 €

100 et plus

Pecq	100 €
Tournai	105 €
Estaimpuis	110 €
Comines-Warneton	110 €
Mouscron	135 €
Dottignies-Herseaux	150 €



Résumé - 2013

LE MARCHE IMMOBILIER CHEZ LES NOTAIRES du Hainaut Occidental

Année 2013

Hainaut occidental	Réponse reçues	Nombre Etudes Notariales	Année	Terrains à bâtir	Maisons 2 façades (jointive)	Maisons/Villas 4 façades	Appartements 2 chambres ancien	Appartements 2 chbres neufs (au m²)	Studio	Garage	Terre Libre	Terre occupée	Prairie Libre	Prairie Occupée	Fonds de bois
	79%	100%	Différence 2012	2,69%	2,61%	-2,80%	0,47%				22,82%	31,73%			
Antoing	1	1	2013	70	120.000	200.000	115.000	1.800	-	-	25.000	16.000	-	-	-
Ath	3	3	2013	85	145.000	225.000	170.000	1.750	82.500	13.500	20.000	10.000	20.000	9.000	4.000
Beloeil	2	2	2013	55	95.000	150.000	-	-	-	7.500	12.000	10.000	12.000	10.000	4.000
Bernissart	1	1	2013	70	115.000	165.000	-	-	-	7.000	10.000	8.000	9.000	7.000	4.000
Brunehaut-Rumes	1	1	2013	85	110.000	150.000	-	-	-	10.000	17.000	10.000	17.000	10.000	4.000
Celles-Mt Enclus	1	1	2013	80	135.000	200.000	-	1.500	-	-	38.000	20.000	35.000	20.000	-
Comines-Warmon	1	1	2013	110	120.000	235.000	110.000	1.700	-	9.000	30.000	20.000	20.000	15.000	-
Dotignies-Herseau	1	2	2013	150	130.000	220.000	150.000	-	-	10.000	45.000	20.000	45.000	18.000	-
Estaimpuis Nérchin	1	1	2013	110	135.000	210.000	140.000	1.800	65.000	10.000	25.000	15.000	15.000	10.000	5.000
Flobecq-Ellezelles	1	1	2013	75	150.000	200.000	120.000	1.600	-	10.000	30.000	10.000	20.000	7.500	-
Frasnes-lez-Anvaing	1	2	2013	65	120.000	190.000	120.000	1.500	60.000	10.000	35.000	25.000	35.000	25.000	-
Lessines	2	3	2013	85	120.000	170.000	150.000	1.800	-	11.000	17.500	11.500	16.250	9.500	-
Leuze en Hainaut	2	2	2013	70	115.000	170.000	-	-	-	10.000	-	8.000	-	7.500	-
Maulde-Gaurain	1	1	2013	60	90.000	150.000	130.000	-	-	8.000	15.000	12.500	17.000	12.000	3.000
Mouscron	3	3	2013	135	130.000	235.000	145.000	1.750	75.000	11.000	30.000	20.000	25.000	13.000	-
Pecq	1	1	2013	100	130.000	200.000	130.000	1.800	-	10.000	20.000	12.500	15.000	10.000	-
Péruwelz	3	3	2013	60	120.000	170.000	120.000	1.725	-	8.000	17.500	10.000	16.500	9.000	-
Templeuve-Blandain	2	3	2013	95	142.500	250.000	145.000	2.100	-	12.000	32.500	12.500	27.500	11.000	1.500
Tournai	3	7	2013	105	125.000	205.000	145.000	2.100	62.500	17.500	20.000	12.000	20.000	11.000	4.000
moyenne				88	123.553	194.474	135.000	1.763	69.000	10.265	24.417	13.842	21.485	11.917	3.688

Le MARCHE IMMOBILIER vu par les Notaires du Hainaut Occidental

	Année 2011	Année 2012	Année 2013
Terrains à bâtir, maisons et appartements	3,59%	1,12%	0,74%
Terrains à bâtir	2,29%	1,35%	2,69%
Maisons 2 façades	2,79%	1,09%	2,61%
Maisons 4 façades	3,70%	0,50%	-2,80%
Maisons (2 et 4 façades)	3,25%	0,79%	-0,09%
Appartements anciens	5,60%	1,55%	0,47%
Appartements neufs	1.600 € à 2.000 € / m²	1.600 € à 2.100 € / m²	1.500 € à 2.200 € / m²
Terres agricoles libres	7,59%	14,39%	22,82%
Terres agricoles occupées	7,95%	11,02%	31,73%

Conclusion - 2013

Pendant l'année 2013, le marché a été relativement stable, 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.

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 tendance à baisser. L'offre est importante mais le budget nécessaire refroidit les amateurs eu égard à la difficulté d'obtenir un crédit et de faire face aux aménagements et nombreux frais d'entretien.

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

Malheureusement, la tranche permettant la réduction des droits d'enregistrement est passée de 207.000 euros à 150.000 €. La vente des immeubles supérieurs à ce prix pourrait s'avérer dans le futur plus difficile.

L'incertitude économique accentuée par le risque de perte d'emploi incite le candidat acquéreur à beaucoup 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 de 15 à 20% du prix d'achat majoré des frais d'achat et de crédit. Ce qui explique probablement la chute du nombre de crédits pour l'acquisition de biens immobiliers de près de 9%, en 2013.

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, incite 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.

Même si la fiabilité de ce certificat, hors logement neuf, peut parfois prêter à discussion, il ne faut pas négliger l'impact énergétique d'un logement qui fera peut-être la différence dans le choix qui s'offre à l'acquéreur potentiel.

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 parfois difficiles à résoudre et coûteux.

Perspectives - 2014

La reprise de l'activité marquée au 4ème trimestre 2013 et le nombre important de compromis de vente signés au cours de cette période incitent les notaires à un optimisme mesuré en ce début d'année 2014.

Parmi les éléments favorables à la bonne santé du marché immobilier, pointons :

- des taux hypothécaires extrêmement bas ;
- une inflation maîtrisée ;
- une épargne très importante en Belgique, qui n'offre qu'un rendement limité ;
- l'attrait persistant du belge pour le marché immobilier.

Au nombre des éléments défavorables, relevons :

- la dégradation du marché de l'emploi ;
- une reprise économique qui tarde à se concrétiser ;
- la paupérisation d'une frange de plus en plus importante de la population.

Vu la correction des prix ayant affecté certains types de biens en 2013, l'année 2014 sera peut-être celle des opportunités pour les candidats acquéreurs.

Février 2014

La Cellule de 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 2013.

LA REGION de BELOEIL – BERNISSART – POMMEROEUL

en 2013

Par Anthony PIRARD, Notaire à Quevaucamps.

Tendance générale : Tendance à des prix stable tant pour les terrains à bâtir que pour les maisons. Les transactions sont plus lentes et les refus de prêt hypothécaire sont toujours nombreux. Il reste beaucoup de biens à vendre sur le marché : les divorces ou séparations de personnes non mariées sont toujours d'actualité! Les perspectives sont donc globalement à la stabilité des prix.

1. BELOEIL

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	55 € / m ²
- maison jointive	95.000 €
- Villas 4 façades	150.000 €
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	7.500 €

1. **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région. Beaucoup de terrains restent encore longtemps sur le marché sans trouver acquéreur... Le prix demandé est souvent trop élevé si on compte l'investissement pour une nouvelle construction.
2. **Le prix des 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 120.000€ pour les maisons jointives avec chauffage central, double vitrage, jardin et garage.
3. **Le prix des villas 4 façades : en baisse.** Les certificats énergétiques révèlent souvent un manque d'isolation, point qui est devenu sensible pour les candidats acquéreurs.
4. **Les terres de cultures** : stabilité suite à la hausse de 2012. Elles se vendent à 12.000 €/ha si elles sont libres d'occupation, voire plus et 10.000 €/ha quand elles sont occupées.
5. **Les fonds de bois** : le prix moyen est de 4.000 € l'ha.
6. **Les appartements** : peu de transactions dans l'entité.
7. **Les ventes publiques** : les prix sont toujours inférieurs à la valeur vénale, mais avec parfois quelques surprises positives pour les vendeurs.

2. BERNISSART-POMMEROEUL

TYPE DE BIEN	VALEUR
- Terrain à bâtir	70€/m2
- maison jointive	115.000 €
- Villas 4 façades	165.000 €
- appartements anciens	-
- appartements neufs	-
- garages	7.000 €

1. **Le prix du terrain à bâtir** est relativement stable avec une baisse pour les grands terrains, mais beaucoup de terrains restent longtemps sur le marché.
2. **Le prix des maisons jointives** est stable par rapport à 2012 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. **Le prix des villas 4 façades** : Le prix moyen est de 165.000 €. Forte baisse pour les biens dont le prix est supérieur à 400.000€.
4. **Le prix des appartements neufs** : pas de transaction dans la région
5. **Les terres de culture** : Libres 10.000 € l'ha ; occupées de l'ordre de 8.000 € l'ha. Donc en augmentation depuis 1 an
6. **Les fonds de bois** : 4.000 € l'ha.

Conclusion : On constate une certaine stabilité des prix du bâti. Par contre le marché des terres agricoles est très actif et les prix en hausse ce qui semblent indiquer qu'elles constituent une valeur refuge et un « placement ».

La politique et les critères d'octroi des banques se sont encore durcis en 2013 ce qui retarde la conclusion des transactions immobilières et laisse un nombre plus importants de biens à vendre sur le marché pendant une durée plus longue.

Bref, le marché immobilier local est globalement à la stabilité, avec un niveau d'activité à la hausse (transactions et nombre de biens) mais avec des prix stables ou légèrement à la baisse dans certaines catégories. De plus en plus de Bruxellois ou de Brabançons investissent dans la région, surtout en immeuble de rapport.

* * * *

LA REGION D'ANTOING – BRUNEHAUT – LEUZE – PERUWELZ

en 2013

Par Etienne CARLIER, Notaire à Péruwelz.

1) Prix de vente des terrains à bâtir

Les prix sont à priori identiques à ceux présentés en 2012. La moyenne générale se situe aux alentours de 60 €/m² dans le Péruwelz et aux alentours de 70 €/m² dans les Communes d'Antoing et Leuze-en-Hainaut, allant même jusqu'à 85€/m² pour les terrains servant d'assiette à la construction d'une habitation 4 façades à Brunehaut.

Note personnelle : certains terrains affichent encore des prix variant entre 75 € et 100 €/m² mais trouvent très difficilement acquéreurs.

2) Prix de vente des maisons anciennes (2 façades, 3 chambres, confort moyen)

Entité	Prix moyen
Antoing	120.000 €
Brunehaut	110.000 €
Leuze-en-Hainaut	115.000 €
Péruwelz	115.000 € - 125.000 €

Rem. : 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.

3) Prix de vente des maisons anciennes (4 façades, 3 ou 4 chambres, confort standard)

Entité	Prix moyen
Antoing	200.000 €
Brunehaut	150.000 €
Leuze-en-Hainaut	170.000 €
Péruwelz	160.000 € à 180.000 €

Note personnelle : Nous remarquons une certaine stabilité des prix pour ces biens. 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 à 150.000 €. Néanmoins la demande pour ce type de biens reste moins forte.

4) Prix de vente des villas

En ce qui concerne Péruwelz, la valeur moyenne tourne autour des 210.000 € - 230.000 €

5) **Prix de vente des appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage)**

Entité	Prix moyen
Antoing	115.000 €
Brunehaut	Peu ou pas présents
Leuze-en-Hainaut	Peu ou pas présents
Péruwelz	120.000 €

Rem : Peu de commentaires en général pour ce type de biens car peu présents dans notre région et peu de demandes en général par les candidats-acquéreurs.

6) **Prix de vente des appartements neufs (2 ou 3 chambres, avec garage)**

Entité	Prix moyen
Antoing	1.800 €/m ²
Brunehaut	Chiffres non communiqués
Leuze-en-Hainaut	Chiffres non communiqués
Péruwelz	1.725 €/m ²

De nouvelles constructions viennent d'être finalisées dans plusieurs communes, notamment à Péruwelz (lotissement « Domaine de la Fontaine » - constructions Thomas & Piron,...).

7) **Prix de vente des terres agricoles (libres) et/ou pâtures (libres)**

Entité	Prix moyen
Antoing	25.000 €/ha
Brunehaut	17.000 €/ha
Leuze-en-Hainaut	Chiffres non communiqués
Péruwelz	15.000 €/ha à 20.000 €/ha

Biens très rares sur le marché alors que la demande reste très constante et que les prix ont tendance à augmenter de manière significative dans certaines communes (Antoing).

8) **Prix de vente des terres agricoles (occupées)**

Entité	Prix moyen
Antoing	16.000 €/ha
Brunehaut	10.000 €/ha
Leuze-en-Hainaut	7.500 €/ha à 8.000 €/ha
Péruwelz	8.500 €/ha à 10.000 €/ha

9) **Prix de vente des 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.

10) Ventes publiques

Toutes communes confondues, 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.

Tendance générale pour l'année 2013 :

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.

Stabilité des prix des maisons moyennes

Légère baisse 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 2014 :

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 2014 risque d'être fort semblable à l'année 2013.

* * * *

LA REGION D'ESTAIMPUIS – PECQ – CELLES & MT-DE-L'ENCLUS

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

1) Le prix du terrain à bâtir : stabilité des prix partout en référence à 2012 avec légère augmentation en zone frontalière.

Nombre de transactions constant.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	110 € m ²
Pecq	100 € m ²
Celles & Mont-de-l'Enclus	80 € m ²

2) 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.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	135.000 €
Pecq	130.000 €
Celles & Mont-de-l'Enclus	135.000 €

3) Le prix des maisons anciennes ou villas 4 façades (3 ou 4 chambres) : les prix sont stables et le nombre de transactions reste constant mais ces maisons trouvent de plus en plus difficilement acquéreurs : trop grandes et mal isolées. L'avenir s'annonce donc moins rose pour elles.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	210.000 €
Pecq	200.000 €
Celles & Mont-de-l'Enclus	200.000 €

4) Le prix des appartements anciens (2 chambres, avec ou sans garage) : les prix sont stables et le nombre de transactions reste constant.

ENTITE	PRIX MOYEN
Estaimpuis	140.000 €
Pecq	120.000 €
Celles & Mont-de-l'Enclus	- €

5) Le prix des appartements neufs : Il se situe entre 1.500 € et 1.800 € m² suivant le type de construction. Prix stables.

6) Le prix des garages : Il se situe aux environs de 10.000 € en moyenne suivant le type de construction et les commodités (eau, électricité, toit en tuiles ou tôles ondulées...)

7) Le prix des terres agricoles : Tendance générale à la hausse.

ENTITE	PRIX MOYEN	
Entité	Libres	Occupées
Estaimpuis	25.000 € ha	15.000 € ha
Pecq	20.000 € ha	12.500 € ha
Celles & Mont-de-l'Enclus	38.000 € ha	20.000 € ha

Les terres libres d'occupation sont très rares sur le marché alors que la demande reste très constante (il en va de même pour les prairies libres d'occupation). Les prix renseignés constituent des moyennes mais sont à la hausse. Il est constaté une tendance à l'augmentation de la taille des entreprises agricoles par l'absorption de ferme de plus petite taille malgré les prix incertains des produits agricoles.

Pour les terres louées, la tendance est également à la hausse.

Faut-il y voir l'augmentation d'une « valeur refuge » ou un effet positif de la loi sur le blanchiment d'argent ?

* * * *

LA REGION DU GRAND TOURNAI

Par Gaëtan QUENON, Notaire Associé à Tournai (Templeuve)

1. GRAND TOURNAI (sauf Maulde)

Les constructions et terrains à bâtir

Type de bien	Prix moyen
Terrains à bâtir	100 €
Maisons 2 façades	133.750 €
Maisons 4 façades	227.500 €
Appartement 2 Chbres	142.500 €
Appartements neufs	2.100 €/m ²
Studio	62.500 €
Garages	14.750 €

Tendance générale : L'activité immobilière de l'année 2013 est à peu près pareille à celle de l'année précédente. Il n'y a pas de vraie reprise mais il n'y a pas d'écrasement des prix ou du nombre de transaction, ou du moins ce n'est que très léger. Les commentaires de l'an dernier restent encore d'actualité :

Net ralentissement des transactions : ce qui se vendait en 3 mois se vend actuellement en 5 mois. Les chiffres rendus par les notaires démontrent d'un marché sans réelle tendance : certains parlent de légère hausse de prix, d'autres de stabilisation et d'autres de légère baisse. On peut constater que l'appartement neuf se vend un peu plus cher, que les garages ou parkings sont en légère hausse. La maison jointive moyenne sans grand confort perd de la valeur alors que les biens plus rares (garages, terres libres d'occupation, ...) enregistrent de légères hausses, voire pour les terres et pâtures libres de très fortes hausses. Leur marché est tout à fait particulier et si d'un village à l'autre les chiffres peuvent varier du simple au double, il faut davantage avoir en tête un prix réel de 25.000-30.000€/ha.

Terrains à bâtir : on peut remarquer une continuelle hausse du prix des terrains à bâtir, cette progression étant sensible et continue chaque année. Leur rareté de plus en plus importante en est certainement la cause.

Les terres agricoles

Type de bien	Prix moyen
Terres libres	26.250 €
Terres occupées	12.250 €
Pâtures libres	23.750 €
Pâtures occupées	11.000 €
Fonds de bois nu	3.500 €/m ²

Il y a une réelle flambée du prix des terres et prairies libre d'occupation dans le Tournaisis. Les raisons en sont 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 assurée minimale compensant les faibles rendements bancaires..

En général, l'offre immobilière reste supérieure à la demande et commence néanmoins à diminuer à la lecture des statistiques des biens encodés à la Maison du Notariat.

2. 1- TEMPLEUVE (ancien district) -MAULDE

Type de bien	Templeuve	Maulde
Terrains à bâtir	95 €	60 €
Maisons 2 façades	142.500 €	90.000 €
Maisons 4 façades	250.000 €	150.000 €
Appartement 2 Chbres	145.000 €	-
Appartements neufs	2.100 €/m ²	2.100 €/m ²
Terres libres	32.500 €	15.000 €

a) **Disparité** : 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 ont connu une légère hausse de prix.

b) **Le prix des maisons jointives** s'est stabilisé et à même légèrement régressé pour la maison vraiment moyenne. Les raisons en sont probablement une certaine vétusté qui implique dès l'achat des travaux soit en toiture, châssis, plomberie ou électricité. Ces maisons sont plus énergivores. Il est fort probable que cette tendance s'accroisse en 2014 notamment en raison du fait que la plupart de ces maisons permettent de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement à 6 % dont le plafond jusqu'à l'an passé n'a cessé d'augmenter. Depuis le 1er janvier, cette réduction n'est plus accordée que jusqu'à 150.000 euros ce qui ne manquera pas de voir plafonner des prix !

Toutefois dans les villages de Templeuve, Blandain on trouve quelques belles 2 façades joliment rénovées avec jardin et beaux volumes dont les prix grimpent jusqu'à 180.000 voire 200.000 euros

d) **Le prix des villas 4 façades** accuse une baisse sensible, plus marquée encore sur Maulde que sur Templeuve. Les raisons en sont le budget important à y consacrer car souvent ces biens ne permettent pas la réduction des droits d'enregistrement. Mais aussi le fait que ce sont souvent des villas d'un peu plus de 10 ans et donc qui commencent à nécessiter de petits travaux d'entretien et pour lesquelles les PEB ne sont pas toujours bons (du au fait que les normes de l'époque ont bien évolué)

e) **Le prix des appartements anciens** diminue sensiblement également en raison de la vétusté et donc des charges de copropriété de plus en plus lourde. Les candidats à ce type de bien se tournent davantage vers le neuf dont les projets se concrétisent et continuent à se développer. Sur Templeuve, plus ou moins 51 nouveaux appartements sont en construction et trouvent une clientèle locale. Il s'agit d'appartements de standing.

3. TOURNAI-VILLE

Entité	Prix moyen
Terrains à bâtir	105 €
Maisons 2 façades	125.000 €
Maisons 4 façades	205.000 €
Appartement 2 Chbres	145.000 € à 150.000 €
Appartements neufs	2.100 €/m ²
Garages	17.500 €

a) **Le prix du terrain à bâtir** s'est stabilisé.

b) **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

c) **Le prix des appartements anciens** a également diminué pour les mêmes raisons mais c'est surtout le prix des 4 façades qui a fortement chuté.

d) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 2100€/m². Tous les appartements mis sur le marché dans les promotions débutées les années précédentes ont trouvé acheteur. Beaucoup auprès d'investisseurs dont l'annonce de la taxation des loyers n'a pas freiné la volonté d'investir.

DIVERS ET COMMENTAIRES GENERAUX

Cette année encore il n'y a pas de réelle tendance. Le ralentissement des transactions est bien là et les prix tendent à la baisse.

Le prix des terres agricoles pose question car raisonnablement il n'est plus possible de rentabiliser un tel prix pour un agriculteur : il faudrait 3 récoltes la même année pour en retirer un réel bénéfice.

La politique des banques de n'accorder que parcimonieusement les crédits (avec des conditions de revenus, d'apports personnels et d'expertise immobilière) ne va pas relancer le marché. Les mesures fiscales de limitation de la réduction du droit d'enregistrement à 150.000 euros risquent de faire plafonner les prix dans la gamme des maisons 2 façades.

Templeuve le 24 janvier 2014

* * * *

REGION DE FLOBECQ/FRASNES-LEZ-ANVAING

Par Serge CAMBIER, Notaire à Flobecq.

Tendance générale : L'activité diminue, surtout au 4^{ème} trimestre 2012.

TYPE DE BIEN	Flobecq	Frasnes
- Terrain à bâtir	75 € / m ²	65 € / m ²
- maison jointive	150.000 €	120.000 €
- Villas 4 façades	200.000 €	190.000 €
- appartements anciens	120.000 €	120.000 €
- appartements neufs	1.600 €/m ²	1.500 €/m ²
- garages	10.000 €	10.000 €

a) **Le prix du terrain à bâtir** augmente sur Flobecq et diminue sur 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 et au fait que les terrains dans la région sont souvent assez grands !

b) **Le prix des maisons jointives** : les prix se sont maintenus ont légèrement diminué à Frasnes (-7,69%) et augmentés à Flobecq (+15%).

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 ainsi de quelques mois 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 90%, le solde devant faire l'objet d'un apport propre des acquéreurs.

c) **Quant aux villas 4 façades** : La tendance est à la baisse.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage n'a pas bougé non plus par rapport à 2013.

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.500 à 1.750 €/m² dans cette région du Hainaut Occidental. Toutefois il y a peu de transactions pour ce type de bien sur le secteur Frasnes-Flobecq, et peu ou pas de nouveaux projets immobiliers pour l'instant.

* * * *

LA REGION DE LESSINES – ATH

Par Laurent DEVREUX, Notaire à Lessines

TYPE DE BIEN	Lessines	Ath
- Terrain à bâtir	85 à 90€ / m ²	85 à 90€ / m ²
- maison jointive	120.000 €	145.000 €
- Villas 4 façades	170.000 €	225.000 €
- appartements anciens	150.000 €	170.000 €
- appartements neufs	1.750 € / m ² HTVA	1.750 € / m ² HTVA
- garages	11.000 €	13.500 €

Evolution des prix

- **Terrain à bâtir** : 85 à 90€/m² (+6,25% sur Ath et statu quo sur Lessines)
- **Maison jointive** : 120.000 € à Lessines (+20%) et 145.000 € (+ 7,41%) à Ath
- **Villas 4 façades** : 170.000 € à Lessines et 225.000 € à Ath (statu quo)
- **Apparts anciens** : 150.000 € à Lessines (+7,14%) et 170.000 € à Ath (+6,25%)
- **Appartements neufs** : 1.750€/m² HTVA à Ath et Lessines (légère hausse)
- **Garages** : Lessines 11.000 € et Ath 13.500 € (légère hausse constante).

Il faut noter qu'au centre d'Ath, le prix des garages peut atteindre 20.000 €.

Tendances générales :

* **Les prix se maintiennent** par rapport à 2012 avec une légère tendance à la hausse.. 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 – STABILITE.

* **Raisons qui expliquent la stagnation** :

- -offre importante,
- -demande bridée par des conditions de crédit plus difficiles
- -taux d'intérêts qui ne peuvent plus diminuer.

* **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

a) **Le prix du terrain à bâtir** reste stable pour toute la région avec une légère augmentation pour Ath. 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 2013. 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.

b) **Le prix des maisons jointives** a fait un bon de 20% à Lessines et de 7,41% à Ath. Cela reste une valeur sûre. La demande est plus soutenue pour ce genre de bien. Le rapport locatif est bon, mais à condition que le confort soit adapté.

La situation et la proximité de moyens de transports et des commerces sont des critères influençant les prix de manière très sensible.

c) **Quant aux villas 4 façades** : stabilité des prix pour les villas récente (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.

d) **Le prix des appartements anciens** sans garage est en légère hausse par rapport à 2012 (+7%). 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.

e) **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.750€/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 2012. Ce type de bien trouve plus rapidement acquéreur que les maisons mitoyennes.

Les terres agricoles

Type de bien	Lessines	Ath
Terres libres	17.500 €	20.000 €
Terres occupées	11.500 €	10.000 €
Pâtures libres	16.250 €	20.000 €
Pâtures occupées	9.500 €	9.000 €
Fonds de bois nu	-	4.000 €

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 2014

Tendance à la baisse des prix :

- Pour les biens bénéficiant de la réduction des droits d'enregistrement dont la tranche en bénéficiant est passée de 207.000 € à 150.000 €
- Hausse possible des taux d'intérêt ;
- 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.

* * * *

LA REGION DE MOUSCRON - HERSEAUX – COMINES en 2013

Par Philippe DUMON, Notaire à Mouscron.

Tendance générale :

L'activité immobilière est en régression due à l'offre importante et aux restrictions imposées par les banques. Les prix connaissent une légère hausse, sauf sur Comines (légère diminution des prix moyens)

TYPE DE BIEN	MOUSCRON	DOTTIGNIES HERSEAUX	COMINES WARNETON
- Terrains à bâtir	135 € / m ²	150 € / m ²	110 € / m ²
- maisons jointives	135.000 €	130.000 €	120.000 €
- Villas 4 façades	255.000 €	220.000 €	235.000 €
- appartements anciens	140.000 €	150.000 €	110.000 €
- appartements neufs	1.700€ / m ²	1.700 € / m ²	1.700 € / m ²
- garages	11.000 €	10.000 €	9.000 €

1. **Le prix du terrain à bâtir** reste identique sur la région de Mouscron Herseaux Dottignies, connaît une légère baisse à Comines-Warneton, Nouveaux lotissements en cours sur Herseaux et création d'un projet pharaonique les 3 herseaux (3.000 logements)
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 reste constant. *Le revenu locatif brut est de 5,7 % en moyenne sur base de 11 mois (pour un immeuble de 125.000 €, le loyer est souvent de l'ordre de 650 €).*
3. **Quant aux villas 4 façades** : La valeur du marché moyen est stable si ce n'est que la valeur moyenne sur Herseaux a baissé. Le nombre de transactions est stable avec des prix corrigés par rapport à 2-3 ans (10 % de baisse quant à la valeur par rapport à 2011. Toutefois, ce type de biens connaît de nombreuses disparités (date de construction, qualité des matériaux, situation et lotissement éventuel). Les villas de plus de 300.000 € ne se vendent pas rapidement, laissant une période moyenne entre 6 mois et 12 mois pour trouver un acquéreur. *Peu de locations pour ce type de bien, malgré une demande accrue..*
4. Le prix des appartements anciens sans garage a baissé légèrement (diminution non significative-valeur moyenne 137.000,00 €. Les appartements restent fort recherchés malgré une offre très très importante de nouveaux appartements sur la région. 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. Revenu locatif brut est de 5,1 % sur une moyenne de 11 mois (pour un achat de 150.000 €, le loyer mensuel est de 700 €)
5. **Le prix des appartements neufs** se situe aux environs de 1.700€/m²/HTVA. Le promoteur voulant vendre rapidement ses projets s'alignera aux alentours de 2.000 eu TVAC/m² augmentation du nombre des transactions à Mouscron et environs ; peu de vente d'appartements neufs sur Comines-Warneton. Les projets en centre-ville restent très recherchés. Le standing limite la demande.

* * * *

Annexe B

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

Sur le marché immobilier 2013

Région	Nom des Notaires	Prénom(s)	Lieu de résidence
COMINES-WARNETON	LELEU-VANSTAEN	Anthony & Jean	Comines
MOUSCRON	DUMON	Philippe	Mouscron
	MAHIEU	Alain	Mouscron
	STORME	Aurélie	Mouscron
	CLOET	Benoît	Herseaux
ESTAIMPUIS	HENRY-COLIN	Alain & Vincent	Estaimbourg
PECQ	VAN ROY	Yves	Pecq
CELLES - MONT ENCLUS	DOGOT-DEWASME	Bernard & Sylvie	Velaines
FRASNES	LOIX	Tanguy	Frasnes
FLOBECQ-ELLEZELLES	CAMBIER	Serge	Flobecq
LESSINES	DEVREUX	Laurent	Lessines
	DE RACKER	Valérie	Ollignies
ATH	BARNICH	Laurent	Ath
	JACQUES-SURMONT	Robert et Sylvie	Ath
	CAMBIER	Laurence	Ormeignies
BRUNEHAUT-RUMES	TAEKE	Pierre	Jollain-Merlin
ANTOING	QUIEVY	Christian	Antoing
PERUWELZ	CARLIER	Etienne	Péruwelz
	LARDINOIS	Pierre-Yves	Péruwelz
	GHORAIN	Emmanuel	Péruwelz
LEUZE	KEBERS	Françoise	Leuze
	MERTENS	Jean-Louis	Leuze
BELOEIL	CULOT	Paul-Etienne	Beloeil
	PIRARD	Anthony	Quevaucamps
BERNISSART	JONNIAUX	Constant	Pommeroeul
TOURNAI	VANDENBERGHE	Bruno	Tournai
	WACQUEZ	Caroline	Tournai
	LOIX	Albert & Pierre-Olivier	Tournai
	GAHYLLE	Anne & Geneviève	Tournai
	DUBUISSON	François	Maulde
	VANDERCAM	Vincent	Templeuve
	TULIPPE-HECQ/QUENON	Michel & Gaëtan	Templeuve

(en gras les responsables de la rédaction des différents rapports par région)

Autres notaires du Hainaut Occidental

DELCOUR-WERBROUCK Sylvie & Christophe à Dottignies

DECROYEZ Sylvie à Frasnes

D'HARVENGT Donatienne à Lessines

HACHEZ-GRIBOMONT Jean-Luc & Véronique à Tournai

GENIN Paul-Emile à Tournai

BOUQUELLE-MIKOLAJCZAK Stéphane & Olivette à Tournai

JACMIN Edouard à Marquain