



ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

ANNÉE 2014

PROVINCE DU HAINAUT – CHARLEROI/MONS

LE 11 FÉVRIER 2015

**Compagnie des notaires du Hainaut
Maisons du notariat de Charleroi & Mons**



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.

Contexte notarial

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

La présente étude s'inscrit dans la volonté de la FRNB 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 jamais avoir 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.

Réformes fiscales

L'année 2014 n'a pas été épargnée en termes de réformes fiscales. Prenons à titre d'exemple les modifications des droits d'enregistrement en Wallonie : les deux seuils auxquels s'appliquent le taux réduit de 6% (prévu pour les habitations modestes, à savoir les biens immobiliers dont le revenu cadastral est de moins de 745 euros) ont été rabaissés. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux de 6% s'applique sur la première tranche de 160.431, 53 € (contre 200.000 € auparavant)



pour les biens situés en zone de pression immobilière (le taux ordinaire de 12,5% s'applique au-delà). Pour les biens situés hors zone de pression immobilière, la tranche taxée à 6% est réduite à 150.404,55 € (contre 191.000 € auparavant), avant de passer à 12,5%.

Fin 2014, certains notaires ont vu le nombre de signatures d'actes liés à un emprunt hypothécaire doubler 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 seront 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. Pourtant, l'ancien régime du bonus logement restait 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.

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. Or, l'obtention des renseignements d'urbanisme auprès des administrations concernées nécessite un délai d'au moins un mois. Conséquence : à Bruxelles, les acquéreurs doivent faire preuve de patience entre la signature de l'offre et la signature du compromis.

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 pour mettre un bien en vente : certificat d'urbanisme, certificat PEB, certificat électrique, attestation de sol, citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), dossier d'intervention ultérieur (« DIU », un 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 publicité de la mise en vente, d'autres documents doivent 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.

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.

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.



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 Chièvres ou Roux 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 préférons 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 exigu. 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 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.

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.

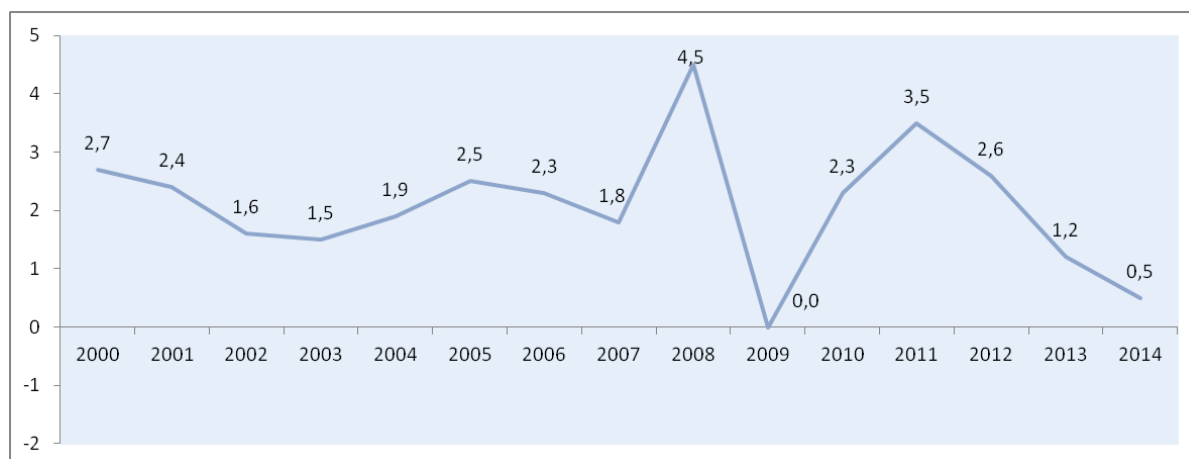
Ces chiffres confirment la stabilité des prix au niveau national et ne prennent pas encore en compte l'augmentation du nombre de transactions entre septembre et novembre, ce qui entraînera à la hausse les montants des droits d'enregistrement de décembre et des premiers mois de 2015.

3. Le précompte immobilier

Certaines communes, en manque de liquidités n'ont pas hésité à augmenter les décimes communaux en vue de voir leurs recettes augmenter. Nous pouvons ainsi constater que dans certains cas, le précompte immobilier payé est supérieur au revenu cadastral net du bien faisant l'objet de la taxation.

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 dès

que les données du 4^e trimestre seront disponibles. 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.

Les banques se montrent plus frileuses que par le passé dans l'octroi des crédits. Les délais de réflexion augmentent et le recours à l'expertise pour les biens présentant l'une ou l'autre particularité devient la norme. Cette frilosité va de pair avec l'exigence croissante d'apports propres d'environ 15 – 20% du prix de vente et ce en fonction du type de bien acquis et du profil financier des candidats-acquéreurs.

Le temps du crédit dit « à 125% », c'est-à-dire le crédit aux termes duquel l'acquéreur finançait d'une part le montant du prix mais aussi d'autre part les frais d'achat et d'emprunt est pour ainsi dire définitivement révolu sauf peut-être pour certaines banques de moins grande importance qui proposent en contrepartie des taux relativement élevés.

Enfin, la faiblesse des taux hypothécaires a permis aussi au citoyen d'emprunter sur une durée inférieure. Par le passé, les crédits se remboursaient pour beaucoup en 25 ou 30 ans. Aujourd'hui, on constate une recrudescence des crédits conclus pour 20 ans. Ceux remboursables en 15 ans quant à eux se voient aussi plus souvent mais concernent généralement plus des travaux importants ou l'acquisition d'un second bien immobilier.

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 18,30%.

9. Certificats énergétiques, attestations électriques, infractions urbanistiques etc.

Le bilan énergétique d'un bâtiment ne se présente pas encore comme un critère déterminant dans l'acquisition d'un bien immobilier, à l'inverse du contrôle de l'installation électrique ou de plus en plus de candidats exigent la présentation du document avant de faire offre voire négocient la conformité totale de l'installation avant d'acheter. C'est par ailleurs logique étant donné que le rapport électrique est contraignant, forçant l'acquéreur à réaliser les travaux de mise en conformité alors que le PEB ne constitue que de la pure information sans aucune contrainte pour l'acquéreur.

La vente d'un immeuble présentant une infraction urbanistique entraîne une sérieuse moins-value de celui-ci. La législation nébuleuse et le peu d'informations disponibles dans certaines communes font que les acquéreurs ne peuvent jamais être totalement assurés du sort de l'infraction : celle-ci est-elle régularisable ou non ? Et à quel coût ? En conséquence, les prix de ce type de bien chutent. Bien que les notaires insistent lourdement sur les conséquences économiques de telles infractions, on constate souvent que les propriétaires violent la loi et/ou les dispositions communales en la matière parfois trop sévères afin de pouvoir réaliser le projet dont ils ont toujours rêvé.

Evolution du marché immobilier en 2014

Tendance générale (au niveau de la Belgique)

L'activité immobilière (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 avec 105 au 1^{er} trimestre, 105,3 au 2^e trimestre et 104,7 au 3^e trimestre.

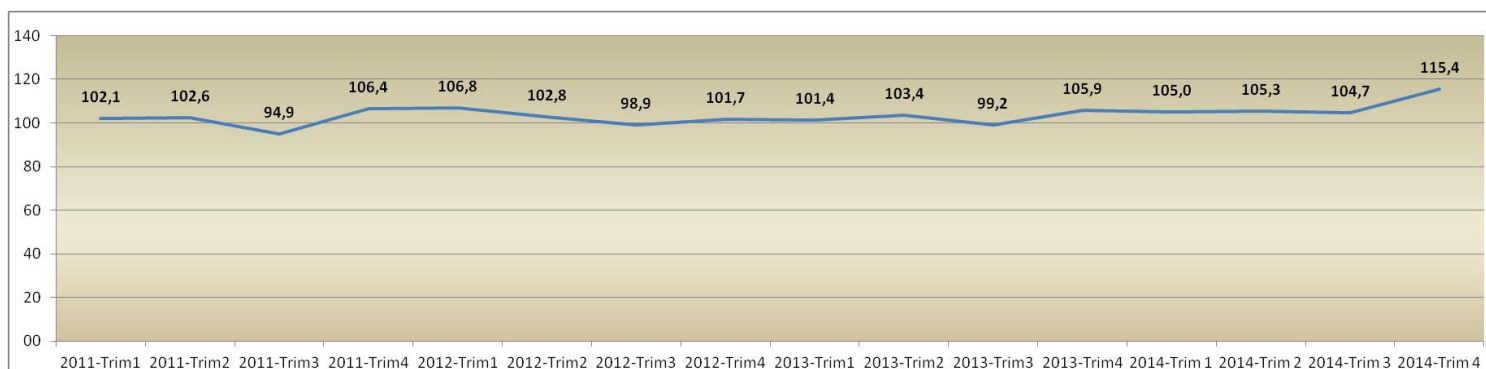
Au 4^e trimestre, suite aux nouvelles mesures fiscales, les candidats acquéreurs ont pressé leur décision et accéléré leurs démarches. Les études notariales ont vu le nombre de leurs dossiers immobiliers exploser en octobre et en novembre, principalement en Flandre, mais également à Bruxelles et en Wallonie.

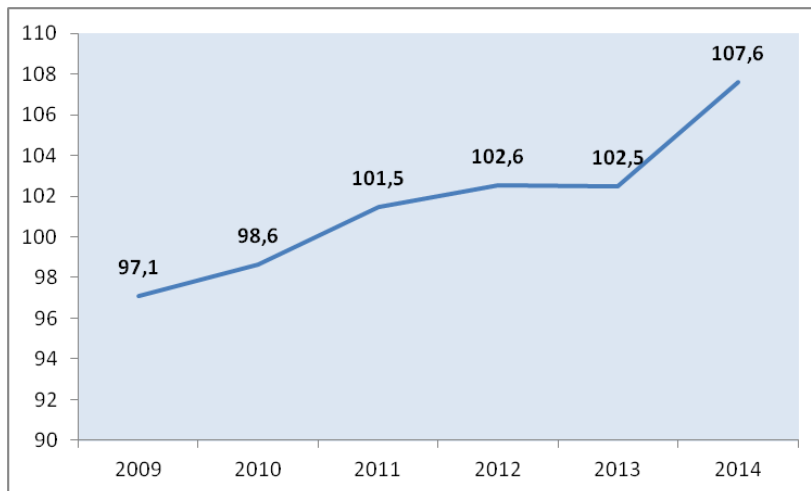
Au mois d'octobre, le nombre de transactions immobilières a progressé de 25,2% par rapport à octobre 2013 ; en novembre, la progression fut de 21,9%.

Au cours du mois de décembre, la situation s'est normalisée, les compromis signés alors ne pouvant plus donner lieu à un acte sur 2014. 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.

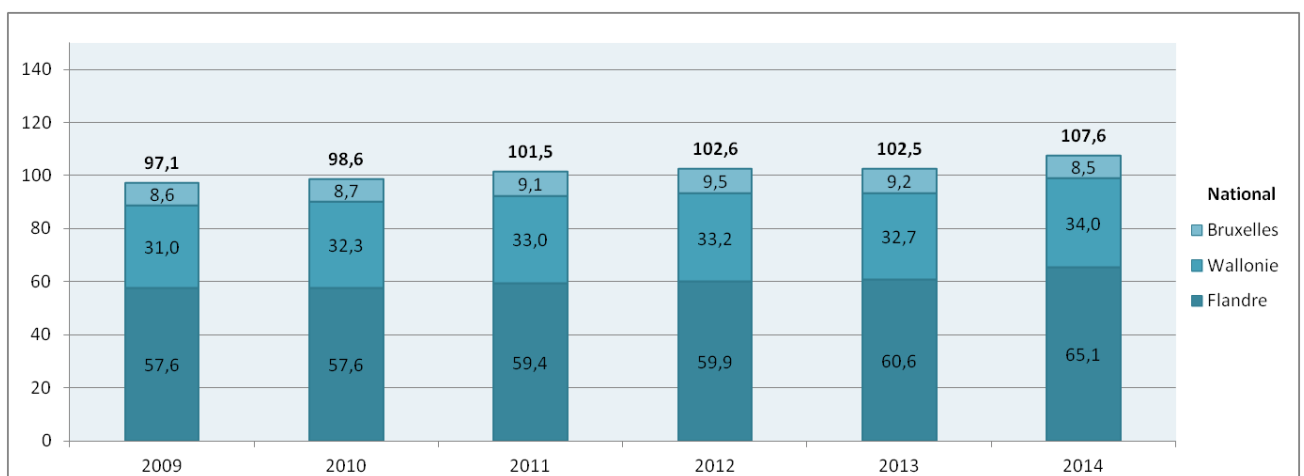
1. Indice trimestriel et annuel de l'activité immobilière





2. Répartition régionale de l'activité immobilière

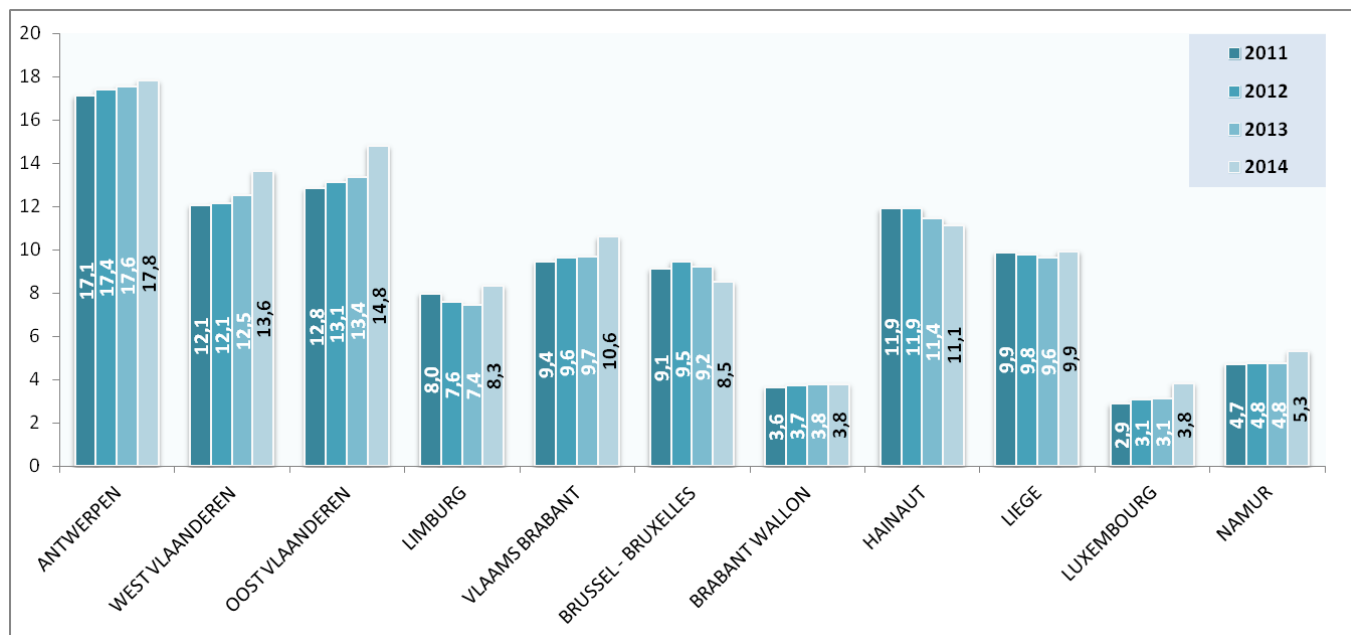
Pour l'année 2014, les transactions immobilières augmentent de 7,6% en Flandre, de 3,9% en Wallonie et diminuent de 7,8% dans la capitale.



3. Répartition provinciale et trimestrielle 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 : 10,9% au Luxembourg, 12,1% au Limbourg, 11,7% à Namur, 11,1% dans le Hainaut, 10,6% en Flandre orientale, 9,2% en Brabant flamand, 8,9% en Flandre occidentale, 2,9% à Liège, 1,4% à Anvers et 0,5% en Brabant wallon.



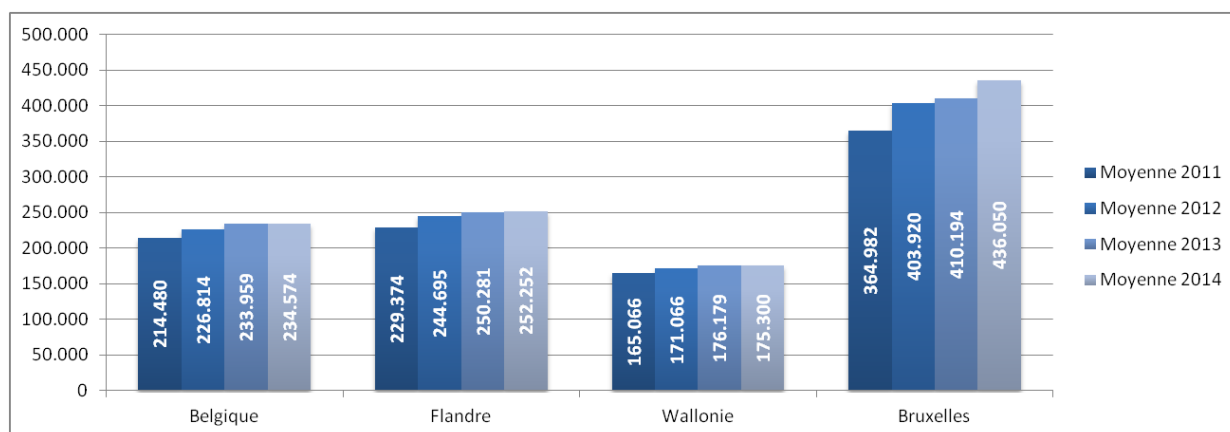
L'évolution des prix moyens de l'immobilier résidentiel

1. Les maisons

Le prix moyen des maisons est resté très stable au cours de l'année écoulée.

La moyenne du prix d'une maison en 2014, en Belgique, est de 234.574€ (+0,3%). En Wallonie, cette moyenne est de 175.300 € (-0,5%) et en Flandre, le prix moyen est de 252.252€ (+0,8%).

C'est en région bruxelloise qu'on note l'écart le plus significatif avec un prix moyen de 436.050€, soit une hausse de 6,3%.





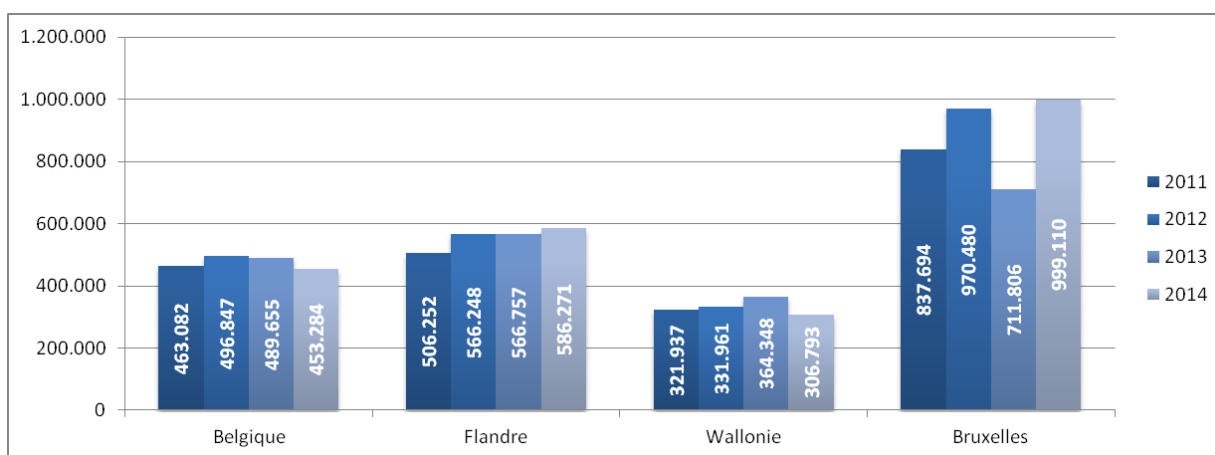
L'année dernière nous indiquions que le marché était se stabilisait. Nous pouvons faire le même constat cette année la décote moyenne étant extrêmement faible.

2. Villa

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%.

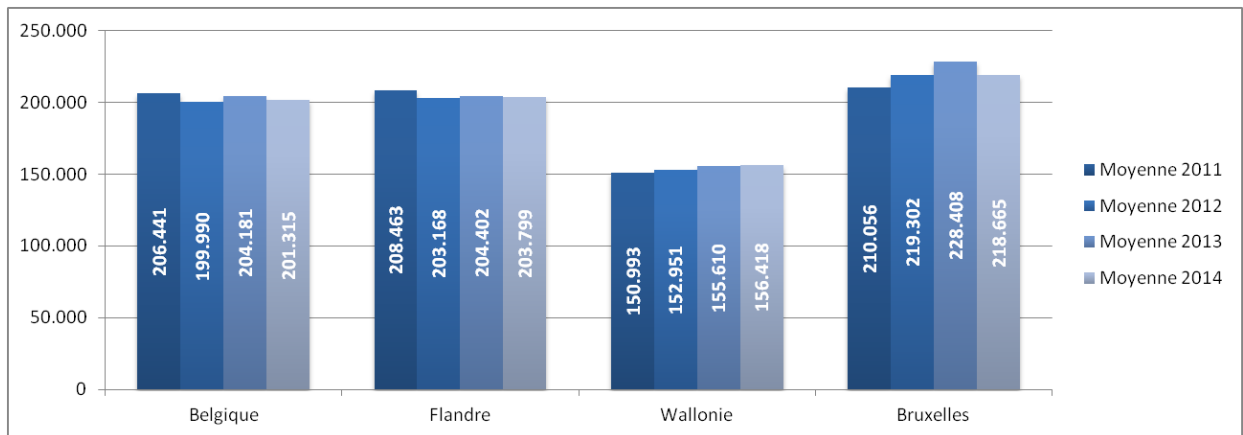
A Bruxelles, le prix moyen augmente fortement pour retrouver un niveau similaire à celui de 2012. Avec 40,4% de progression, le recul de 2013 se voit effacé.



Le marché des villas est un marché de plus en plus compliqué. Construites à une époque où les coûts énergétiques et d'entretiens étaient relativement faibles, les villas s'avèrent très souvent être de nos jours de véritables gouffres financiers. Eu égard à leur taille, les travaux d'isolation et de mise aux normes et au goût du jour sont souvent plus élevés que pour de simples maisons. Par ailleurs le marché se fait vieillissant et l'état desdites villas tend à se détériorer.

3. Appartements

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



On ne constate pas de modifications majeures par rapport à l'année dernière.

En province du Hainaut

Le Hainaut est la province la plus peuplée de notre pays. Elle est aussi celle qui souffre d'une activité économique en déclin depuis plusieurs années entamée avec la fermeture des charbonnages puis avec les restructurations dans l'industrie lourde. L'impact de ces mouvements économiques majeurs se ressent immédiatement auprès de sa population : chacune des familles voit sa situation financière et personnelle mise en péril par la perte de revenus et/ou la crainte d'une perte.

La paupérisation grandissante d'une partie de la population et l'exigence des banques d'apports de fonds propres ferme l'accès à la propriété pour toute une partie de gens.

Il est bon d'ajouter que le budget des ménages tend à diminuer de plus en plus rendant l'épargne nécessaire à l'achat de plus en plus compliquée.

Analysons celle-ci au regard des chiffres et des ventes de maisons, de villas, d'appartements et de terrains.

Evolution des permis de bâtir

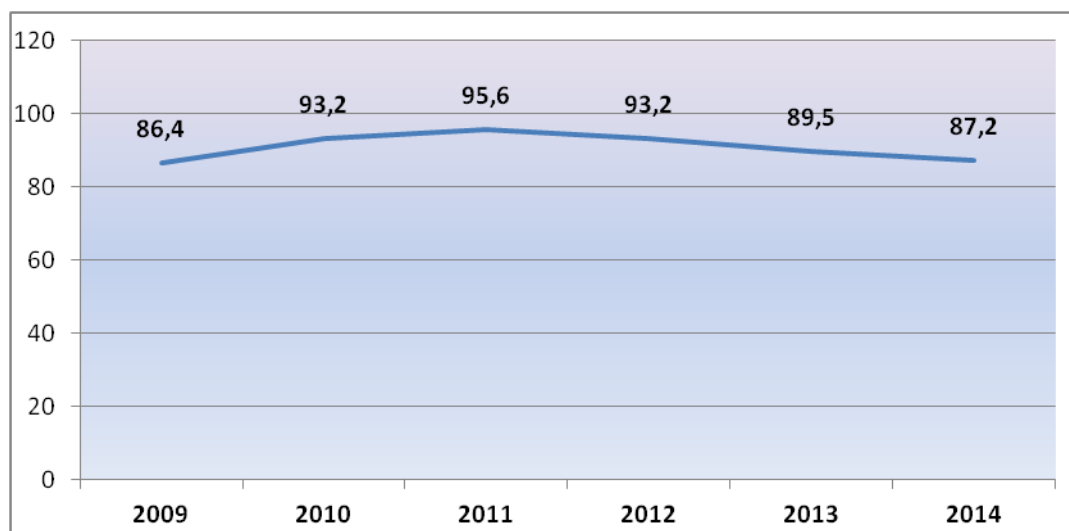
Sur les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de permis de bâtir pour nouveaux logements en province du Hainaut a augmenté de 12,3%, soit 2.870 permis contre 2.555 en 2013 pour la même période. Cette progression s'inscrit dans un contexte national également en hausse (18,6%).

Notons que cette évolution doit être tempérée d'une part par le nombre important de permis de régularisation d'infractions urbanistiques sollicités et d'autre part par ceux accordés pour des rénovations. Cela ne correspond donc pas uniquement à la construction d'habitations neuves.

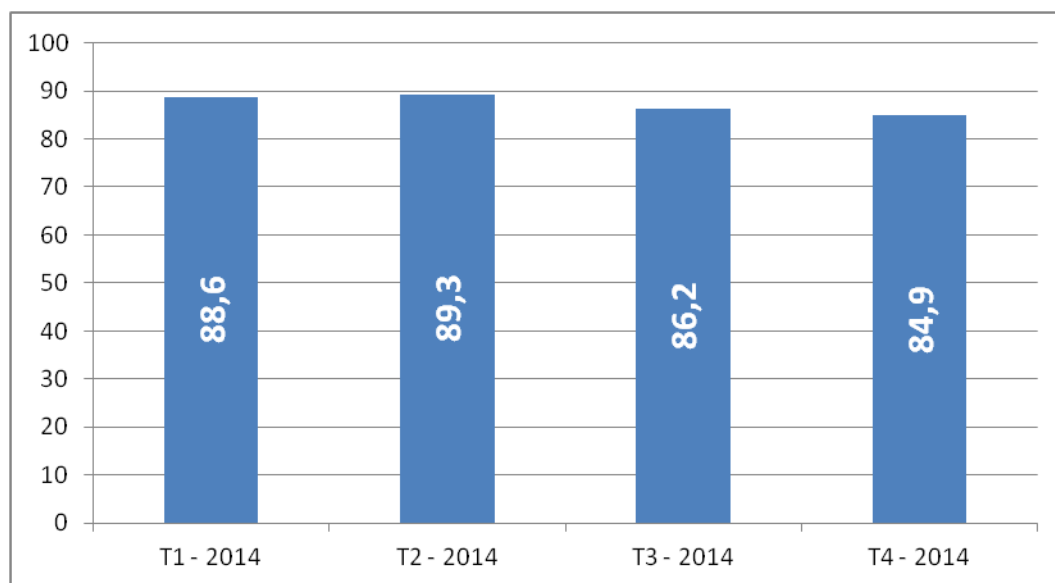
Evolution de l'activité

Evolution annuelle 2009-2014

L'activité immobilière en province du Hainaut s'est repliée pour la troisième année consécutive avec une diminution de 2,6% du nombre de transactions immobilières en 2014. L'indice de 87,2 contraste avec la tendance positive constatée dans le reste du pays. Seul Bruxelles enregistre également un recul de son activité entre 2013 et 2014.



Evolution trimestrielle en 2014



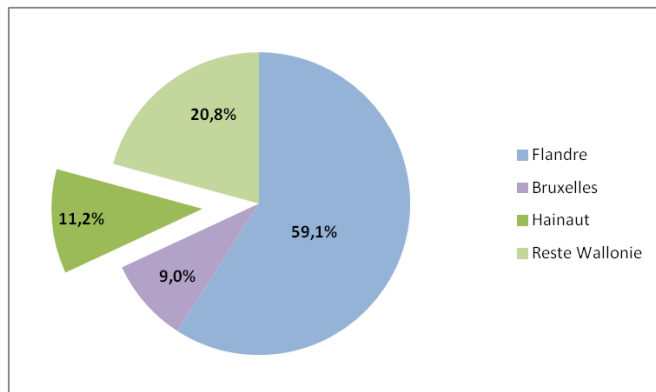
Au 4^e trimestre, alors que l'immobilier belge est boosté par des taux hypothécaires au plus bas et par l'empressement lié aux nouvelles mesures fiscales, le Hainaut enregistre son plus mauvais indice trimestriel de 2014 (84,9).

Cette partie du Hainaut n'a pas connu l'engouement des autres parties du pays au niveau des refinancements. Le coût parfois élevé de celui-ci ne l'a rendu accessible qu'à une partie de la population disposant de moyens plus importants.

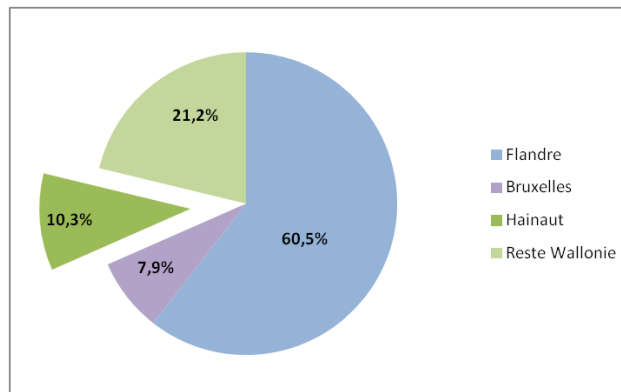
Par ailleurs, dans une économie où le budget des ménages fait l'objet de sévères coupes, le bonus-logement permettant de déduire une partie des intérêts hypothécaires de l'impôt des personnes physiques auquel les citoyens sont soumis est une donnée importante. Comme indiqué auparavant, ce bonus-logement a été régionalisé et de nombreux bruits ont couru quant à sa suppression, son maintien ou sa diminution en Région Wallonne. Dans le doute, nombreux sont les citoyens qui ont préféré s'abstenir, ou à tout le moins attendre une législation claire en la matière.

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

2013



2014



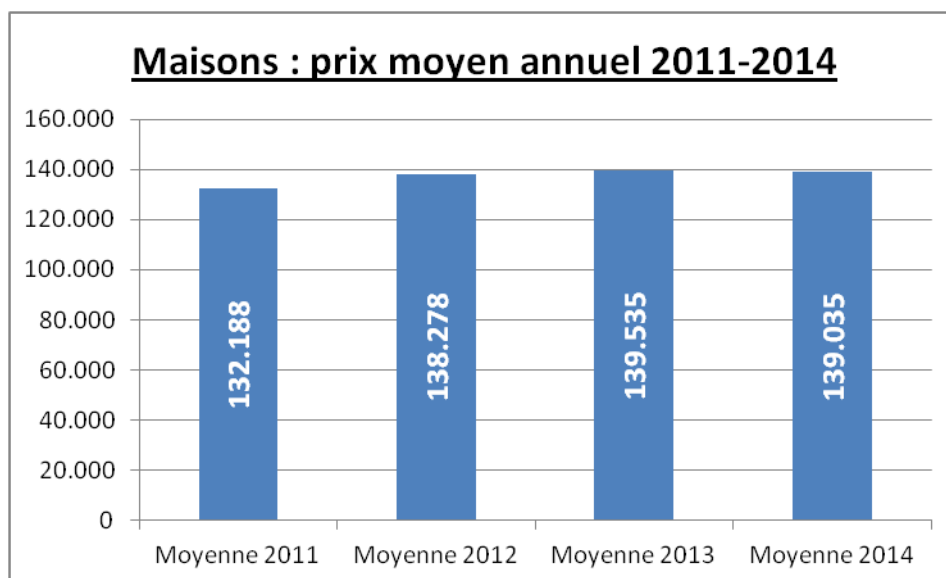
Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2014, on constate que le Hainaut a réalisé 10,3% des transactions en Belgique, ce qui représente un repli de 8% par rapport à 2013. L'activité ayant légèrement chuté (2,6%) dans un contexte national à la hausse, la part de marché du Hainaut en est d'autant plus impactée.

Le Hainaut reste la province wallonne au sein de laquelle il y a le plus de mutations immobilières.

Evolution des prix de l'immobilier

1. Les maisons

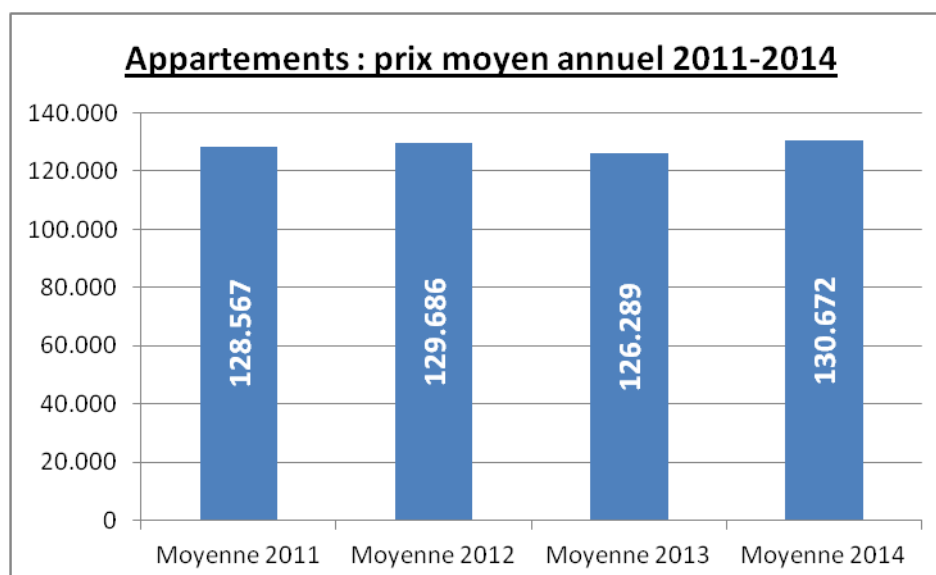
Le prix moyen d'une maison dans le Hainaut est resté très stable entre 2013 et 2014 **(-0,4 %)** et le prix moyen est de **139.035 €** (maison standard hors villa).



La province est extrêmement vaste : certaines parties tirent le marché vers le haut tandis que d'autres le tirent vers le bas. On retient malgré tout une stabilité générale.

2. Les appartements

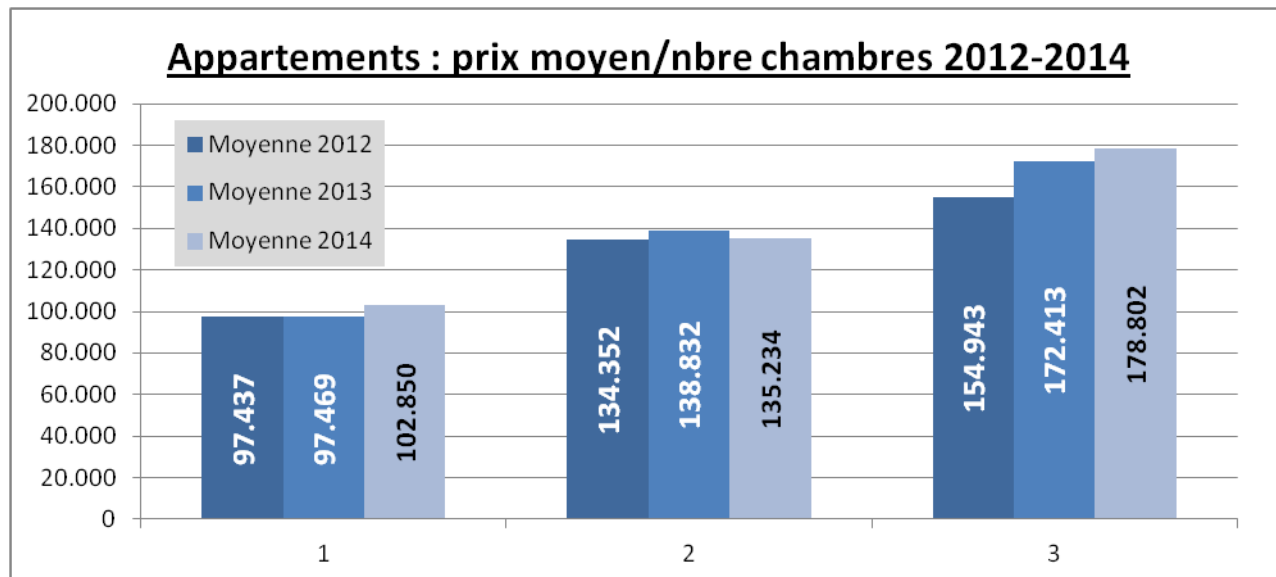
Le prix moyen d'un appartement en province du Hainaut était de 126.289 € en 2013 et il passe à 130.672€ en 2014, ce qui constitue **une hausse de 3,5%**.



Cette hausse doit être nuancée puisqu'elle est principalement imputable aux appartements '1 chambre' et '3 chambres' dont le prix moyen progresse respectivement de 5,5% et 3,7% par rapport à 2013.

L'appartement '2 chambres' qui représente 60% des transactions voit son prix moyen reculer de 2,6%.

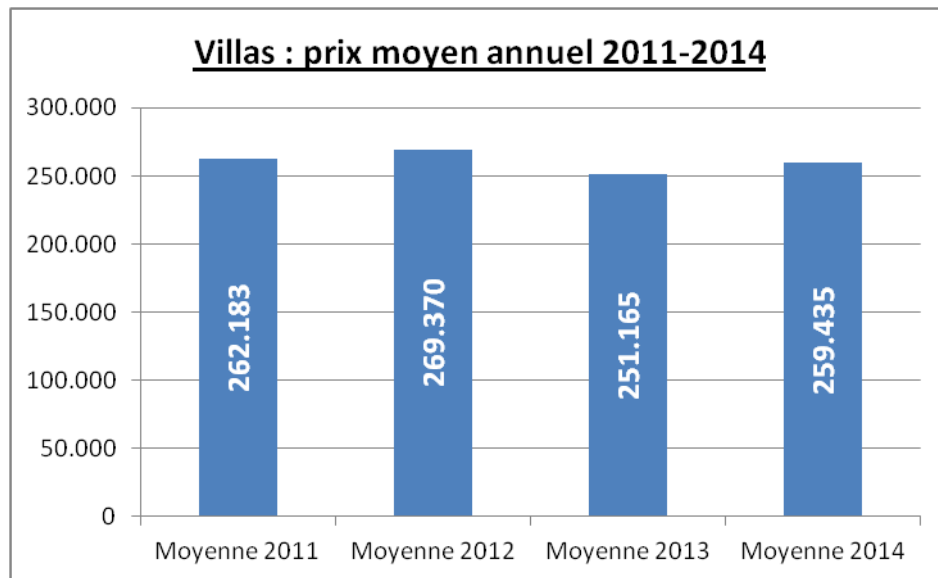
Un '2 chambres' revient 31,5% plus cher qu'un '1 chambre' et un '3 chambres' est 32,2% plus onéreux qu'un '2 chambres'.



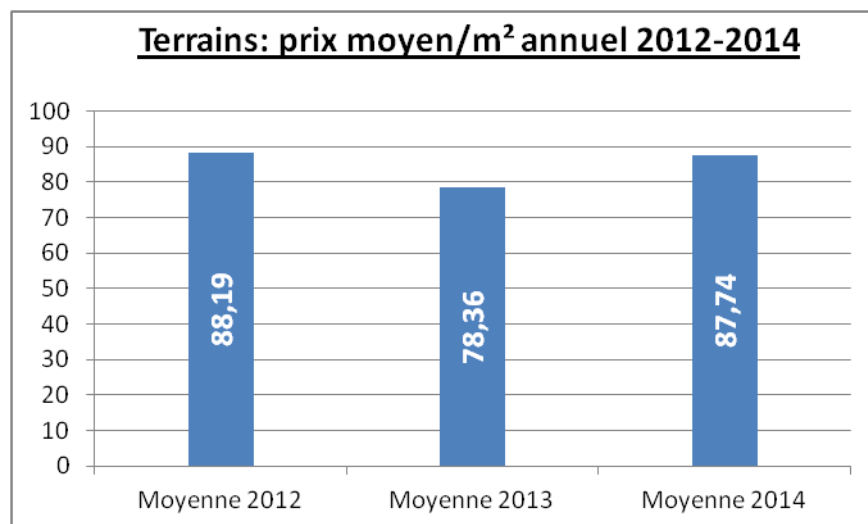
Ces chiffres sont ceux d'une moyenne et non des chiffres médians. Ils sont à relativiser eu égard à la taille de la province.

3. Les villas

Le prix moyen des villas en 2014 est de 259.435 €, il s'agit d'une progression de 3,3% par rapport à 2013.



4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir en province du Hainaut grimpe de 12% avec un prix moyen de 87,74 € au m².

On se rapproche du prix moyen enregistré en 2012 qui était de 88,19€.

Le prix moyen déboursé par l'acquéreur est de 82.505€.

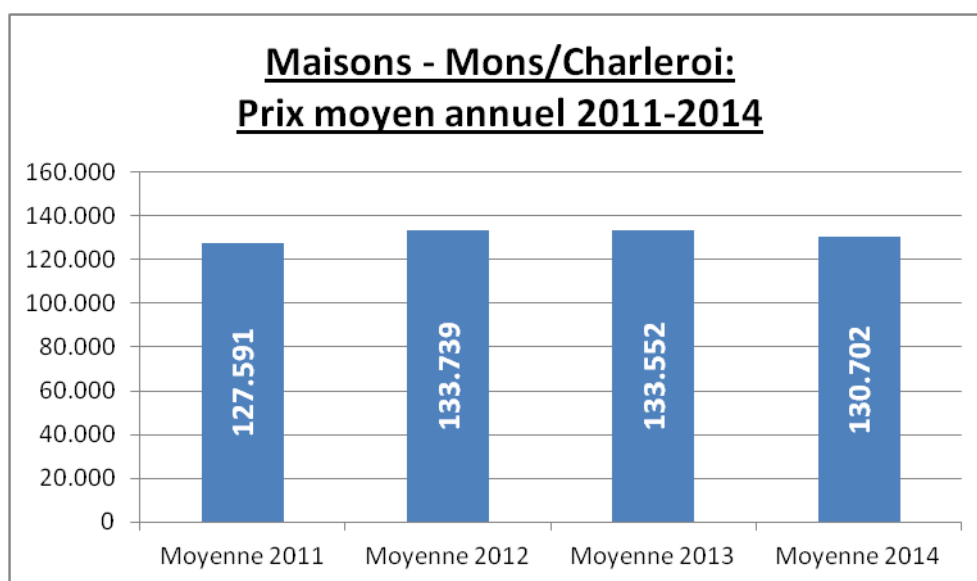
En Wallonie orientale (Charleroi & Mons) ...

Evolution des prix dans les arrondissements de Charleroi et Mons

1. Les maisons

Le prix moyen d'une maison en Wallonie orientale diminue de **2,1 %** en 2014. Il faut **130.702 €** en moyenne pour acquérir une maison (maison standard hors villa). Ce prix reste néanmoins assez stable depuis 2011.

Une maison est donc en moyenne 6% au-dessous du prix moyen pratiqué en province du Hainaut. (139.035€)



En regard de la taille du marché, cette évolution est relativement mineure. Il faut par ailleurs examiner de plus près la situation des immeubles : les anciens bassins industriels présentent souvent des petites maisons en mauvais état tirant le marché vers le bas. A l'inverse, certaines campagnes courues par la partie plus aisée de la population, tels Le Roeulx, Gerpinnes, etc. tirent le marché vers le haut.

Il faut donc conclure que la stabilité est de mise pour ce type de bien qui est un best-seller.

On constate une difficulté réelle lorsqu'il faut vendre une maison de ce type dont le revenu cadastral est supérieur à 745 €, empêchant la réduction des droits d'enregistrement. La seule possibilité restant pour le vendeur est alors de diminuer son prix en conséquence.



Par ailleurs, les transactions prennent plus de temps que par le passé. Malheureusement, de plus en plus de conditions suspensives d'octroi de crédit ne se réalisent pas et le bien doit être remis en vente chaque fois à un prix inférieur.

Dans certaines régions (par exemple, une partie de l'ancien arrondissement judiciaire de Mons) l'offre est en augmentation mais ne rencontre pas de public.

Prix moyens des maisons par commune pour 2014

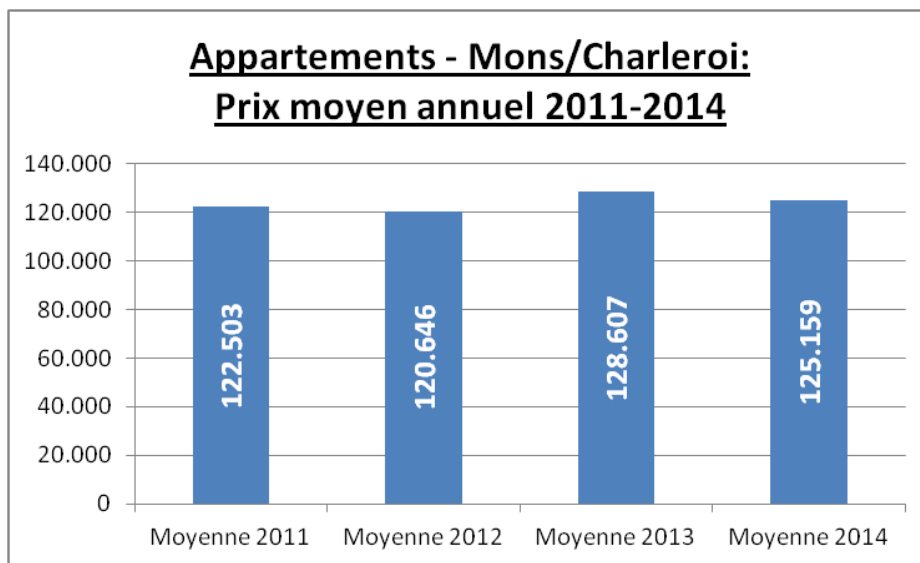
Les prix surlignées en gris sont communiqués à titre informatif et concernent des communes pour lesquelles le nombre de transactions ne permet pas de dégager des conclusions.

Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014	Var moy. 2013-2014	Var med. 2013-2014
Arrondissements Charleroi - Mons				
Aiseau-Presles	127.768,53	124.900,00	-15,7%	-12,2%
Anderlues	135.405,88	130.000,00	-21,3%	-12,8%
Beaumont	138.805,56	127.500,00	-2,7%	-15,0%
Binche	132.110,27	128.750,00	3,8%	3,0%
Boussu	105.682,28	100.000,00	-4,3%	-4,8%
Braine-le-Comte	193.825,00	180.000,00	-14,4%	-4,0%
Brugellette	189.500,00	145.000,00	-9,2%	-35,6%
Chapelle-lez-Herlaimont	134.658,46	120.000,00	5,4%	-4,0%
Charleroi	109.773,03	100.000,00	-0,1%	0,0%
Châtelet	103.994,84	100.000,00	-8,6%	-4,8%
Chièvres	142.800,00	140.000,00	-1,9%	-3,4%
Chimay	130.346,25	130.000,00	8,8%	13,5%
Colfontaine	96.326,44	85.000,00	-8,1%	-4,5%
Courcelles	132.600,37	115.000,00	9,1%	1,8%
Dour	105.710,31	94.000,00	7,8%	10,6%
Ecaussinnes	168.530,31	158.750,00	-6,3%	-6,6%
Enghien	226.862,00	195.000,00	10,3%	11,4%
Erquelinnes	116.611,39	100.000,00	6,5%	3,6%
Estinnes	125.703,13	121.000,00	-32,8%	-3,2%
Farciennes	92.537,50	80.000,00	-2,4%	-2,4%
Fleurus	139.164,31	128.000,00	-2,6%	-4,3%
Fontaine-l'Évêque	122.372,05	115.000,00	-8,6%	0,0%
Frameries	107.565,60	100.000,00	-8,2%	0,0%
Froidchapelle	125.233,46	107.500,00	4,1%	2,6%
Gerpennes	184.713,53	170.000,00	-1,0%	-4,0%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	168.362,16	160.000,00	-15,0%	-18,8%
Hensies	124.798,81	120.000,00	12,3%	9,1%
Honnelles	142.392,50	142.500,00	2,5%	5,6%
Jurbise	213.261,88	215.000,00	5,5%	7,5%
La Louvière	124.395,21	119.000,00	-3,9%	-0,8%
Le Roeulx	193.442,31	143.500,00	5,3%	3,2%
Lens	165.643,48	145.000,00	-21,3%	-27,5%
Les Bons Villers	184.418,60	176.000,00	-10,5%	3,5%
Lessines				
Lobbes	139.523,81	130.000,00	-7,1%	-7,1%
Manage	135.141,56	130.000,00	6,0%	0,0%
Merbes-le-Château	179.450,00	142.500,00	68,5%	34,1%
Momignies	110.850,00	108.500,00	-15,4%	-4,0%
Mons	139.518,64	125.000,00	-0,4%	0,0%
Montigny-le-Tilleul	170.328,46	160.000,00	8,9%	8,8%
Morlanwelz	116.835,60	105.000,00	-6,6%	-4,5%
Pont-à-Celles	179.890,24	187.500,00	14,4%	29,3%
Quaregnon	102.398,47	90.000,00	8,5%	0,0%
Quévy	140.869,57	132.500,00	-8,8%	-5,4%
Quiévrain	110.311,38	105.000,00	-9,8%	-12,5%
Saint-Ghislain	143.230,92	135.000,00	-0,2%	1,9%
Seneffe	184.586,21	155.000,00	-2,0%	-15,1%
Silly	218.305,56	205.250,00	-4,2%	-7,8%
Sivry-Rance	146.615,38	150.000,00	-13,4%	-3,2%
Soignies	189.216,11	180.000,00	16,9%	20,1%
Thuin	161.016,04	160.000,00	-5,9%	-1,5%

2. Les appartements

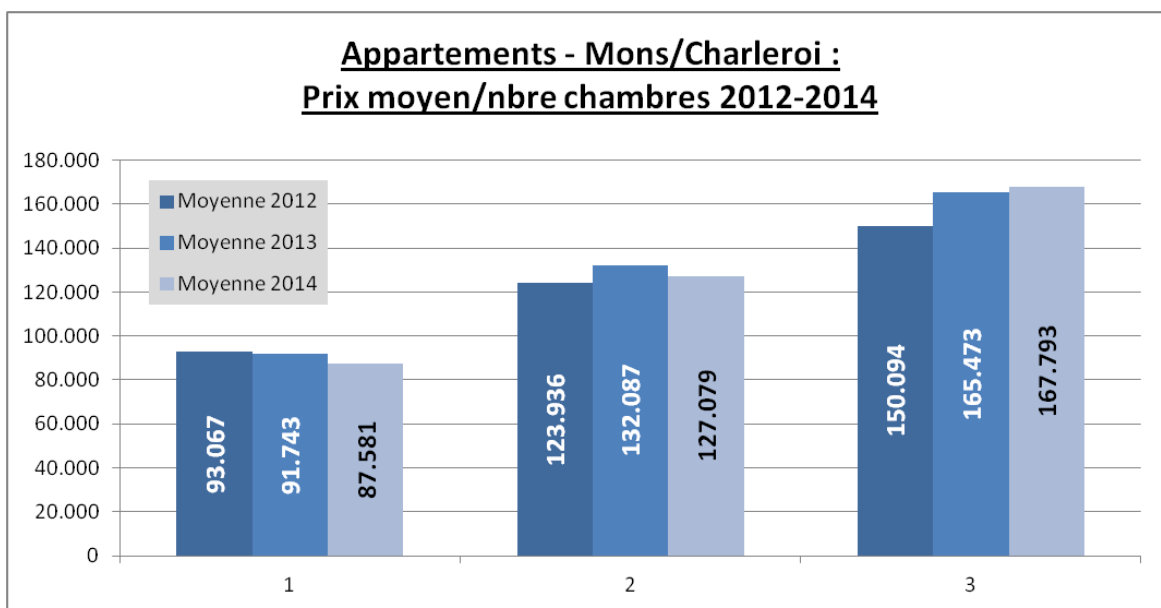
Le prix moyen d'un appartement, pour les arrondissements de Mons et Charleroi, était de 125.159 € pour l'année 2014, soit **un recul de 2,7%**.

Comme pour les maisons, le prix est inférieur à la moyenne provinciale qui est de 130.672€ (-4,2%).



En 2014, le prix des appartements '1 chambre' baisse de 4,5% et celui des appartements '2 chambres' de 3,8%. Les appartements '3 chambres' pour lesquels il y a moins de transactions connaissent une légère hausse des prix (1,4%).

Notons qu'il faut déboursier 45% de plus pour passer d'un '1 chambre' à un '2 chambres'; et 32% de plus pour acquérir un '3 chambres'.



De l'analyse empirique réalisée auprès des notaires des anciens arrondissements judiciaires de Mons et Charleroi il résulte que le marché est stable. Néanmoins, il s'agit d'un marché moins important dans cette partie de la province que les maisons aussi la baisse constatée par les chiffres peut résulter d'une offre légèrement moins importante sans doute en 2014 qu'en 2013.

Prix moyens des appartements par commune

Seules les communes présentant un nombre de transactions suffisant et garantissant le respect de la vie privée sont ici reprises.

Les prix surlignés en vert présentent un nombre de transactions suffisant pour dégager des informations pertinentes contrairement aux autres communes pour lesquelles les prix sont renseignés à titre informatif.

Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014	Var. % moy.	Var. % med.
Arrondissements Charleroi - Mons				
Binche	123.351,00	120.000,00	-6,1%	-5,9%
Boussu	139.000,00	119.500,00	-22,8%	-33,6%
Braine-le-Comte	151.916,67	142.500,00	-0,6%	-5,0%
Charleroi	102.588,30	93.750,00	-2,6%	-2,3%
Châtelet	98.470,59	105.000,00	-4,8%	5,0%
Courcelles	121.555,38	125.000,00	-9,4%	8,7%
Enghien	183.340,60	190.000,00	-8,7%	-13,6%
Fleurus	129.622,73	140.000,00	-7,4%	-6,7%
Fontaine-l'Évêque	110.100,00	99.000,00	9,9%	-2,2%
Frameries	150.416,67	151.250,00	-2,5%	0,8%
Gerpinnes	235.000,00	272.500,00	-24,2%	-12,1%
Ham-sur-Heure-Nalinnes	212.820,00	225.000,00	34,8%	55,2%
La Louvière	112.630,40	105.000,00	-10,6%	-6,7%
Le Roeulx	165.958,33	155.000,00	34,4%	25,5%
Manage	100.750,00	115.000,00	-9,0%	0,0%
Mons	137.405,20	122.500,00	2,6%	-6,3%
Montigny-le-Tilleul	182.600,00	180.000,00	82,6%	80,0%
Morlanwelz	137.818,18	142.500,00	-5,8%	5,6%
Saint-Ghislain	140.684,21	140.000,00	-14,0%	-10,3%
Seneffe	158.300,00	159.000,00	-5,7%	2,6%
Soignies	128.146,67	135.000,00	-15,2%	-3,6%

Les communes plus « vertes » dénotent avec des prix supérieurs aux moyennes du reste de cette région.

Si nous regardons les prix moyens par nombre de chambres, seules les villes de Mons, Charleroi et La Louvière présentent des chiffres suffisamment pertinents.

Communes	1 chambre		2 chambres		3 chambres	
	Moyenne 2014	Médiane 2014	Moyenne 2014	Médiane 2014	Moyenne 2014	Médiane 2014
Charleroi	68.102,56	65.000,00	102.293,03	100.000,00	154.004,91	140.000,00
La Louvière	84.764,44	85.000,00	119.919,65	110.000,00	137.636,36	125.000,00
Mons	94.187,50	90.450,00	139.406,82	125.000,00	181.762,92	181.420,00

On constate ici que seule la ville de Mons enregistre des prix moyens supérieurs à la moyenne des arrondissements de Mons et Charleroi.



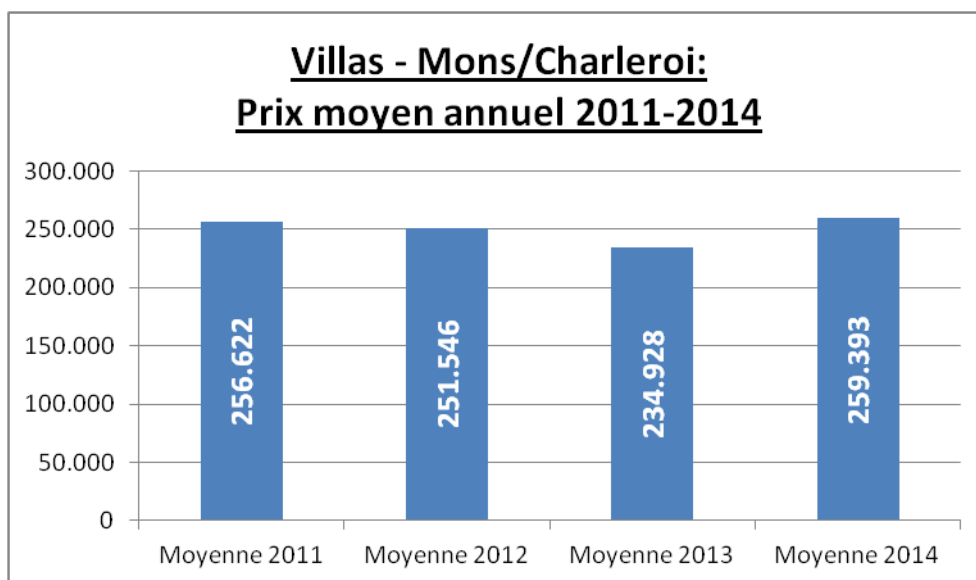
Le volume des transactions des appartements neufs est quant à lui extrêmement soutenu. Il répond à la demande d'une clientèle plus aisée prête à supporter les frais importants (TVA à 21% en lieu et place des droits d'enregistrement). Néanmoins, seules quelques communes sont concernées par ce phénomène : Braine-le-Comte et Mons en sont de bons exemples. La rapidité avec laquelle les affaires se concluent tient quant à elle au phasage des promotions immobilières et des actions commerciales des promoteurs.

Le segment de l'appartement est un segment compliqué. D'une part on constate une demande croissante par une partie de la population vieillissante désireuse de quitter une grande maison et de se rapprocher des centres urbains et d'autre part une diminution de l'offre. Nombreux sont les appartements qui ont été construits voici 40 ou 50 ans avec des charges élevées que les ménages ne peuvent plus se permettre. Les transactions quant à elle se réalisent très rapidement.

3. Les villas

Le prix moyen des villas dans les arrondissements de Charleroi et Mons augmente de 10,4% par rapport à 2013. Avec un prix moyen de 259.393€, une villa coûte environ le même prix dans l'ensemble du Hainaut, en région picarde ou dans les arrondissements de Mons et Charleroi.

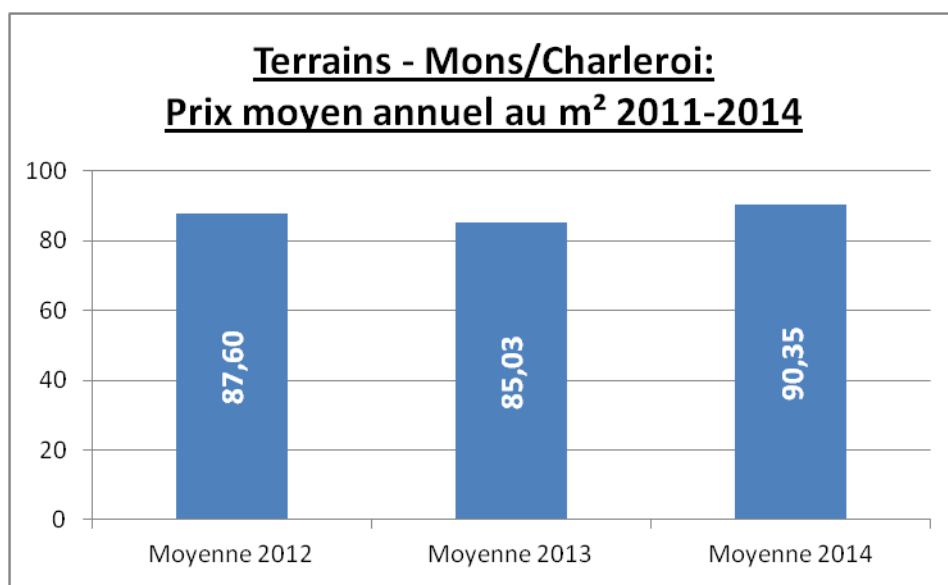
Notons qu'ici, la moyenne est fortement influencée par les communes plus verdoyantes comme Gerpinnes et Nalinnes.



Bien qu'il s'agisse d'un marché difficile qui peine à trouver son public, la population dont le budget « investissement immobilier » est plus important que la moyenne se tourne de plus en plus souvent vers la villa plutôt que vers les constructions neuves d'une part à cause de la raréfaction des terrains de qualités mais aussi d'autre part à cause du coût de la construction. Ils préfèrent dès lors investir dans une villa ancienne offrant plus d'espace qu'ils pourront rénover petit à petit.

On constate que si les prix augmentent, le volume d'affaires et le temps nécessaire à leurs conclusions reste relativement stable par rapport à l'année dernière. La tendance générale étant depuis quelques années à une augmentation de la durée de mise en vente.

4. Les terrains



Le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir s'élève à **90,35€/m² soit une hausse de 6,3%** par rapport à 2013 où le prix moyen était de 85,03 €/m². On constate que les terrains sont plus onéreux que dans l'arrondissement de Tournai (81,08 €) mais qu'ils sont moins étendus.

Rappelons que ce sont les m² des premiers ares nécessaires à la construction et au jardin l'entourant qui sont les plus onéreux. L'étendue du terrain est appréciable mais moins précieuse et peut faire tendre vers le bas le prix moyen au m².

L'acquéreur débourse en moyenne 80.765€ pour l'acquisition d'un terrain à bâtir dans les arrondissements de Charleroi et Mons contre 86.947€ en Wallonie picarde.

Prix moyens des terrains par commune

Seules les communes présentant un nombre de transactions suffisant et garantissant le respect de la vie privée sont ici reprises.

Avertissement :

Il faut être attentif au fait que ces chiffres moyens émanent d'un programme qui calcule le prix moyen sans être capable de distinguer la partie constructible et non constructible d'un terrain vendu globalement, ce qui peut fausser considérablement le résultat.

Exemple : un terrain de 20 mètres de façade sur 100 mètres de profondeur est vendu à 80€/M2 sur 50 mètres de profondeur soit $20 \times 50 \times 80 = 80.000€ + 10 \text{ ares à } 20.000€/ha = 82.000€$ pour 40 ares.

Le résultat moyen au mètre carré sera de 41€/M2 alors que le prix réel du terrain à bâtir est de 80€/M2.

Arrondissements Charleroi - Mons		
Communes	Moyenne 2014	Médiane 2014
Anderlues	76,22	51,26
Binche	79,30	74,78
Chapelle-lez-Herlaimont	69,78	74,57
Charleroi	157,58	87,12
Courcelles	189,64	82,80
Dour	51,27	56,16
Erquelinnes	27,93	23,81
Estinnes	77,29	77,93
Fontaine-l'Evêque	107,44	102,78
Frameries	73,91	69,59
Gerpennes	103,60	104,71
Ham-sur-Heure-Nalinnes	55,24	55,56
Honnelles	52,22	53,03
Jurbise	86,96	85,00
La Louvière	102,28	85,32
Manage	80,58	84,70
Mons	104,35	84,18
Quévy	63,92	65,74
Saint-Ghislain	74,71	83,95
Silly	107,27	102,99
Sivry-Rance	32,13	37,30

Le marché des terrains devient de plus en plus confidentiel étant donné que ceux-ci se raréfient au fur et à mesure. Les chiffres donnés doivent donc être relativisés. Il ressort par ailleurs de l'analyse empirique des notaires que les terrains à bâtir se vendent de plus en plus difficilement. L'acquisition d'un terrain se fait généralement pour la construction d'un immeuble, lequel nécessite d'importants fonds propres, étant donné que de plus en plus de banques rechignent à financer la TVA sur les constructions. Cette TVA doit donc être financée sur fonds propres.

La plupart des candidats acquéreurs ont généralement un budget global comprenant l'acquisition du terrain, la construction et les frais liés à l'acquisition du terrain et à la construction. Les nouvelles normes énergétiques imposées dans les nouvelles constructions imposent par ailleurs des frais complémentaires grevant de ce fait le budget des acquéreurs.

On se rend compte finalement que les potentiels acquéreurs des terrains se tournent vers les villas.

Conclusion - 2014

Maintien d'une stabilité globale

1./ Activité

L'activité immobilière n'a pas réellement bougé par rapport aux quelques dernières années. A l'analyse des chiffres de 2011, 2012, 2013 et maintenant 2014 on constate que globalement le marché se maintient. On enregistre certaines années pour certains biens de légères baisses ou bien de légères hausses mais globalement le volume d'affaire reste le même. Pour l'année 2014 on sent cette fois un léger tassement

2./ Prix

Comme pour l'activité immobilière, le niveau des prix reste stable après une diminution qui a maintenant été intégrée tant par les acquéreurs que les vendeurs qui se rendent compte aujourd'hui que les prix d'il y a dix ans ne sont plus praticables.

Globalement, les prix sont, en fonction du type de bien, tirés à la hausse ou à la baisse en fonction de leur localisation dans la province qui est relativement vaste. On peut donc conclure à une certaine stabilité.

3./ Au niveau bancaire

La conjoncture actuelle a donné lieu à une nette augmentation des refinancements (même si celle-ci n'est pas comparable avec ce qu'a connu la Flandre) mais pas spécialement à une augmentation des ventes immobilières. Les banques sont toujours aussi frileuses que l'année dernière et rechignent à prêter si les candidats à la propriété n'ont pas de fonds propres à investir dans l'affaire.

Le marché immobilier dans cette partie de la province reste stable. Les légères baisses ou hausses constatées en fonction du type de bien relèvent souvent de la confidentialité de leur marché et d'une offre parfois plus importante ou moins importante d'une année à l'autre. On constate malgré tout une légère diminution des prix sur le marché des maisons d'habitation. Il faudra analyser les chiffres de 2015 afin de voir s'il s'agit d'une diminution exceptionnelle ou bien si celle-ci s'installe dans la durée.

Perspectives - 2015

Les perspectives économiques de cette partie de la région, fortement touchée par le déclin industriel ne sont guère au beau fixe et ont un impact direct sur le marché immobilier. La baisse des prix d'il y a quelques années a maintenant été intégrée par la population et le marché tend à se stabiliser.

Au nombre des **éléments favorables** au relèvement du marché immobilier existent :

- la faiblesse des taux d'intérêts ;
- des prix plus conformes à la réalité et à la valeur réelle des immeubles ;

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

- la frilosité des banques ;
- d'éventuelles mesures fiscales à prendre par les instances dirigeantes ayant éventuellement un impact direct sur le budget des ménages.

En 2014 la stabilité du marché s'est confirmée. On enregistre néanmoins une légère baisse sur les maisons d'habitation. Il faudra vérifier celle-ci et voir si elle n'est que sporadique ou s'installe dans la durée.

Février 2015
Maisons du Notariat de Mons et de Charleroi
Cellule de Communication

Annexe A

Les synthèses reçues et réalisées par les notaires des différentes localités analysées.

Annexe B

Liste des notaires de la province



Annexe A – Ancien arrondissement judiciaire de MONS



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

BOUSSU - HORNU

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :		39,14€
Maison jointive:	95.001,00€	108.678,00€
Maison 4 façades:	216.000,00€	
Appartement 2 chambres:	136.000,00€	

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

En ce qui concerne les terrains à bâtir malheureusement aucun des points de comparaison présents ne sont pertinents.

2.2) Maison jointive

Prix

Nous pouvons constater une augmentation générale des valeurs des maisons à rénover.

Volume des transactions

Le volume des transactions est en augmentation par rapport à l'année précédente.

Rapidité des transactions

On constate un délai moyen de 2 à 3 mois.

Niveau de l'offre

Beaucoup de vente de maison à petits budget et de maison à rénover.

Niveau de la demande

Présence d'un certain intérêt des amateurs pour la Commune.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Nous pouvons constater que sur la Commune de Boussu le prix des villas ont augmenté, et que la demande reste importante pour ce type de bâtiment.

Volume des transactions

On note que le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

Moyenne plus important que les maisons jointives.

Niveau de l'offre

Peu d'offre de vente.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Nous pouvons constater que le prix de vente des appartements 2 chambres reste stable.

Volume des transactions

On note que le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

Observe peu de vente de ce type.

Niveau de l'offre

Assez important car plusieurs promotions en cours

Niveau de la demande

La Commune reste attractive en raison de ses commerces et moyens de



communication

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

La Commune continue à attirer des habitants. On constate une stabilité dans les immeubles offerts et une légère hausse dans les transactions.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

BRAINE-LE-COMTE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	105,00€
Maison jointive:	130.000,00€
Maison 4 façades:	240.000,00€
Appartement 2 chambres:	130.000,00€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	160.000,00€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Les prix des terrains à bâtir sont stables mais connaissent une légère baisse pour les terrains de grande contenance (au-delà de 10 ares)

Volume des transactions

Il est demeuré stable tout au long de l'année écoulée

Rapidité des transactions

Celles-ci se révèlent plus lentes qu'auparavant et notamment pour les terrains de grande contenance

Niveau de l'offre

L'offre pour les terrains à bâtir est restée constante, aucune baisse n'est à pointer



Niveau de la demande

Très faible pour les terrains de grande contenance, qui plus est si le projet n'est pas couplé par une construction « clés en mains ». Les amateurs veulent avoir dès le départ une vision précise du coût total de leur projet immobilier.

2.2) Maison jointive

Prix

Les prix sont, d'une manière générale, demeurés constants pour ce type d'habitation qui demeure un produit « phare » pour le marché immobilier local et plus particulièrement des jeunes couples avec enfants.

Volume des transactions

La tendance est à une légère baisse mais le volume reste tout à fait satisfaisant.

Rapidité des transactions

La lenteur est de mise. Certains biens sont grevés d'infractions urbanistiques, ce qui a tendance à ralentir considérablement le rythme des transactions.

Niveau de l'offre

Il est resté élevé tout au long de l'année et n'a pas fléchi depuis le dernier rapport.

Niveau de la demande

Le nombre d'amateurs a tendance à diminuer et ceux-ci se montrent plus réservés dans leur quête immobilière.

2.3) Maison 4 façades

Prix



La tendance à la baisse est particulièrement marquée pour les villas 4 façades et plus particulièrement celles de standing ou les villas des années 70.

Volume des transactions

Il est plutôt dans une tendance à la baisse.

Rapidité des transactions

Extrêmement lente compte tenu de la raréfaction des amateurs potentiels.

Niveau de l'offre

Il est resté élevé et bon nombre de biens ne trouvent pas d'acquéreur aisément.

Niveau de la demande

Très faible, Les maisons 4 façades anciennes n'ont plus la cote auprès des jeunes ménages qui, sans doute, se méfient de l'aspect énergétique de ce type de bien.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Une légère augmentation est à souligner.

pour les appartements 2 chambres qui se vendent à des prix relativement élevés eu égard aux années précédentes.

Volume des transactions

Il est resté soutenu tout au long de l'année

Rapidité des transactions

Ce type de bien ne demeure pas longtemps sur le marché immobilier et trouve



relativement vite un acquéreur.

Niveau de l'offre

Il est en progression constante.

Niveau de la demande

Celle-ci est également en progression.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Les prix sont stables, pas d'évolution particulière à pointer au cours de l'année 2014, ni à la hausse, ni à la baisse.

Volume des transactions

Il est demeuré relativement constant au cours de l'année.

Rapidité des transactions

Ce type de bien se vend dans des délais relativement courts.

Niveau de l'offre

Il est en progression et bon nombre de projets sont en cours .

Niveau de la demande

Il y a une réelle demande pour ce type de biens.



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

D'une manière générale, le marché connaît une légère tendance à la baisse à l'exception des appartements dont le prix est, quant à lui, en légère augmentation. Les transactions se révèlent plus lentes que dans le passé et les difficultés liées à l'obtention d'un financement par l'acquéreur ou l'existence de problèmes urbanistiques ne facilitent pas la tâche.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Une tendance à la stabilité semble être de mise, même si certains biens connaissant une légère décote mais rien d'alarmant n'est à souligner pour l'année 2014.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

BRUGELETTE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²: 96,56€

Maison : 151.450€ - 200.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Les prix tournent en réalité plus entre 70 et 80€ par mètre carré. Il y a sans doute eu l'une ou l'autre opération importante influençant la moyenne.

Volume des transactions

Il y a assez bien de terrains à vendre.

Rapidité des transactions

Les transactions prennent souvent plus de 2 ou 3 mois pour se concrétiser.

Niveau de la demande

Les prix étant élevés par rapport au budget des acquéreurs, ceux-ci se tournent souvent plus vers les maisons.

2.2) Maison jointive

Prix

Le prix varie en fonction de la maison, de son état, de sa taille, etc.

Volume des transactions

On constate une reprise des demande de mise en vente.

Rapidité des transactions



Les maisons se vendent plus rapidement que les terrains.

Niveau de l'offre

L'offre reste soutenue.

Niveau de la demande

La demande est normale.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

CHIEVRES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	42,89 €
Maison jointive:	137.812,50 €
Maison 4 façades:	240.000 €
Appartement 2 chambres:	Pas de données
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Pas de données

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

50 €/m²

Volume des transactions

Le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

La rapidité des transactions est normale.

Niveau de l'offre :

Le niveau de l'offre est normal.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est normal.

2.2) Maison jointive



Prix

Le prix moyen est de 140.000 €.

Volume des transactions

Le volume des transactions est normal.

Rapidité des transactions

La rapidité des transactions est normale (2 à 3 mois).

Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre est normal.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est normal.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen est de 220.000 €.

Volume des transactions

Le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

La tendance à la lenteur.

Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre n'est pas énorme.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande n'est pas énorme.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

La tendance est normale si les prix sont inférieurs à 150.000 €, difficile pour les bien dont les prix sont supérieurs à 200.000 €.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Il n'y a pas d'évolution négative.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

Colfontaine

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	25€
Maison jointive:	91.062€
Maison 4 façades:	140.000€
Appartement 2 chambres:	115.000€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

25€/m², est « anormalement » faible

Volume des transactions

Très peu nombreuses

Rapidité des transactions

Environ 6 mois

Niveau de la demande

faible

2.2) Maison jointive

Prix

91.062 €

Volume des transactions



Les plus vendues et recherchées

Rapidité des transactions

6 mois

Niveau de l'offre

élevée

Niveau de la demande

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, en principe suit à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

2.3) Maison 4 façades

Prix

140.000 €

Volume des transactions

Faible, en diminution

Rapidité des transactions

1 an, voire plus

Niveau de l'offre

faible

Niveau de la demande

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, en principe suit à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

115.000 €

Volume des transactions

Un seul point de comparaison, donc le chiffre est à relativiser

Rapidité des transactions

Non relevant

Niveau de l'offre

faible

Niveau de la demande

faible

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant, aucun point relevé

Volume des transactions

néant

Rapidité des transactions

néant

Niveau de l'offre

néant

Niveau de la demande

néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, suite à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le marché est stable mais ne connaît pas d'augmentation.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

DOUR

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	56,16 €
Maison jointive:	96.077,28 €
Maison 4 façades:	218.565,00 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Légère diminution du prix (-5,20 %) pour les terrains à bâtir par rapport à 2013

Volume des transactions

8 points de comparaison pertinents disponibles

Le volume des transactions reste dans la moyenne de l'année précédente.

Rapidité des transactions

Un terrain à bâtir trouve généralement amateur dans un délai de 3 à 6 mois, selon les quartiers.

Niveau de la demande

La demande pour ce type de bien reste similaire à 2013, c'est-à-dire à un niveau relativement élevé.

2.2) Maison jointive



Prix

Très légère augmentation du prix des maisons 2 façades (+1,10 par rapport à 2013)

Volume des transactions

Très nombreux points de comparaison disponibles.

Le volume des transactions reste très élevé sur la commune, où ce type de bien reste le produit n° 1, en raison de son prix attractif.

Rapidité des transactions

La conclusion des transactions reste relativement rapide, surtout pour les biens « standards » et d'un prix moyen.

Les maisons rénovées et d'un prix parfois largement supérieur à la moyenne (jusqu'à 270.000 EUR) nécessitent plus de temps pour trouver acquéreur.

Niveau de l'offre

L'offre reste (très) élevée, le marché comporte beaucoup de biens de ce type à Vendre.

Niveau de la demande

Malgré les taux à la baisse, la demande n'est pas spécialement à la hausse, mais a plutôt tendance à se maintenir au niveau de 2013.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Légère diminution de prix (-2,85 %) pour les villas et maisons 4 façades.

Volume des transactions

Le volume des ventes reste limité, et se maintient par rapport à l'année dernière.

Rapidité des transactions

Le délai de conclusion d'une transaction pour ce type de bien varie généralement de 4 à 8 mois, ce qui constitue une légère augmentation par rapport à 2013.

Niveau de l'offre

L'offre reste limitée.

Niveau de la demande

La demande, par contre, tend à croître légèrement, ce qui pourra peut-être – à terme – avoir une incidence à la hausse pour les prix.



2.4) Appartement 2 chambres

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché immobilier se porte relativement bien à Dour en 2014.

Le volume des transactions reste important et les prix sont en légère hausse par rapport à 2013, sauf pour les terrains où on observe une légère baisse des prix, et il s'agit de la seconde baisse d'affilée pour ce type de bien.

Les maisons jointives sont très prisées et restent accessibles, nonobstant la petite augmentation des prix. L'on constate cependant de fortes différences dans ce type de biens : certaines maisons se vendent 25 ou 30.000 €, tandis que d'autres trouvent amateur à plus de 270.000€. On peut en conclure que les maisons jointives se vendent toujours bien, qu'elles soient rénovées ou à réhabiliter complètement.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

ECAUSSINNES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	100,00€
Maison jointive:	130.000,00€
Maison 4 façades:	215.000,00€
Appartement 2 chambres:	120.000,00€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	185.000,00€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Tendance stationnaire quant au prix des terrains à bâtir, sous réserve quant aux terrains de grande superficie dont les prix baissent.

Volume des transactions

Le nombre de ventes portant sur des terrains à bâtir restent d'un bon niveau et plus particulièrement pour les « petits » terrains.

Rapidité des transactions

S'il est question de terrain couplé à une construction mis en vente par un promoteur, le délai est relativement court. Les terrains plus grands, ou libres quant à un projet de construction, voient quant à eux, leur délai s'allonger.



Niveau de l'offre

L'offre quant aux terrains à bâtir n'a pas connu de fléchissement au cours de l'année 2014.

Niveau de la demande

Sans être liés à une entreprise de construction, les acquéreurs ne se présentent plus en masse pour l'acquisition de ce type de bien.

2.2) Maison jointive

Prix

Leur prix n'a pratiquement pas changé depuis l'année précédente.

Volume des transactions

Le niveau reste appréciable, ce type de bien ayant toujours du succès.

Rapidité des transactions

La durée des transactions tend à s'allonger considérablement.

Niveau de l'offre

Il est élevé.

Niveau de la demande

Une tendance à la baisse se marque mais il y a toujours une demande bien présente.



2.3) Maison 4 façades

Prix

La tendance à la baisse est à remarquer principalement pour les villas anciennes.

Volume des transactions

On peut qualifier de moyen le volume des transactions portant sur ces biens.

Rapidité des transactions

La lenteur est de mise pour ce type d'immeuble et les mois s'écoulent avant de trouver un amateur.

Niveau de l'offre

Il y a toujours un bon nombre de biens mis en vente sur le marché immobilier. Sans doute le fait qu'ils ne trouvent pas preneur dans un laps de temps court, l'explique.

Niveau de la demande

En baisse.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Les prix n'ont pas fléchi et demeurent appréciables.

Volume des transactions

Le volume est continu, bon nombre d'appartements sont vendus.



Rapidité des transactions

Le niveau, compte tenu des autres types de biens, est plutôt court.

Niveau de l'offre

Elevé.

Niveau de la demande

La demande est soutenue.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Les prix ont tendance à demeurer d'un bon niveau.

Volume des transactions

Pas de variation particulière à pointer.

Rapidité des transactions

Les appartements neufs se vendent dans un délai raisonnable.

Niveau de l'offre

En progression.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est constant.



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché des appartements est stable, celui des maisons jointives l'est tout autant. Les grosses villas n'ont plus la cote, sans doute que le coût de la rénovation et l'aspect énergivore de ce genre de biens, n'y est pas étranger.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La stabilité est de mise même si le délai pour concrétiser les transactions tend à s'allonger. Les difficultés liées à l'obtention d'un financement par les acquéreurs de même que certains en situation infractionnelle sur le plan urbanistique, ne facilitent pas la conclusion des transactions.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

ENGHIEN

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	135,00€
Maison jointive:	130.000,00€
Maison 4 façades:	290.000,00€
Appartement 2 chambres:	180.000,00€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	230.000,00€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Les prix sont demeurés stables mis à part pour les terrains de grande contenance .

Volume des transactions

Il est constant, pas de remarque particulière quant à ce point.

Rapidité des transactions

La durée des transactions tend à s'allonger.



Niveau de l'offre

L'offre pour les terrains à bâtir est plutôt moyenne.

Niveau de la demande

En diminution.

2.2) Maison jointive

Prix

Les prix demeurent soutenus et dans la moyenne des années précédentes.

Volume des transactions

Moyen mais pas de particularités à pointer.

Rapidité des transactions

La lenteur est de rigueur pour le délai de conclusion des transactions.

Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre est élevé, bon nombre de biens sont mis en vente.

Niveau de la demande

D'un bon niveau mais avec une légère tendance à la baisse.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Tendance à la baisse marquée pour les biens plus anciens.



Volume des transactions

Le volume des transactions est demeuré stable.

Rapidité des transactions

Lenteur est le maître mot pour ces biens qui ne trouvent pas aisément preneur dans les délais des précédentes années.

Niveau de l'offre

Il est élevé.

Niveau de la demande

Relativement faible.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

La stabilité caractérise la tendance des prix pour ces appartements.

Volume des transactions

Le volume demeure soutenu.

Rapidité des transactions

Les délais des transactions sont plus courts que pour les autres biens immobiliers.



Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre peut être qualifié d'élevé.

Niveau de la demande

La demande est également soutenue.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Les prix sont stables (à remarquer qu'une erreur s'est glissée dans les chiffres de l'année dernière et que donc il n'y a pas de tendance à la baisse).

Volume des transactions

Il est d'un niveau stable.

Rapidité des transactions

Pas de remarque particulière car ce type de bien se vend assez vite.

Niveau de l'offre

En progression compte tenu des nouveaux projets en cours.

Niveau de la demande

Le nombre d'amateurs pour les appartements neufs restent appuyé.



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

La durée des transactions tend à s'allonger, mis à part pour les appartements et maisons jointives, le marché immobilier est passé des mains des vendeurs vers celles des acquéreurs.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le marché des appartements se portent bien, et la demande et l'offre sont équilibrées. Pour les autres biens, et dans l'ensemble la tendance est à la stabilité, à l'exception des anciennes maisons 4 façades.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

FRAMERIES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	65€
Maison jointive:	106.000€
Maison 4 façades:	290.000€
Appartement 2 chambres:	158.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

65€/m²

Volume des transactions

Stable par rapport à 2013

Rapidité des transactions

Supérieur à 6 mois

Niveau de la demande

faible

2.2) Maison jointive

Prix

106.000 €

Volume des transactions

Les plus vendues et recherchées

Rapidité des transactions

6 mois

Niveau de l'offre

élevée

Niveau de la demande

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, en principe suit à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

2.3) Maison 4 façades

Prix

290.000 €

Volume des transactions

Faible, en diminution

Rapidité des transactions

1 an, voire plus

Niveau de l'offre

faible

Niveau de la demande

faible

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

158.000 €

Volume des transactions

Légère augmentation

Rapidité des transactions

+ de 6 mois

Niveau de l'offre

stable

Niveau de la demande

stable

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant, aucun point relevé

Volume des transactions

néant

Rapidité des transactions

néant

Niveau de l'offre

néant

Niveau de la demande

néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, suite à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le marché est stable mais ne connaît pas d'augmentation.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

HENSIES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	/
Maison jointive:	118.305,00 €
Maison 4 façades:	179.833,00 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Un seul point de comparaison est disponible pour ce type de bien, et il est malheureusement non pertinent

Il n'est donc pas possible de tirer des conclusions ou une tendance pour l'année 2014.

2.2) Maison jointive

Prix

Belle hausse de prix pour ce type de biens par rapport à 2013 (+5,11 %)

Volume des transactions

Le volume reste raisonnable et est en légère hausse par rapport à 2013

Rapidité des transactions

Une maison jointive trouve généralement acheteur dans un délai de 3 à 6 mois.



Niveau de l'offre

L'offre reste raisonnable, et stable par rapport à l'année précédente.

Niveau de la demande

La demande est toujours importante pour ce type de bien.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Petite augmentation par rapport à 2013 (+2,76 %)

Volume des transactions

Le volume des transactions reste limité, seuls quelques points de comparaison sont disponibles

Rapidité des transactions

En raison d'un prix moyen élevé, ce type de bien nécessite un temps plus long pour trouver amateur (rarement en-dessous de 6 mois)

Niveau de l'offre

L'offre est restée relativement limitée en 2014

Niveau de la demande

Il en va de même de la demande, les amateurs préférant se rabattre sur les maisons jointives, plus accessibles financièrement.

2.4) Appartement 2 chambres

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Après des années 2012 et 2013 assez ternes où on avait pu constater une baisse quasi généralisée des prix, le marché immobilier repart enfin à la hausse en 2014 sur la Commune d'Hensies, avec un attrait certain pour les maisons 2



façades.

Le volume des transactions pour les terrains à bâtir et les villas reste cependant à la traîne.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

HONNELLES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	52,73 €
Maison jointive:	135.573 €
Maison 4 façades:	225.000 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Pour la deuxième année d'affilée, baisse sensible du prix des terrains à bâtir (-5,20 en 2014 et - 11,52 % en 2013), rééquilibrant certainement la hausse un peu trop conséquente constatée en 2012 (+ 20,65 %)

Volume des transactions

Seuls 3 points de comparaison sont disponibles

Rapidité des transactions

Un terrain à bâtir trouve généralement amateur endéans les 6 mois à compter de sa mise en vente

Niveau de la demande

La demande paraît rester stable par rapport à 2013, tout comme l'offre de biens sur le marché.

2.2) Maison jointive



Prix

Belle augmentation de 7,38 % du prix des maisons mitoyennes

Volume des transactions

Contrairement à 2012 et 2013, de nombreux points de comparaison sont disponibles, ce qui permet de conclure à un regain d'intérêt des acquéreurs pour ce type de biens

Rapidité des transactions

Une vente se conclut généralement dans un délai oscillant entre 3 et 6 mois.

Niveau de l'offre

Stable par rapport à 2013

Niveau de la demande

Légère augmentation de la demande qui, combinée à un niveau stable de l'offre, justifie l'augmentation moyenne des prix constatée.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Prix moyen de 225.000 € pour ce type de bien

Volume des transactions

Le nombre de vente reste très limité, seuls 2 points de comparaison sont disponibles.

Rapidité des transactions

Une villa ou une maison 4 façades trouve rarement acquéreur avant un délai de 6 mois.

Niveau de l'offre

Limité, mais stable

Niveau de la demande

Idem

2.4) Appartement 2 chambres

Néant



2.5) Appartement neuf deux chambres

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le volume des transactions repart à la hausse sur l'entité de Honnelles, particulièrement pour les maisons 2 et 3 façades, qui présentent par ailleurs une sensible augmentation de prix.

Le prix des terrains à bâtir quant à lui se tasse quelque peu, pour la 2^e année consécutive.

De manière générale, les Hauts-Pays bénéficient d'un regain d'intérêt, l'attrait de la nature et l'envie d'investir dans une seconde résidence étant les motivations principales des candidats acquéreurs.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

JURBISE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	néant
Maison jointive:	206.000,00€
Maison 4 façades:	248.000,00€
Appartement 2 chambres:	néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Néant
Garage:	Néant
Terre agricole:	11.666,00 €

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate une forte diminution par rapport à l'année 2013. Les chiffres ne peuvent cependant être considérés comme valables dans l'absolu puisque nous n'avons pu relever que 3 points de comparaison. Le terrain le plus cher a été vendu à 81,00 €/ m².

Volume des transactions

Très peu de transactions sur l'année (3 points de comparaison)

Rapidité des transactions

Difficile à dire au vu du nombre de transactions.

Niveau de l'offre

Peu d'offre



Niveau de la demande

Pas d'information

2.2) Maison jointive

Prix

Le prix des maisons jointives est nettement reparti à la hausse par rapport à 2013. Ce sont les bâtiments les plus vendus dans la commune (et statistiquement les plus nombreux dans une entité essentiellement rurale). Le désintérêt survenu l'année dernière semble oublié et les prix ont retrouvé un niveau similaire (voire légèrement supérieur) à 2012.

Volume des transactions

C'est le type de biens qui connaît le plus de transaction. Le volume reste important pour une commune de cette taille.

Rapidité des transactions

De 3 à 6 mois.

Niveau de l'offre

L'offre reste relativement restreinte d'autant qu'il s'agit d'une commune prisée.

Niveau de la demande

La demande est importante ; Jurbise étant l'une des communes les plus prisées dans notre arrondissement.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Vu le peu de points de comparaison obtenus (5 points de comparaison), il est très difficile de relever une tendance probante pour ce type de biens au fil des années (l'année dernière, nous avons seulement 2 points de comparaison).

Le prix tend à rejoindre le prix moyen pour des villas dans l'arrondissement.

Néanmoins, on peut considérer ces prix comme relativement faibles pour l'entité généralement prisée.

Volume des transactions

Très peu de transactions (5 points de comparaison)

Rapidité des transactions

En général, ces biens se négocient plus lentement que les maisons jointives.

Niveau de l'offre

Offre relativement réduite.

Niveau de la demande

Niveau normal pour ce type de bien dont le niveau de prix n'est pas à la portée de toutes les bourses.

2.4) Appartement 2 chambres/

appartements neufs/ studios/ garage



Un seul point de comparaison a été relevé pour la commune au cours de l'année écoulée et aucun point de comparaison pour l'année dernière. Il est donc impossible de tirer un enseignement des chiffres obtenus.

Aucun point de comparaison pour les garages. A noter qu'au vu de la ruralité de la commune, ce genre de bien reste moins prisé que dans les milieux urbanisés

2.5) Terres agricole

Etrangement pour une commune rurale, peu de points de comparaison ont été relevés. La moyenne obtenue semble cependant logique voire légèrement trop faible. A noter qu'un point de comparaison a été relevé à plus de 50.000 €/ hectare. Nous l'avons cependant éliminé de nos statistiques conformément à notre méthode.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une baisse des prix sur Jurbise.

Il convient cependant de fortement relativiser ces chiffres car il n'a pas été possible de relever beaucoup de points de comparaison à l'exception des points de comparaison pour les maisons.

Il est donc relativement difficile de tirer de véritables tendances sur la commune de Jurbise.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Jurbise est une commune très prisée et parfaitement située au niveau des moyens de communication (gare, nœud autoroutier, ville de Mons), les prix et les transactions immobilières y sont généralement d'un bon niveau. Même si les chiffres de cette année semblent indiquer une baisse pour certains biens et une belle hausse pour les maisons jointives. L'année à venir ne devrait pas voir de changements majeurs.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

LA LOUVIERE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	97,18 €
Maison jointive:	124.261,00€
Maison 4 façades:	255.416,00€
Appartement 2 chambres:	105.000,00 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage:	12.400,00 €
Terre agricole:	27.952,00 €

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Il est possible de constater une belle augmentation sur les terrains à bâtir.

La fourchette de prix varie entre 80 et 130 €/ m² en fonction des terrains.

Volume des transactions

Relativement peu de transactions sur l'année .

Rapidité des transactions

La durée des transactions sur ce type de bien s'allonge de plus en plus et il n'est pas rare de voir des terrains à vendre pendant plusieurs mois (alors qu'à une époque peu éloignée, ceux-ci partaient comme des « petits pains »).



Traditionnellement, les terrains dans les lotissements se vendent mieux et plus rapidement.

Niveau de l'offre

Offre relativement limitée

Niveau de la demande

Ralentissement de la demande.

2.2) Maison jointive

Prix

Après l'augmentation de près de 8% de l'année dernière, le prix des maisons jointives s'est stabilisé (augmentation inférieure à 1%).

Cette moyenne a été obtenue après analyse de près de 300 points de comparaison ce qui nous permet de dire que la tendance est très claire.

La « polarisation » relevée l'année dernière entre des biens vendus sous les 100.000,00 € et des biens au-dessus des 140.000,00 € s'est maintenue.

Volume des transactions

C'est le type de biens qui connaît le plus de transaction. Le volume est très important (300 points de comparaison).

Rapidité des transactions

Un peu plus de 3 mois en moyenne.

Niveau de l'offre

L'offre est importante.

Niveau de la demande

La demande est importante car il s'agit du « best-seller » ; le bien le plus abordable situé au centre des actes de communication multimodaux.

2.3) Maison 4 façades

Prix

La tendance relevée l'année dernière et valable depuis 2011 se confirme.

Les villas continuent à se vendre correctement sur La Louvière même si la durée de transaction est souvent assez longue ; le niveau d'offre quant à lui est assez faible ce qui peut expliquer des prix plus élevés.

Volume des transactions

Il existe peu de points de comparaison pour les villas (7). Il est donc difficile de tirer une tendance claire.

Rapidité des transactions



En général, ces biens se négocient plus lentement que les maisons jointives (6 mois à 1 an).

Niveau de l'offre

Offre relativement réduite.

Niveau de la demande

Niveau normal pour ce type de bien dont le niveau de prix n'est pas à la portée de toutes les bourses.

**2.4) Appartement 2 chambres/
appartements neufs/ studios/ garage**

Une diminution de 8% fait suite à une augmentation de l'ordre de 5% l'année dernière.

Un retour à la normale en quelque sorte et conforme aux statistiques de 2011 et 2012 (même si la moyenne reprise ici est légèrement inférieure à ces 2 années).

Un peu plus de 50 transactions ont été relevées ce qui confirme que ces biens rencontrent l'intérêt des acquéreurs / investisseurs.

Une tendance qui se reproduit d'année en année même si le niveau de prix reste raisonnable.

2.5) Terres agricole

Quelques ventes à des prix très élevés. Le niveau de prix correspond au prix des terres agricoles libre de baux.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une augmentation presque générale sur la Ville de La Louvière à l'exception des appartements.

Ces chiffres sont basés sur un grand nombre de points de comparaison ce qui nous permet de tirer des tendances claires.

On constate cependant une stagnation sur les biens classiquement les plus vendus savoir les maisons jointives, une belle augmentation pour les villas et diminution relativement importante sur les appartements.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La Louvière est une ville qui bouge et qui est idéalement placée aux croisements



des axes de communication (autoroute vers Liège et vers Bruxelles), 2 gares, aéroport de Charleroi à proximité, etc.

Située dans la région du Centre, elle canalise également les tendances de l'immobilier pour l'arrondissement en se situant à peu de chose près dans la moyenne globale.

Le redéploiement économique de la Ville (ouverture de business centers : La Maison de L'entreprise, nouvelle infrastructure à venir dans le centre-ville et à la périphérie), le nouveau palais des expositions pouvant accueillir des manifestations de grandes envergures et la dynamique générale vont contribuer à maintenir le niveau de l'immobilier à La Louvière qui poursuit sa transformation après les mises entre parenthèses des industries lourdes.

Il y a donc fort à parier que la Ville va continuer sur sa lancée et maintenir le cap pour l'année à venir.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

LE ROEULX

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	61,37€
Maison jointive:	122.176,47€
Maison 4 façades:	339.125,00€
Appartement 2 chambres:	154.570€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	--€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate une diminution des prix, néanmoins celle-ci n'est pas fiable vu le peu de points de comparaison à disposition.

Volume des transactions

Le Roeulx est une commune qui a encore de nombreux terrains à bâtir à dispositions (plus dans les anciennes communes) cependant, on constate un faible volume des transactions.

Rapidité des transactions

Les transactions se déroulent selon le délai normal du marché actuel, c'est-à-dire quelque peu ralenti.

Niveau de la demande

La demande reste élevée, la ville, sympathique, attire des jeunes ménages avec un pouvoir d'achat plus élevé que dans le reste des villes et villages avoisinants.

2.2) Maison jointive

Prix

On constate une diminution des prix. Elle peut être analysée par une baisse de la qualité des biens vendus cette année : plus de petites maisons à des prix moins élevés que l'année dernière.

Volume des transactions

Le volume reste stable.

Rapidité des transactions

Les transactions sont ralenties par rapport aux années précédentes. Cela est en tout point conforme au marché actuel.

Niveau de l'offre

Normal.

Niveau de la demande

Elevée : Le Roelux est une ville très attirante à de nombreux points de vue (situation, commerces, style)

2.3) Maison 4 façades

Prix

A l'inverse des maisons jointives, cette années, de plus grosses villas et maisons ont été vendues au Roelux, ce qui justifie une augmentation moyenne considérable.

Volume des transactions

Le volume des transactions est similaire à celui de l'année dernière.

Rapidité des transactions

La maison 4 façades au Roelux reste recherchée. Néanmoins, les candidats-acquéreurs sont plus réfléchis aussi on peut constater une légère augmentation de la durée des transactions.

Niveau de l'offre

Faible

Niveau de la demande

Elevée si le bien correspond à la demande des candidats acquéreurs (bien située, peu énergivore, peu de travaux). A défaut, il est faible.



2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Le prix est en augmentation. L'offre est faible et cette année, plus d'appartements dans des résidences neuves ont été vendus ce qui explique l'augmentation.

Volume des transactions

Faible

Niveau de l'offre

Faible

Niveau de la demande

Elevée.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché est en légère progression sur cette commune. Il est néanmoins nécessaire de temporiser celle-ci eut égard aux types de transactions intervenues cette année : les maisons deux façades étaient plus petites et moins chères tandis que les villas et autres maisons quatre façades étaient plus grandes et plus chères.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Evolution stable.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

LENS

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	93,82€ - Prix médian : 80€
Maison jointive:	125.683€
Maison 4 façades:	173.125€
Appartement 2 chambres:	Néant.
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Néant.

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

La forte augmentation constatée par rapport à l'année dernière (+131% !) est purement ponctuelle : d'une part en 2013 peu de vente de terrains étaient intervenues et en 2014 plusieurs terrains dans un lotissement ont fait l'objet de vente. Il y a lieu de considérer que le prix *médian* est de 80€/m².

Volume des transactions

Lens compte peu de terrains à bâtir. Ils se vendent au coup par coup.

Rapidité des transactions

Si les prix demandés sont normaux et non excessifs, les contrats se concluent assez rapidement. A défaut, les délais augmentent considérablement.

Niveau de la demande

La demande est peu soutenue.

2.2) Maison jointive



Prix

On constate une certaine stabilité depuis quelques années quant à ce type de bien.

Volume des transactions

Le volume des transactions reste stable. Il y a peu de différence avec 2013.

Rapidité des transactions

Comme pour les terrains, à prix normal, les ventes ont lieu rapidement.

Niveau de l'offre

Peu d'évolution : stable

Niveau de la demande

Idem.

2.3) Maison 4 façades

Prix

A nouveau, on constate un gros écart de prix par rapport à 2013 (-30%). C'est essentiellement à cause du marché : l'une ou l'autre opération ponctuelle a faussé les statistiques. Pour le reste, le marché reste stable.

Volume des transactions

On constate un bon volume de transactions.

Rapidité des transactions

Rapidité normale

Niveau de l'offre

L'offre est relativement faible : peu de transactions ont eu lieu.

Niveau de la demande

Un parallèle doit être fait avec le niveau de l'offre : il est faible.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Quelques appartements dans des anciens immeubles réaménagés ont été vendus entre 120.000€ et 140.000€ ; leur prix variant en fonction de leur état général et du nombre de chambres.



Volume des transactions

Volume relativement faible.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché est parfaitement stable.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Si l'on peut constater une légère diminution générale dans la région, le marché reste stable et devrait se maintenir comme tel à Lens.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

Mons

4) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	105 €
Maison jointive:	135.000 €
Maison 4 façades:	230.000 €
Appartement 2 chambres:	145.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	190.000 €
Garage:	17.000 €
Terre agricole:	12.000 €/ha

5) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Stagnation des prix vu la hauteur des prix demandés

Volume des transactions

Faible étant donné le manque de terrain à bâtir. De plus l'on remarque que beaucoup d'amateurs potentiels reviennent sur le marché secondaire après avoir testé l'achat d'un terrain et une construction neuve. En effet, le coût d'une construction neuve devient prohibitif.

Rapidité des transactions

De manière générale, la durée des transactions augmente, mais pour les rares terrains biens situés, cela va assez vite.

Niveau de l'offre

Faible



Niveau de la demande

Faible vu l'augmentation des prix, surtout de la construction.

2.2) Maison jointive

Prix

Les prix augmentent légèrement.

Volume des transactions

Important, c'est toujours un bien très recherché que beaucoup d'amateurs peuvent se payer.

Rapidité des transactions

Le délai moyen des transactions augmente. Les acheteurs sont plus exigeants et font plus attention à l'état général du bien convoité.

Niveau de l'offre

Très élevé.

Niveau de la demande

Elevé, mais les candidats-acheteurs sont plus prudents que par le passé, notamment au vu des conditions d'octroi de crédit qui se sont resserrées.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Même remarque que pour les maisons jointives, les prix augmentent légèrement.

Volume des transactions

Correct et équivalent à l'année 2014

Rapidité des transactions

Beaucoup moins rapide que par le passé. Les acheteurs se donnent plus le temps de la réflexion

Niveau de l'offre

Elevé

Niveau de la demande

Moins élevé que le nombre d'offres et moins élevé que l'année passée

2.4) Appartement 2 chambres

Prix



Stagnation

Volume des transactions

Même volume que 2014. Pas d'augmentation des transactions

Rapidité des transactions

Le délai des transactions s'allonge

Niveau de l'offre

Pas très élevé

Niveau de la demande

Pas très élevé

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Augmentation légère par rapport à 2014

Volume des transactions

Important, en progression par rapport à 2014

Rapidité des transactions

Relativement rapide

Niveau de l'offre

L'offre est très importante

Niveau de la demande

La demande est également très élevée

6) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché, globalement, stagne quelque peu et n'est tiré vers le haut que par les nombreuses promotions en cours et par la demande, toujours importante, des maisons 2 façades.

Les prix, pour les villas et les grosses maisons, diminuent parfois fortement.



7) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La tendance remarquée en 2014 devrait se poursuivre en 2015 sauf effet particulier dû à une suppression du Bonus fiscal.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

QUAREGNON

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	50€/m ²
Maison jointive:	115.000 €
Maison 4 façades:	290.000 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	130.000 €

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate une légère augmentation du niveau des prix.

On peut noter un intérêt des amateurs pour des terrains de surface moyenne supérieure à dix ares.

Volume des transactions

Le volume des transactions est en augmentation par rapport à l'année précédente.

Rapidité des transactions

La rapidité des transactions dépend de la présence ou non de l'équipement sur le terrain.

Niveau de la demande

On s'aperçoit que le niveau de la demande est faible compte tenu des frais complémentaires à y allouer.



2.2) Maison jointive

Prix

Il convient de distinguer si le bien est à rénover ou non. Dans le premier cas, la moyenne est de 85.000€. Si le bien est déjà rénové, la moyenne se situe alors entre 110.000€ et 120.000€.

Volume des transactions

Ce genre de maison étant le type principal à Quaregnon, le volume des transactions reste très important.

Rapidité des transactions

Le budget étant plus abordable, la rapidité des transactions est bonne.

Niveau de la demande

On s'aperçoit que le niveau de la demande est important, principalement pour les maisons à rénover.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Pour une villa de moins de 10 ans, le prix fluctue entre 280.000€ et 300.000€.

Volume des transactions

On note que le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

La vitesse des transactions est assez lente.

On constate un délai moyen d'un an entre la mise en vente et la signature de l'acte authentique.

Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre est peu élevé.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est faible. On constate peu d'intérêts des amateurs pour la commune.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Il n'y a pas de points de comparaison disponibles.



2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Le prix pour un appartement neuf de deux chambres est de 130.000€ hors TVA.

Volume des transactions

On peut définir le volume des transactions comme moyen.

Rapidité des transactions

On observe peu de ventes sur plan.

Les amateurs attendent que le bien soit réceptionné.

Niveau de l'offre

Il y a quelques promotions en cours sur la commune.

Niveau de la demande

On observe peu de demande.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

La commune maintient le cap quant au prix.

On constate toutefois un certain ralentissement des transactions entre la mise en vente et la réalisation de l'acte authentique.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

On peut prévoir que quelques éclaircies vont apparaître compte tenu de la stabilité des taux d'intérêt.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

QUEVY

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	67€
Maison jointive:	134.000€
Maison 4 façades:	290.000€
Appartement 2 chambres:	néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

67€/m²

Volume des transactions

Très peu nombreuses, car un seul point de comparaison pour la vente d'un terrain de 10 ares

Rapidité des transactions

Environ 6 mois

Niveau de la demande

faible

2.2) Maison jointive

Prix

134.000 €

Volume des transactions

Les plus vendues et recherchées

Rapidité des transactions

6 mois

Niveau de l'offre

élevée

Niveau de la demande

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, en principe suit à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

2.3) Maison 4 façades

Prix

290.000 €

Volume des transactions

Faible, en diminution

Rapidité des transactions

1 an, voire plus

Niveau de l'offre

faible

Niveau de la demande

faible

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

néant

Volume des transactions

néant

Rapidité des transactions

Non relevant

Niveau de l'offre

néant

Niveau de la demande

néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant, aucun point relevé

Volume des transactions

néant

Rapidité des transactions

néant

Niveau de l'offre

néant

Niveau de la demande

néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Tendance à être plus faible par rapport aux années antérieures, suite à la suppression de l'octroi par les banques « classiques » du prêt à 125%.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le marché est stable mais ne connaît pas d'augmentation.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF
GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A
L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

Quiévrain

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	51,15 €
Maison jointive:	103.044 €
Maison 4 façades:	185.000 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Très nette baisse de prix par rapport à 2013 (- 24,78 %)

Volume des transactions

Très peu de points de comparaison disponibles, ce qui amène à prendre la baisse de prix constatée avec certaines réserve.

Rapidité des transactions

Un terrain à bâtir trouve généralement acquéreur dans un délai moyen de 6 mois

Niveau de la demande

Demande relativement faible, sauf sur l'entité d'Audregnies, plus bucolique.

2.2) Maison jointive

Prix

Diminution très sensible du prix de vente des maisons mitoyennes en 2014



(-10,40 %).

Volume des transactions

Le volume des transactions reste limité, mais stable

Rapidité des transactions

Une vente se conclut généralement entre 3 et 6 mois pour ce type de bien.

Niveau de l'offre

Similaire à 2013

Niveau de la demande

Limitée, mais constante

2.3) Maison 4 façades

Prix

Augmentation sensible pour les villas et maisons 4 façades (+ 5,71 %), ce qui ramène les prix à leur valeur de 2012, après un recul d'égale valeur en 2013 (- 5,14 %)

Volume des transactions

Le volume des transactions reste limité, mais stable

Rapidité des transactions

La vente d'une villa nécessite généralement un délai supérieur à 6 mois.

Niveau de l'offre

Légère diminution du nombre de biens mis en vente sur l'année 2014.

Niveau de la demande

La demande reste limitée, mais intéresse souvent une clientèle française souhaitant investir en Belgique, dans une commune limitrophe de la France

2.4) Appartement 2 chambres

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Néant



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Léger déséquilibre sur le marché immobilier à Quiévrain, mais complètement inversé par rapport à 2013.

En 2014, les maisons jointives et les garages accusent un peu le coup, tandis que le prix des villas repart à la hausse.

Le volume des transactions pour l'ensemble des biens reste cependant limité, mais stable par rapport aux autres années.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

SAINT-GHISLAIN

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	85€/m ²
Maison jointive:	140.000€
Maison 4 façades:	270.000€
Appartement 2 chambres:	157.000€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	175.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

La moyenne est de 85€/m² pour des terrains d'une contenance moyenne de 6 à 7 ares. Il est à noter que la valeur est moins élevée sur Villerot.

Volume des transactions

On dispose de très peu de points de comparaison. Néanmoins, on observe moins de transactions que l'année dernière.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande reste important compte tenu de l'aspect rural attractif de l'entité.

2.2) Maison jointive

Prix

Pour le centre de Saint-Ghislain le prix est de 140.000€ avec rénovation.



Volume des transactions

On constate un volume des transactions très important. De nombreuses ventes concernent le centre de Saint-Ghislain.

Rapidité des transactions

Les transactions restent rapides compte tenu du peu d'offres par rapport à la demande.

Niveau de l'offre

Le niveau reste peu élevé dans le centre-ville.
L'offre est un peu plus élevée dans le reste de l'entité.

Niveau de la demande

La demande est importante, la commune étant très prisée.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen d'une villa en bon état est de 270.000€.
On note pour la périphérie de Saint-Ghislain une valeur moindre.

Volume des transactions

Le volume des transactions est peu élevé.

Rapidité des transactions

Les transactions restent rapides compte tenu de l'effet de rareté des biens.

Niveau de l'offre

Le niveau est peu important.
On observe peu de mises en vente dans l'entité.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est important.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Le prix moyen est de 157.000€.



Volume des transactions

On constate un volume des transactions assez important. De fait, la commune est recherchée pour son centre-ville par une population vieillissante.

Niveau de l'offre

On constate la présence de quelques biens sur la commune.

Niveau de la demande

La demande est très importante.

En raison de ses commodités, la commune est très demandée.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Le prix moyen est de 175.000€ hors TVA.

Volume des transactions

Nouvelle promotion sur Tertre, bien situé quant aux voies de communication.

Rapidité des transactions

Les transactions sont assez rapides compte tenu de la demande.

Niveau de la demande

Le niveau de la demande est important.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché immobilier sur Saint-Ghislain et son entité reste très intéressant tant pour les acquéreurs que pour les vendeurs.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La tendance est au maintien du marché.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

SILLY

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	81,04€
Maison jointive:	188.875€
Maison 4 façades:	310.000€
Appartement 2 chambres:	néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	néant



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

SOIGNIES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	105,00€
Maison jointive:	130.000,00€
Maison 4 façades:	260.000,00€
Appartement 2 chambres:	120.000,00€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	200.000,00€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Le prix des terrains de grande superficie connaissent une tendance à la baisse, ceux de plus petite contenance stagnent.

Volume des transactions

Très faible pour les grands terrains.

Rapidité des transactions

Les délais entre la mise en vente d'un terrain et sa conclusion sont relativement longs et il n'est pas rare que plus de 6 mois s'écoulent.



Niveau de l'offre

Le niveau de l'offre reste stable d'année en année

Niveau de la demande

En baisse

2.2) Maison jointive

Prix

Les prix sont stationnaires, ils n'ont pas connu de grandes variations pour les maisons jointives.

Volume des transactions

Une légère tendance vers la baisse se fait sentir mais cela reste d'un bon niveau.

Rapidité des transactions

La durée des transactions s'allonge d'année en année.

Niveau de l'offre

L'offre quant aux maisons jointives reste soutenue.

Niveau de la demande

Il y a moins d'amateurs que les années précédentes mais néanmoins les biens se vendent.



2.3) Maison 4 façades

Prix

Une tendance à la baisse se fait sentir et surtout pour les biens plus anciens.

Volume des transactions

Sans être exceptionnel, il demeure d'un niveau moyen compte tenu des années précédentes.

Rapidité des transactions

Les délais s'allongent pour trouver acquéreur de ce genre d'immeuble. 6 mois sont certainement nécessaires.

Niveau de l'offre

Il est élevé compte tenu du fait que ces maisons ne se vendent pas vite.

Niveau de la demande

Faible.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Les prix ont connu une légère augmentation au fil de l'année écoulée.

Volume des transactions

Le volume des transactions est soutenu.

Rapidité des transactions



Les appartements se vendent assez vite.

Niveau de l'offre

En progression

Niveau de la demande

Il y a pas bon nombre d'amateurs à la recherche d'appartements.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Ils sont demeures stables.

Volume des transactions

Le volume des transactions n'a pas connu de grande variation pour l'année écoulée.

Rapidité des transactions

Les appartements neufs ne restent pas longtemps à vendre.

Niveau de l'offre

La progression est de mise pour les appartements neufs.

Niveau de la demande

La demande est également présente en nombre .



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Les appartements et les maisons jointives restent des biens appréciés sur le marché immobilier local.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le délai pour conclure les transactions immobilières tend à s'allonger de manière générale. Certes, des biens trouvent rapidement preneur, mais d'autres restent de longs mois mis en vente.



Annexe A – Ancien arrondissement judiciaire de CHARLEROI



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

AISEAU-PRESLES

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	70€
Maison jointive:	125.000€
Maison 4 façades:	227.500€
Appartement 2 chambres:	100.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

ANDERLUES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	80 €
Maison jointive:	123.000 €
Maison 4 façades:	212.000 €
Appartement 2 chambres:	120.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage :	7.500 €
Terre agricole :	15.000 €/ha

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate une diminution du prix moyen.

Volume des transactions

La tendance est à la baisse.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre et de la demande

La tendance est à la baisse.

2.2) Maison jointive

Prix

On constate une légère diminution des prix.

Volume des transactions

Il est assez stable.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre

La tendance est à la baisse.

Niveau de la demande

Il est assez stable.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Les prix sont assez stables.

Volume des transactions

Il est assez stable.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre

Il est assez stable.

Niveau de la demande

Il est assez stable.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Il y a peu de points de comparaison. On constate une certaine stabilité.

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une légère diminution des prix des maisons jointives et des terrains à bâtir.

Il n'y a pas de projets d'appartements neufs.

On constate qu'il y a peu de points de comparaison.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La tendance de 2015 devrait suivre celle de 2014.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

BEAUMONT

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	40 €
Maison jointive:	110.000 €
Maison 4 façades:	160.000 €
Appartement 2 chambres:	Néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

40 € le m²

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Lent

Niveau de la demande

Faible

2.2) Maison jointive

Prix

110.000 €

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Plutôt lent

Niveau de l'offre

Normale

Niveau de la demande

Normale

2.3) Maison 4 façades

Prix

160.000 €

Volume des transactions

Normale

Rapidité des transactions

Normale

Niveau de l'offre

Relativement important

Niveau de la demande

En baisse

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Léger tassement des prix surtout au niveau des terrains à bâtir.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Incertaine.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

BINCHE

Prix moyens par type de bien :

Maison jointive:	119.000€
Maison 4 façades:	235.000€
Appartement 2 chambres:	114.500€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	87€
Maison jointive:	132.000€
Maison 4 façades:	/€
Appartement 2 chambres:	119.00€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

CHARLEROI

1) Prix moyens par type de bien :

Maison jointive: 101.255€

Appartement 2 chambres: 95.000-120.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

Il n'y a pas suffisamment de données permettant d'établir une moyenne pour les terrains et les villas.

Concernant les maisons jointives, les chiffres (101.255€) rejoignent le sentiment empirique des notaires aux termes duquel ce genre de bien se négocie entre 95.000€ et 105.000€.

Les chiffres relatifs aux appartements établissent une moyenne de 93.828€. Empiriquement, dans leur pratique, les notaires considèrent que la moyenne devrait osciller entre 95.000€ et 120.000€. Les appartements vendus sont souvent de la même génération (1960-1970). Ceux-ci se vendent difficilement du fait des travaux de copropriété à effectuer, du revenu cadastral exorbitant, etc.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

D'une manière générale, la confiance dans l'immobilier centre de Charleroi n'est pas au beau fixe pour le citoyen lambda. Par contre le message de la part de personnes extérieures venant d'autres régions et voulant investir à Charleroi, en habitation ou en commercial, est tout autre, avec un comportement de spéculation dans le chef de ces personnes qui espèrent investir dans des biens dont les prix ne peuvent plus que monter pour une grande ville comme Charleroi (1ère métropole de Wallonie !!)

Les appartements neufs ne sont pas encore assez nombreux pour pouvoir faire des comparaisons ... raisonnables.

D'une manière générale, Charleroi-centre est rempli de projets immobiliers. On ne peut qu'applaudir ces projets même si pendant ce temps, le moral des amateurs carolos pendant ces travaux pharaoniques n'est pas brillant.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

CHATELET

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	60€
Maison jointive:	105.000€
Maison 4 façades:	210.000€
Appartement 2 chambres:	105.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Dans les faits on négocie plutôt sur base de 65€ à 70€ du m² / sentiments partagé par les confrères locaux / la superficie du terrain est évidemment un critère important compte tenu que le nombre d'ares à « valoriser » dans les terrains diminue sensiblement au fil des ans (*les parcelles les plus recherchées se situent entre 6 et 8 ares*).

2.2) Maison jointive

la différence entre une 2 ou une 3 façades est peu significative et dépendra surtout de l'état du bien, de son volume, de sa potentialité à être amélioré, des performances énergétiques globales et de sa situation générale (environnement aéré, rue calme).

2.3) Maison 4 façades



Peu de points de comparaison avec une moyenne retenue de **210.000€** pour une villa de confort moyen et de bonne qualité (performance énergétique notamment) / stabilité.

Les biens de + de 250.000€ continuent de se négocier difficilement dans des délais relativement importants.

2.4) Appartement 2 chambres

Le marché des appartements se porte plutôt bien ; surtout dans les copropriétés relativement récentes (*pour lesquelles les charges sont souvent bien moins élevées et qui ne nécessitent pas de travaux importants à court terme*) ; on constate une forte demande pour des appartements de standing moyen et/ou supérieur– clientèle plus âgée qui recherche un logement plus adapté en terme de taille et de facilité d’entretien et l’offre n’est pas toujours suffisante.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

CHIMAY

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	50€
Maison jointive:	80.000€
Maison 4 façades:	180.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

COUILLET

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	SANS OBJET
Maison jointive:	110.000 €
Maison 4 façades:	175.000 €
Appartement 2 chambres:	120.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	165.000 €
Garage:	10.000 €
Terre agricole:	SANS OBJET

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Il n'y plus de terrain à bâtir à Couillet

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Sans objet

Niveau de l'offre

Sans objet

Niveau de la demande

Sans objet

2.2) Maison jointive

Prix

Moyenne à 110.000€. Il existe une grande disparité entre les quartiers. Pour simplifier, les moins bons quartiers où les maisons ne sont pas ou peu entretenues et donc très faible qualité : au prix moyen de 70.000 €. Les bons quartiers: mieux entretenus où les maisons ont un prix moyen de 130.000 € (voir plus en fonction du degré de rénovation).

Volume des transactions

Volume en augmentation.

Rapidité des transactions

Sentiment que cela prend du temps ; donnée impossible à objectiver.

Niveau de l'offre

Beaucoup de biens mis en vente.

Niveau de la demande

Il est difficile de donner un avis sur cette question. La demande est un peu inférieure à l'offre de vente, ce qui explique que les biens restent plus longtemps en vente cependant, cette demande existe toujours à défaut de quoi les prix baisseraient, ce qui n'est pas le cas.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen est de 175.000€.

Volume des transactions

Très faible. Il y a peu de maison 4 façades à Couillet.

Rapidité des transactions

Sans objet.

2.4) Appartement 2 chambres

Volume des transactions

Constant, peu d'immeuble à appartements dans la commune.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché reste stable par rapport à 2013.



4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Les perspectives sont pessimistes. Je dois être un pessimiste. En 2012, 2013, 2014, on s'attendait la baisse mais celle-ci n'a pas constatée dans les chiffres. Tablons donc sur le maintien des prix ou une légère baisse (à moins d'une catastrophe).



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

COURCELLES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	80 €
Maison jointive:	110.000 €
Maison 4 façades:	160.000 €
Villas :	220.000 €
Appartement 2 chambres:	115.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage :	5.000 €
Terre agricole :	15.000 €/ha

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate une légère diminution des prix.

Volume des transactions

La tendance est à la baisse.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre et de la demande

La tendance est à la baisse.

2.2) Maison jointive

Prix

On constate une légère diminution du prix moyen.

Volume des transactions

On constate une certaine stabilité.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre

On constate une certaine stabilité.

Niveau de la demande

On constate une certaine stabilité.

2.3) Maison 4 façades

Prix

On constate une diminution des prix.

Volume des transactions

La tendance est à la baisse.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre

La tendance est à la baisse

Niveau de la demande

La tendance est à la baisse.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

On constate une légère diminution des prix.

Volume des transactions



On constate une certaine stabilité.

Rapidité des transactions

La négociation est plus longue.

Niveau de l'offre

On constate une certaine stabilité.

Niveau de la demande

On constate une certaine stabilité.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une légère diminution des prix pour tous types de biens.

Le volume des transactions est assez stable, à l'exception des villas (volume à la baisse).

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

La tendance de 2015 devrait suivre celle de 2014.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

DAMPREMY

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	65€
Maison jointive:	100.000€
Maison 4 façades:	135.000€
Appartement 2 chambres:	100.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Difficile à dire en l'absence de point de comparaison encodé. Impression que le prix est resté identique à 2013 et n'a pas subi de diminution contrairement aux autres types de biens.

Volume des transactions

Pas de point de comparaison

Rapidité des transactions

Impossible de se prononcer

Niveau de l'offre

Se raréfie sur le marché

Niveau de la demande

Impossible de se prononcer

2.2) Maison jointive



Prix

Comme le marché de manière générale, le prix a subi une diminution due à la mauvaise conjoncture ainsi qu'à l'offre importante de biens mis en vente.

Volume des transactions

37 vente encodées sur les points de comparaison e-not

Rapidité des transactions

Impossible de se prononcer.

Niveau de l'offre

importante

Niveau de la demande

Impossible de se prononcer.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Comme pour le grand Charleroi de manière générale on a ressenti durant l'année 2014 une baisse des prix ou en tous les cas une difficulté de vendre au même prix qu'en 2013 sans doute du à une trop grande offre de biens sur le marché cumulée à une difficulté d'obtention des crédits. La situation semble d'ailleurs s'être redressée en fin d'année sans doute grâce aux faibles taux des crédits hypothécaires.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

ERQUELINNES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²: 48€ à 56€

Maison jointive: 87.000€

Maison 4 façades: 186.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

Le volume des transactions a baissé d'une manière générale.

Concernant les maisons d'habitation, les notaires n'ont pas l'impression empirique d'une diminution aussi nette que celle traduite par les chiffres.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

FARCIENNES

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²: 66€

Maison jointive: 85.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

FLEURUS

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²:	92,50 EUR
Maison jointive:	130.000,00 EUR
Maison 4 façades:	210.000,00 EUR
Appartement 2 chambres:	123.000,00 EUR
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Pas de données

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Sur base des points de comparaison : 112.000,00 EUR mais rectifié selon toute vraisemblance : 92.500,00 EUR.

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente

Niveau de la demande

Stable

2.2) Maison jointive

Prix

Sur base des points de comparaison 112.000,00 EUR mais rectifié selon toute vraisemblance à 130.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.3) Maison 4 façades



Prix

210.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente pour villas nécessitant des travaux

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

123.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché immobilier se porte bien, à l'exclusion des maisons se trouvant à proximité de l'ancienne rue commerçante (rue de la Station)

Nous pouvons parler d'une année stable mais nous avons pu constater un délai de mise en vente plus long pour les ventes de terrain à bâtir et une décote certaine des maisons nécessitant des travaux importants



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

FONTAINE-L'EVEQUE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	100 €
Maison jointive:	104.000 €
Maison 4 façades:	203.500 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage :	8.850 €
Terre agricole :	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Il peut être établi aux environs de 100 €/m² avec un pic à 121 €/m². Le prix est stable par rapport à 2013.

Volume des transactions

On constate qu'il y a peu de points de comparaison mais qu'il y a une certaine stabilité par rapport à 2013.

Rapidité des transactions

/

Niveau de la demande

/

2.2) Maison jointive

Prix

Le prix moyen peut être arrondi aux environs de 104.000 €. Cela représente une diminution de 4,15 % par rapport à 2013 (à titre indicatif cela reste un peu plus élevé que la moyenne des moyennes des 5 dernières années)

Volume des transactions

On constate une certaine stabilité par rapport à 2013.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen peut être fixé aux environs de 203.500 €. Cela représente une diminution de 9,96% par rapport à 2013 qui présentait toutefois une moyenne très élevée. Le prix moyen est un peu inférieur à la moyenne des moyennes des 5 dernières années.

Volume des transactions

On constate qu'il est un peu inférieur par rapport à 2013.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.4) Appartement 2 chambres



Prix

Le nombre des points de comparaison est insignifiant et ne permet pas d'établir un prix moyen crédible.

Volume des transactions

Il est très faible.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Le nombre des points de comparaison est insignifiant et ne permet pas d'établir un prix moyen crédible.

Volume des transactions

Il est très faible.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une stabilité des prix des terrains à bâtir.

On constate un tassement des prix des maisons par rapport à 2013 mais si l'on compare les moyennes des prix des 5 dernières années, les prix sont justes un peu inférieurs à la moyenne générale.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

FROIDCHAPELLE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	40 €
Maison jointive:	100.000 €
Maison 4 façades:	160.000 €
Appartement 2 chambres:	Néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

40 € le m²

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Lent

Niveau de la demande

Faible

2.2) Maison jointive

Prix

100.000 €

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Plutôt lent

Niveau de l'offre

Normale

Niveau de la demande

Normale

2.3) Maison 4 façades

Prix

160.000 €

Volume des transactions

Normale

Rapidité des transactions

Normale

Niveau de l'offre

Relativement important

Niveau de la demande

En baisse

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Stabilité du marché.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Marché stable.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

GERPINNES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	+/- 87€
Maison jointive:	+/- 155.000€
Maison 4 façades:	+/- 280.000€
Appartement 2 chambres:	+/- 175.000€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	+/- 260.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

En légère augmentation continue

Volume des transactions

stable

Rapidité des transactions

rapide

Niveau de la demande

Elevé

2.2) Maison jointive

Prix

stable

Volume des transactions

En légère augmentation

Rapidité des transactions

relatif

Niveau de l'offre

Relativement élevé

Niveau de la demande

Stable

2.3) Maison 4 façades

Prix

En légère augmentation

Volume des transactions

En légère augmentation

Rapidité des transactions

stable

Niveau de l'offre

En légère augmentation

Niveau de la demande

stable

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

En légère augmentation

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

stable

Niveau de l'offre

En légère augmentation

Niveau de la demande

stable

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

En augmentation

Volume des transactions

En légère augmentation

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

En légère augmentation

Niveau de la demande

En légère augmentation

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché immobilier dans cette commune se porte bien notamment de l'augmentation de l'offre principalement des immeubles neufs et de la diminution des taux d'intérêts

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Le marché continue à évoluer de manière favorable



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

GILLY

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	70€
Maison jointive:	100.000€
Maison 4 façades:	145.000€
Appartement 2 chambres:	85.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

8 points de comparaison donnant une moyenne de 84 euros du mètre carré. Cela semble élevé. Je dirais que le terrain s'est raréfié et que donc, contrairement aux autres types de biens, le prix a stagné voir augmenté

Rapidité des transactions

Impossible de se prononcer

Niveau de l'offre

Se raréfie sur le marché

Niveau de la demande

Par expérience, le terrain se raréfiant, la demande est assez importante

2.2) Maison jointive

Prix

Comme le marché de manière générale, le prix a subi une diminution due à la mauvaise conjoncture ainsi qu'à l'offre importante de biens mis en vente

Volume des transactions



108 ventes encodées sur les points de comparaison e-not

Rapidité des transactions

Impossible de se prononcer.

Niveau de l'offre

Importante.

Niveau de la demande

Assez faible en cours d'année 2014 pour ré-augmenter de manière importante à partir de septembre 2014.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

La moyenne des points de comparaison aboutit à un résultat de 89.714,29 euros.
Pour le reste, Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie

Volume des transactions

9 ventes encodées sur les points de comparaison e-not

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Comme pour le grand Charleroi de manière générale on a ressenti durant l'année 2014 une baisse des prix ou en tous les cas une difficulté de vendre au même prix qu'en 2013 sans doute du à une trop grande offre de biens sur le marché cumulée à une difficulté d'obtention des crédits. La situation semble d'ailleurs s'être redressée en fin d'année sans doute grâce aux faibles taux des crédits hypothécaires.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

GOSSELIES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	40 € (attention terrain lotissable uniquement)
Maison jointive:	117.000 €
Maison 4 façades:	218.000 €
Appartement 2 chambres:	115.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Nihil

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Un seul point de comparaison qui concerne un terrain lotissable, c'est-à-dire non encore loti.

Volume des transactions

Quasi nul

2.2) Maison jointive

Prix

Légèrement en baisse (-2.5 %) par rapport à 2013.

Volume des transactions

Stable



Rapidité des transactions

Sans doute un peu plus lent, mais cette évolution ne date pas de cette année.

Niveau de l'offre

Stable.

2.3) Maison 4 façades

Prix

En baisse (-7%) par rapport à l'an dernier, qui avait vu une augmentation importante par rapport à 2013. IL s'agit sans doute d'une correction et le prix « 2014 » semble être plus cohérent par rapport au marché.

Volume des transactions

Faible, mais stable

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

En baisse (-8,5%) par rapport à l'an dernier, qui avait également vu une augmentation importante (+12,5 %) par rapport à 2013. Comme pour les maisons 4 façades, il s'agit sans doute d'une correction et le prix « 2014 » semble être plus en adéquation avec le marché actuel.

Volume des transactions

Peu important

Niveau de l'offre

Faible

Niveau de la demande

Semble faible

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Nihil

Volume des transactions

Nul...



3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Un peu de yoyo permettant de retrouver des valeurs sans doute plus conformes au marché immobilier de la Commune de Gosselies

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Il devrait rester relativement stable



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

HAM SUR HEURE NALINNES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	90€
Maison jointive:	140.000€
Maison 4 façades:	230.000€
Appartement 2 chambres:	Pas de vente dans la commune 2 ventes trouvées : 3 chambres 240.000€
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Pas trouvé de vente dans la commune

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

+/- 90€/m²

Volume des transactions

Forte baisse

Rapidité des transactions

Lente

Niveau de la demande

peu

2.2) Maison jointive

Prix

+/- 140.000€

Volume des transactions

Egal à 2013 – moyen

Rapidité des transactions

Moyen

Niveau de l'offre

Egal à 2013 – moyen

Niveau de la demande

Egal à 2013 – moyen

2.3) Maison 4 façades

Prix

+/- 230.000€

Volume des transactions

Diminution

Rapidité des transactions

Très lente

Niveau de l'offre

Plus importante que 2013

Niveau de la demande

Très bas

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Volume des transactions

Rapidité des transactions



Niveau de l'offre

Niveau de la demande

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Pas de volonté communale d'encourager la construction d'appartements neufs

Volume des transactions

Rapidité des transactions

Niveau de l'offre

Niveau de la demande

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Calme – idem que 2013

Marché relativement calme en raison du climat économique et des difficultés d'emprunt

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2015

JUMET

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	75.€
Maison jointive:	101.000
Maison 4 façades:	195.000
Appartement 2 chambres:	87.500
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	-

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix moyen en périphérie de Charleroi (à l'exclusion du sud qui est plus élevé)

2.2) Maison jointive

Stabilisation

Très nombreux points de comparaison

Meilleurs adéquation entre les souhaits des vendeurs et la valeur des immeubles :
dynamisation du nombre d'opérations en fin d'année 2014.

2.3) Maison 4 façades

Nouvelle baisse du marché qui doit avoir atteint le point de stabilisation

2.4) Appartement 2 chambres

Généralement plus de 30 ans, prix peu élevé n'offrant pas de possibilité de spéculations



mais seulement de rapport

2.5) Appartement neuf deux chambres

Pas de promotion dans les points de comparaison.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Comme pour les autres communes – Charleroi et périphérie- le marché 2014 a été stable.

Il est surtout marqué par une baisse des prétentions des vendeurs et une meilleure adéquation entre le prix de l'offre et de la demande.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Sauf surprise, ce marché devrait rester stable en 2015.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

LES BONS VILLERS

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²:	100,00 EUR
Maison jointive:	185.000,00 EUR
Maison 4 façades:	255.000,00 EUR
Appartement 2 chambres:	182.500,00 EUR
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Pas de données

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

100.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente

Niveau de la demande

Stable

2.2) Maison jointive

Prix

185.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.3) Maison 4 façades

Prix

255.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente pour villas nécessitant des travaux

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

182.500,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Nous pouvons parler d'une année stable mais nous avons pu constater un délai de mise en vente plus long pour les ventes de terrain à bâtir et une décote certaine des maisons nécessitant des travaux importants



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

LOBBES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	/
Maison jointive:	132.000 €
Maison 4 façades:	181.250 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage :	/
Terre agricole :	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

On constate qu'il n'y a aucun point de comparaison utile.

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de la demande

/

2.2) Maison jointive

Prix

Le prix moyen peut être établi aux environs de 132.000 €. Cela correspond à une augmentation de 13,79% par rapport à 2013.

Volume des transactions

On constate qu'il y a très peu de points de comparaison.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen peut être établi aux environs de 181.250 €. Cela correspond à une diminution de 11,59% par rapport à 2013.

Volume des transactions

Il est très très faible.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

/

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Vu le très faible nombre de points de comparaison pour la Commune de Lobbes, les estimations doivent être utilisées avec précaution.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

/



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

LODELINSART

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	60 - 65€
Maison jointive:	107.500€
Maison 4 façades:	155.000€
Appartement 2 chambres:	100.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Difficile à dire en l'absence de point de comparaison encodé. Impression que le prix est resté identique à 2013 et n'a pas subi de diminution, voire a augmenté, contrairement aux autres types de biens.

Niveau de l'offre

Se raréfie sur le marché

2.2) Maison jointive

Prix

25 résultats sur anciens points de comparaison donnent un résultat moyen de 104.708 euros
39 résultats sur les points de comparaison e-not donnent un résultat moyen de 110.784 euros.
Soit une moyenne totale de 107.746 euros

Comme le marché de manière générale, le prix a subi une diminution due à la mauvaise conjoncture ainsi qu'à l'offre importante de biens mis en vente.

Niveau de l'offre

Importante



2.3) Maison 4 façades

Prix

Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

3 points de comparaison encodés donnent une moyenne de 115.000 euros.

Les remarques faites pour les maisons jointives sont applicables par analogie

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Comme pour le grand Charleroi de manière générale on a ressenti durant l'année 2014 une baisse des prix ou en tous les cas une difficulté de vendre au même prix qu'en 2013 sans doute du à une trop grande offre de biens sur le marché cumulée à une difficulté d'obtention des crédits. La situation semble d'ailleurs s'être redressée en fin d'année sans doute grâce aux faibles taux des crédits hypothécaires



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

MANAGE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	72,50€
Maison jointive:	128.500€
Maison 4 façades:	199.500€
Appartement 2 chambres:	123.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Peu de points de comparaison disponibles

2.2) Maison jointive

Prix

Maintien des prix de 2013. Chiffres conformes à la réalité du terrain.

2.3) Maison 4 façades et appartement deux chambre

Peu de points de comparaison disponibles



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

MARCINELLE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	100 €
Maison jointive:	115.000 €
Maison 4 façades:	216.500 €
Appartement 2 chambres:	112.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	177.000 €
Garage:	8.000 €
Terre agricole:	SANS OBJET

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Il n'y a peu de terrain à bâtir qui subsistent.

Volume des transactions

Faible.

2.2) Maison jointive

Prix

Légère baisse du prix des maisons jointives.

Volume des transactions



Volume en augmentation.

Rapidité des transactions

Relative lenteur des transactions. Il s'agit là d'un sentiment global, difficile à objectiver.

Niveau de l'offre

De nombreux biens sont mis en vente.

Niveau de la demande

La demande est légèrement inférieure à l'offre de vente ce qui explique que les biens restent plus longtemps en vente. Néanmoins, la demande existe toujours à défaut de quoi on constaterait une baisse de prix, ce qui n'est pas le cas.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen est de 216.500€.

Volume des transactions

A la baisse.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Hausse des prix : compte tenu du vieillissement de la population, ce type de biens est fortement recherché.

Volume des transactions

Stable.

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Les appartements neufs ou récent sont recherchés (si le prix reste raisonnable : en dessous de 200.000€).

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché est en légère baisse par rapport à 2013.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune



Les perspectives sont pessimistes. Je dois être un pessimiste. En 2012, 2013, 2014, on s'attendait la baisse mais celle-ci n'a pas constatée dans les chiffres. Tablons donc sur le maintien des prix ou une légère baisse (à moins d'une catastrophe).



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

MERBES LE CHATEAU

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	60-70€
Maison jointive:	117.000€
Maison 4 façades:	208.000€

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

Si de nombreux bien sont en vente, le volume des transactions est quant à lui en diminution. La moyenne des prix obtenus se porte plutôt bien.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

MOMIGNIES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	25€
Maison jointive:	75.000€
Maison 4 façades:	160.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2015 –

MONTIGNIES-SUR-SAMBRE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	100
Maison jointive:	99.000
Maison 4 façades:	180.000
Appartement 2 chambres:	82.500
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	150.000 HTVA

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix élevé en raison de la rareté

2.2) Maison jointive

Légère baisse – stabilisation

Meilleure adéquation entre les souhaits des vendeurs et la valeur des immeubles : dynamisation du nombre d'opérations en fin d'année 2014.

2.3) Maison 4 façades

Marché plus confidentiel, à comparer aux marchés des communes voisines

2.4) Appartement 2 chambres

Généralement plus de 30 ans, prix peu élevé n'offrant pas de possibilité de spéculations mais seulement de rapport



2.5) Appartement neuf deux chambres

Peu d'opérations sur marché « neuf ».
Deux faillites en cours. Marché lent.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Comme pour les autres communes – Charleroi et périphérie- le marché 2014 a été stable.

Il est surtout marqué par une baisse des prétentions des vendeurs et une meilleure adéquation entre le prix de l'offre et de la demande.

Le prix des immeubles en ruines a baissé.

Comme les plus-values sur rénovations sont moindre, la spéculation sur ce genre de bien est plus importante.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Sauf surprise, ce marché devrait rester stable en 2015.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

MONTIGNY-LE-TILLEUL

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	100 €
Maison jointive:	136.000 €
Maison 4 façades:	239.000 €
Appartement 2 chambres:	/
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	/
Garage :	/
Terre agricole :	/

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Le prix moyen peut être établi aux environs de 100 €/m² avec un pic à 136 €/m².
Le prix est stable par rapport à 2013.

Volume des transactions

Il y a peu de points de comparaison.

Rapidité des transactions

/

Niveau de la demande

/

2.2) Maison jointive

Prix

Le prix moyen peut être établi aux environs de 136.000 €. Cela représente une augmentation de 6% par rapport à 2013.

Toutefois, le prix moyen est juste légèrement inférieur à la moyenne des moyennes des 5 dernières années.

Volume des transactions

On constate une certaine stabilité par rapport à 2013.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.3) Maison 4 façades

Prix

Le prix moyen peut être fixé aux environs de 239.000 €. Cela correspond à une augmentation de 3,69% par rapport à 2013. On constate une augmentation constante des prix sur les 5 dernières années.

Volume des transactions

/

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.4) Appartement 2 chambres

Prix



Le nombre de points de comparaison est insignifiant et ne permet donc pas d'établir un prix moyen crédible.

Volume des transactions

Le volume des transactions est très faible.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Le nombre de points de comparaison est insignifiant et ne permet donc pas d'établir un prix moyen crédible.

Volume des transactions

Le volume des transactions est très faible.

Rapidité des transactions

/

Niveau de l'offre

/

Niveau de la demande

/

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

On constate une certaine stabilité des prix du terrain à bâtir.

Pour les maisons jointives, le prix moyen a augmenté par rapport à 2013 mais reste dans la moyenne des 5 dernières années.

Pour les maisons 4 façades, le prix moyen a augmenté par rapport à 2013 et cette augmentation est permanente sur les 5 dernières années.



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

MONT-SUR-MARCHIENNE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	95 €
Maison jointive:	125.000 €
Maison 4 façades:	250.000 €
Appartement 2 chambres:	135.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Il n'y en a pas eu (estimation à 190.000,00)
Garage:	12.500 €
Terre agricole:	SANS OBJET

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Il n'y a peu de terrain à bâtir qui subsistent.

Volume des transactions

Faible.

2.2) Maison jointive

Prix

Stabilité du prix des maisons jointives par rapport à 2013.



Volume des transactions

Légère diminution quant au volume de transaction.

Rapidité des transactions

Les transactions mettent plus de temps à aboutir que par le passé.

Niveau de l'offre

Beaucoup de biens ont été mis en vente.

2.3) Maison 4 façades

Prix

On constate une hausse des prix. Compte tenu du faible volume de transactions, cela ne paraît pas pertinent, le prix de vente de ce type de bien étant très disparate. Soit l'on est largement en dessous du prix moyen, soit largement au-dessus. On constate un groupe à 185.000€ et un groupe à 285.000€ et plus.

Volume des transactions

Stable.

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Légère baisse des prix.

Volume des transactions

En très légère baisse.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Le marché est en légère baisse par rapport à 2013.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Les perspectives sont pessimistes. Je dois être un pessimiste. En 2012, 2013, 2014, on s'attendait la baisse mais celle-ci n'a pas constatée dans les chiffres. Tablons donc sur le maintien des prix ou une légère baisse (à moins d'une catastrophe).



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

MORLANWELZ

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	84€
Maison jointive:	112.000€
Maison 4 façades:	194.000€
Appartement 2 chambres:	180.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

PONT A CELLES

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m²:	115,00 EUR
Maison jointive:	168.000,00 EUR
Maison 4 façades:	210.000,00 EUR
Appartement 2 chambres:	240.000,00 EUR
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Pas de données

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

115.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente

Niveau de la demande

Stable

2.2) Maison jointive

Prix

Sur base des points de comparaison 149.000,00 EUR mais rectifié selon toute vraisemblance : 168.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.3) Maison 4 façades

Prix

Sur base des points de comparaison 210.000,00 EUR mais rectifié selon toute vraisemblance : 240.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Plus lente pour villas nécessitant des travaux

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

140.000,00 EUR

Volume des transactions

Stable

Rapidité des transactions

Stable

Niveau de l'offre

Stable

Niveau de la demande

Stable



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2014

RANSART

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	88 €
Maison jointive:	120.500 €
Maison 4 façades:	Nihil
Appartement 2 chambres:	110.000 €
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Nihil

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

Très légère baisse (- de 2%) par rapport à 2013.

Volume des transactions

Quasi nul

2.2) Maison jointive

Prix

En hausse (un peu moins de 5 %) par rapport à 2013.

Volume des transactions

Relativement soutenu



Rapidité des transactions

Sans doute un peu plus lent, mais cette évolution ne date pas de cette année.

Niveau de l'offre

Stable.

2.3) Maison 4 façades

Prix

Nihil.

Volume des transactions

Nihil

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Grosse baisse par rapport à 2011 (dernière année où l'on trouve des points de comparaison). Comme il y a peu de points de comparaison, cette valeur n'est sans doute pas relevante.

Volume des transactions

Peu important

Niveau de l'offre

Faible

Niveau de la demande

Semble faible

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Nihil

Volume des transactions

Nul.

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune



Une année donnant des variations hétéroclites. Le peu de points de comparaison ne permettent pas d'établir des « statistiques » réellement fiables.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Il devrait rester relativement stable



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF
GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A
L'EVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015

ROUX

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	70
Maison jointive:	101.000
Maison 4 façades:	185.000
Appartement 2 chambres:	Pas de point de comparaison
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	2 points de comparaison

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

Peu de points de comparaison



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

SENEFFE

Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	132€
Maison jointive:	166.500€
Maison 4 façades:	200.000€
Appartement 2 chambres:	170.000€



CELLULE LOCALE DE COMMUNICATION DU CF

GRILLE D'EVALUATION RELATIVE A

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2014

SIVRY-RANCE

1) Prix moyens par type de bien :

Terrain à bâtir - Prix au m ² :	38 €
Maison jointive:	110.000 €
Maison 4 façades:	155.000 €
Appartement 2 chambres:	Néant
Appartement <u>neuf</u> 2 chambres:	Néant

2) Point de vue sur le marché immobilier 2014 pour cette commune :

2.1) Terrain à bâtir

Prix

38 € le m²

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Lent

Niveau de la demande

Faible

2.2) Maison jointive

Prix

110.000 €

Volume des transactions

Moyen

Rapidité des transactions

Plutôt lent

Niveau de l'offre

Normale

Niveau de la demande

Normale

2.3) Maison 4 façades

Prix

155.000 €

Volume des transactions

Normale

Rapidité des transactions

Normale

Niveau de l'offre

Relativement important

Niveau de la demande

En baisse

2.4) Appartement 2 chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

2.5) Appartement neuf deux chambres

Prix

Néant

Volume des transactions

Néant

Rapidité des transactions

Néant

Niveau de l'offre

Néant

Niveau de la demande

Néant

3) Commentaire général et point de vue sur les tendances du marché immobilier en 2014 pour cette commune

Léger tassement des prix surtout au niveau des terrains à bâtir.

4) Point de vue quant à l'évolution du marché dans cette commune

Incertaine.



Annexe B – Liste des notaires

Isabelle	ALLARD	6540	LOBBES	C
Serge	BABUSIAUX	7130	BINCHE	C
Clarence	BALIEUX	6020	DAMPREMY	C
Corinne	BEAUDOUL	6110	MONTIGNY-LE-TILLEUL	C
Sophie	BELLOTTO	6200	CHATELET	C
Benoît	BOSMANS	7160	CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT	C
Philippe	BUTAYE	6044	ROUX	C
Guy	CARLIER	6500	BEAUMONT	C
Denis	CARPENTIER	6140	FONTAINE-L'EVEQUE	C
Christine	CLINQUART	6040	JUMET	C
Bénédicte	COLLARD	6140	FONTAINE-L'EVEQUE	C
Jean-Jacques	COPPEE	6030	MARCHIENNE-AU-PONT	C
Oreste	COSCIA	6030	MARCHIENNE-AU-PONT	C
Muriel	DE ROOSE	6220	FLEURUS	C
Coralie	de WILDE d'ESTMAEL	6280	GERPINNES	C
Gérard	DEBOUCHE	7181	FELUY	C
Charles	DEBRAY	6200	CHATELINEAU	C
Pol	DECRUYENAERE	7130	BINCHE	C
Cédric	del MARMOL	6280	GERPINNES	C
François	DELMARCHE	6043	RANSART	C
Nicolas	DEMOLIN	7170	FAYT-LEZ-MANAGE	C
Anne-Sophie	DEMOULIN	6210	FRASNES-LEZ-GOSSELIES	C
Valérie	DEPOUHON	6183	TRAZEGNIES	C
Léopold	DERBAIX	7130	BINCHE	C
Catherine	DEVROYE	6060	GILLY	C
Caroline	DRAGUET	6031	MONCEAU-SUR-SAMBRE	C
Pascaline	DUPUIS	6041	GOSSELIES	C
Philippe	DUPUIS	6041	GOSSELIES	C
Jean-Francis	FLAMENG	6200	CHATELET	C
Gilles	FRANCE	6060	GILLY	C
Philippe	GANTY	6032	MONT-SUR-MARCHIENNE	C
Jean-François	GHIGNY	6220	FLEURUS	C
Denis	GILBEAU	7170	MANAGE	C
Olivier	GILLIEAUX	6000	CHARLEROI	C
Benoît	GLIBERT	6500	BEAUMONT	C
Yves	GRIBOMONT	7180	SENEFFE	C
Bernard	GROSFILS	6042	LODELINSART	C
Nathalie	HUSSON	6001	MARCINELLE	C
Yves	HUSSON	6460	CHIMAY	C
Vincent	LABENNE	6181	GOUY-LEZ-PIETON	C
Emmanuel	LAMBIN	6140	FONTAINE-L'EVEQUE	C
Benoît	LAMBRECHTS	6060	GILLY	C



Thierry	LANNOY	6000	CHARLEROI	C
Olivier	LEBRUN	6180	COURCELLES	C
Bernard	LEMAIGRE	6061	MONTIGNIES-SUR-SAMBRE	C
Patrick	LINKER	6040	JUMET	C
Eric	LOSSEAU	6560	SOLRE-SUR-SAMBRE	C
Vincent	MAILLARD	6460	CHIMAY	C
Jean-Philippe	MATAGNE	6000	CHARLEROI	C
Anne	MAUFROID	6120	HAM-SUR-HEURE	C
Jean-Louis	MENNE	6010	COUILLET	C
Marie-France	MEUNIER	6210	FRASNES-LEZ-GOSSELIES	C
Vincent	MICHELSEN	6000	CHARLEROI	C
Olivier	MINON	6530	THUIN	C
Vincent	MISONNE	6000	CHARLEROI	C
Françoise	MOURUE	6567	MERBES-LE-CHATEAU	C
Etienne	NOKERMAN	6040	JUMET	C
Aude	PATERNOSTER	6200	CHATELINEAU	C
Marc	PAUWELS	6530	THUIN	C
Alain	PIRON	6041	GOSSELIES	C
Vincent	REUL	7140	MORLANWELZ	C
Nicolas	ROMAIN	6150	ANDERLUES	C
Dominique	ROMBEAU	6040	JUMET	C
Nicolas	ROUSSEAUX	6000	CHARLEROI	C
Jean-Paul	ROUVEZ	6000	CHARLEROI	C
Anne	RUELLE	6530	THUIN	C
Alain	SIMON	6470	SIVRY	C
Marie-Cécile	STEVAUX	6460	CHIMAY	C
Joëlle	THIELENS	6220	FLEURUS	C
Bernard	THIRAN	6240	FARCIENNES	C
Philippe	VAN CAUWENBERGH	6200	CHATELINEAU	C
Olivier	VANDENBROUCKE	6220	FLEURUS	C
Alain	AERTS	7110	HOUDENG-AIMERIES	M
Sylvain	BAVIER	7100	LA LOUVIERE	M
Stéphanie	BILLER	7000	MONS	M
Philippe	BINOT	7830	SILLY	M
Albert	BOUTTIAU	7040	ASQUILLIES	M
Pierre	BRAHY	7100	LA LOUVIERE	M
Thierry	BRICOUT	7110	HOUDENG-GOEGNIES	M
Xavier	BRICOUT	7060	SOIGNIES	M
Guy	BUTAYE	7190	ECAUSSINNES	M
Vincent	BUTAYE	7190	ECAUSSINNES	M
Bernard	CLAEYS	7850	ENGHIEN	M
Baudouin	CORNIL	7870	LENS	M



Germain	CUIGNET	7100	LA LOUVIERE	M
Pierre-Paul	CULOT	7350	THULIN	M
Jean-Charles	DASSELEER	7300	BOUSSU	M
Frédéric	DEBOUCHE	7070	LE ROEULX	M
Vinciane	DEGREVE	7950	CHIEVRES	M
Laurent	DELCROIX	7000	MONS	M
Fabrice	DEMEURE de LESPAUL	7000	MONS	M
Jean-Pierre	DERUE	7070	LE ROEULX	M
Geneviève	DESSILLY	7940	BRUGELETTE	M
Virginie	DROULEZ	7100	LA LOUVIERE	M
Etienne	DUPUIS	7110	STREPY-BRACQUEGNIES	M
Sébastien	DUPUIS	7110	STREPY-BRACQUEGNIES	M
Mathieu	DURANT	7330	SAINT-GHISLAIN	M
Philippe	ELLEBOUDT	7022	HARVENG	M
Marc	FAUCON	7100	HAINE-SAINT-PIERRE	M
Serge	FORTEZ	7380	QUIEVRAIN	M
Adrien	FRANEAU	7000	MONS	M
Julien	FRANEAU	7000	MONS	M
Pierre	GLINEUR	7331	BAUDOUR	M
Etienne	HACHEZ	7060	SOIGNIES	M
Aurélie	HAINE	7100	LA LOUVIERE	M
Antoine	HAMAIDE	7000	MONS	M
Guillaume	HAMBYE	7000	MONS	M
Mélanie	HERODE	7340	WASMES	M
Rainier	JACOB de BEUCKEN	7090	BRAINE-LE-COMTE	M
Sophie	KEBERS	7012	JEMAPPES	M
Sandrine	KOEUNE	7000	MONS	M
Alexandre	LECOMTE	7090	BRAINE-LE-COMTE	M
Amélie	LECOMTE	7090	BRAINE-LE-COMTE	M
André	LECOMTE	7090	BRAINE-LE-COMTE	M
Géry	LEFEBVRE	7382	AUDREGNIES	M
Marie-France	LEMBOURG	7301	HORNU	M
Jean-Pierre	LERICHE	7870	LENS	M
Yves-Michel	LEVIE	7100	LA LOUVIERE	M
Anny	LHOIR	7012	JEMAPPES	M
Jean-Louis	LHOTE	7370	DOUR	M
Roseline	MAC CALLUM	7370	DOUR	M
Jean-Louis	MALENGREAU	7340	PATURAGES	M
Jean-Marc	MICHIELS	7000	MONS	M
Emmanuel	NIZET	7370	ELOUGES	M
Paul	RAUCENT	7080	FRAMERIES	M
Laurent	SNYERS	7850	ENGHIEN	M
Dominique	TASSET	7090	BRAINE-LE-COMTE	M



Anne	TOUBEAUX	7390	QUAREGNON	M
Maryline	VANDENDORPE	7850	ENGHIEN	M
Franz	VILAIN	7080	FRAMERIES	M
Arnaud	WILLEMS	7050	HERCHIES	M
Anne	WUILQUOT	7370	ELOUGES	M