



LE MARCHE IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE HAINAUT EN 2011

De la reprise à la crise ?

ARRONDISSEMENTS DE

MONS

ET DE

CHARLEROI

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONS :

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

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DANS L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

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

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

GEOGRAPHIE :

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

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

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

Arrondissement de Mons

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

Communes de l'Arrondissement administratif d'Ath :

Brugelette / Chièvres

Communes de l'Arrondissement administratif de Mons :

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

Communes de l'Arrondissement administratif de Soignies

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

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

Arrondissement de Charleroi

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

Communes de l'Arrondissement administratif de Thuin:

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

Communes de l'Arrondissement administratif de Charleroi:

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

LA MÉTHODE :

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

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

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

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2011

Le marché de l'immobilier avait subi un net recadrage suite à la crise de 2008.

S'ensuivit 2009 avec une relative stabilisation du marché alors que 2010 confirmait la légère reprise amorcée fin 2009. Nous parlions à l'époque d'une évolution des prix de l'ordre de 3%.

Qu'en est-t-il en 2011 ?

Si vous avez eu l'occasion de lire la presse ou de regarder la télévision ces derniers mois, vous aurez sans aucun doute pu constater que nous vivons actuellement une période de fortes turbulences économiques ; les marchés financiers n'ayant su redonner confiance aux investisseurs.

Néanmoins, au milieu de cette "tourmente", il reste, en Belgique, un refuge qui continue, au fil des ans, à offrir une certaine sécurité: l'immobilier.

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

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

Dans un climat économique international assez morose, la confiance des consommateurs a fortement diminué au cours des derniers mois effaçant les belles évolutions connues entre juin 2010 et juin 2011.

Au 4^e trimestre, le recul est principalement constaté durant le mois de novembre avec un indice de -14 contre -7 en octobre. En décembre la confiance des consommateurs semble se stabiliser avec un indice de -12.

L'indice de confiance des entreprises s'est également redressé en décembre après plusieurs mois de recul affichant un indice de -10,6 contre – 12,2 un mois auparavant.

Le secteur de la construction dont les perspectives se sont améliorées en décembre contribue à cette légère reprise.

L'inflation est restée très élevée et se maintient aux alentours des 3,4% en moyenne pour le 4^e trimestre avec 3,4 % en octobre, 3,7 % en novembre et 3,2% en décembre. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne de la zone euro qui enregistre une inflation de 2,8 % en décembre.

Pour l'ensemble de l'année, il est probable que nous atteignons une inflation moyenne d'environ 3,5%

¹ Source Banque Nationale de Belgique

2. LES MESURES GOUVERNEMENTALES

2010 avait sonné le glas du Prêt Tremplin (*jugé trop coûteux*) et de la TVA à 6%. De même, l'application de la TVA à 21% aux constructions neuves mais également au terrain sur lequel elles sont construites contribuait à alourdir la facture du candidat bâtisseur.

Il semblait cependant que la fin des mesures précitées n'ait que peu impacté le besoin des belges d'avoir une brique dans le ventre (l'immobilier neuf a vu néanmoins un léger ralentissement).

2011 avait par ailleurs maintenu certaines mesures tel que l'éco-prêt, le prêt vert, et divers incitants mis en place dans le cadre de politiques fédérales ou/et régionales.

L'annonce de la disparition du prêt vert en 2012 a même eu pour conséquence d'augmenter les transactions en fin d'année ; les acquéreurs restant soucieux de ne pas perdre le bénéfice de cette mesure.

Que peut-on raisonnablement prévoir en 2012 ?

L'avènement du Gouvernement Di Rupo Ier a sonné la fin de la récréation en matière d'aides gouvernementales. Le mot d'ordre est maintenant connu : Rigueur.

Plusieurs mesures risquent de limiter l'accès à la propriété immobilière ou à tout le moins contribueront à ralentir l'évolution du marché.

- a) La fin des mesures gouvernementales (fédérales) à la rénovation.

Plusieurs primes ou déduction fiscales passent aujourd'hui à la trappe de sorte que les investissements « *gains d'énergie* » vont disparaître.

De même, le prêt vert pour les investissements *eco-friendly* ne sera pas reconduit.

- b) La fin de la réduction spécifique pour acquisition d'une habitation au moyen d'un prêt social.

Cette mesure permettait aux acquéreurs rentrant dans les conditions d'obtenir un prêt dit social et de bénéficier d'une réduction du taux de droit d'enregistrement qui passait de 12,5% à 10% (taux plein) et de 6 % à 5% (taux réduit).

- c) L'application de la TVA aux frais et honoraires des notaires.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, les notaires sont assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. La Belgique s'aligne désormais sur les autres pays européens puisqu'elle était l'un des rares pays en Europe où les professions juridiques n'étaient pas assujetties à la TVA.

Mesure certes limitée (*puisque applicable aux seuls honoraires et frais exposés par le notaire et non à l'ensemble du "décompte" acquéreur - dont la plus grande partie est constituée des droits d'enregistrement*), il n'en reste pas moins que cette mesure aura pour conséquence d'augmenter ces "frais de notaires" d'autant.

Exemple : Pour un immeuble à 100.000,00 euros financé par un crédit de 100.000,00 euros, le surcoût sera d'environ 800,00 euros.

Ce surcoût passe à un peu plus de 1.000,00 euros pour un immeuble à 200.000 euros financé par un crédit du même montant.

Tout comme l'annonce de la disparition de certains incitants, cette application de la tva aux "frais de notaires" a « boosté » la fin d'année, déjà traditionnellement plus intense, des Etudes notariales. Elles ont dû authentifier un grand nombre d'actes en "urgence" afin d'éviter aux acquéreurs un surcoût non prévu initialement lors de la signature de leur compromis.

3. LES TAUX BANCAIRES

Les conditions d'octroi de crédit s'étaient considérablement "renforcées" en 2009 suite aux dérives qui avaient en partie conduit à la crise financière de l'époque.

Depuis la politique des banques en matière d'octroi de prêt s'est - à nouveau - assouplie.

De même, les taux d'intérêts pratiqués sur le marché sont restés relativement bas en 2011. Il n'a pas été rare de voir des taux fixes inférieurs à 4% pour un crédit d'une durée de 20 ans. De tels taux pouvaient parfois même être accordés sur des durées plus longues (25 ans).

Ces taux attractifs ont été un important (*et nécessaire*) soutien à l'activité immobilière en 2011.

En, effet, l'accès à la propriété immobilière a été facilité par ces taux et par les mensualités attractives qui en découlent.

Cette diminution des taux a également eu pour conséquence de maintenir sur les biens une offre de bon niveau.

Conséquence des taux fixes bas, les crédits à taux variables se font moins nombreux.

Le différentiel entre le gain obtenu en choisissant une telle formule et le taux fixe étant minime, les candidats-emprunteurs préfèrent ne pas prendre de risque.

Enfin, les notaires constatent malheureusement de plus en plus des variations du taux octroyé en fonction du candidat emprunteur. Ainsi, les « (très) bons » clients se voient toujours octroyer des taux relativement bas alors que certains autres candidats moins « *bankable* » se voient octroyer des taux nettement plus élevés.

4. LE MARCHE BOURSIER

Nous le disions en guise d'introduction : comme l'année passée, les marchés boursiers sont restés très volatiles. La chute spectaculaire du second semestre a ramené le taux pivot (BEL20) à son niveau d'après la crise de 2007.

Chat échaudé craignant l'eau froide, les investisseurs sont restés très prudents.

Ces investisseurs préfèrent donc investir dans un placement à long terme, sécurisant mais qui rapporte néanmoins bien plus qu'un compte épargne classique (rentabilité moyenne d'un bien loué : entre 5 et 9 % selon les régions).

5. LES SEPARATIONS

Facteur récurrent: les séparations et les divorces se multiplient, d'autant plus en période de crise économique.

La capacité financière des ex-conjoints est souvent insuffisante pour que l'un d'eux puisse éventuellement reprendre l'immeuble, lequel sera, à défaut d'être cédé, vendu dans de mauvaises conditions, parfois même bradé; la transaction devant aller très vite eu égard à la "pression" du créancier hypothécaire.

Certains investisseurs immobiliers profitent ainsi de cette situation qui influence également le marché locatif (*au moins l'un des ex conjoints devant à tout prix se reloger*).

6. LES SAISIES – LES FAILLITES

L'année 2011 a vu un nouveau record du nombre de faillites.

De même, nous avons pu constater une augmentation des ventes sur saisies, et ce même dans le secteur des sociétés de prêts dits "sociaux", phénomène relativement récent.

Ces ventes « judiciaires » ont plusieurs causes :

- Nombre d'entreprises ont fait le gros dos pendant la première crise économique en espérant des jours meilleurs. Ces jours meilleurs n'arrivent malheureusement pas et la société/ le commerce n'arrive plus à faire face à ses créanciers. Dès lors, le curateur nommé pour liquider la faillite n'a souvent d'autre choix que de procéder à la mise en vente des immeubles dépendant de la masse.
- Conséquence des accidents de vie (séparation, chômage, surendettement, etc.), de nombreuses personnes ayant acquis un bien n'arrivent plus à faire face à leurs engagements financiers. La multiplication de ces accidents en temps de crise conduit malheureusement trop souvent à ces situations extrêmes; les alternatives étant relativement limitées en l'espèce.

Les ventes publiques donnent néanmoins souvent un résultat acceptable (même si ce résultat est souvent légèrement inférieur à la valeur qui serait obtenue en vente de gré à gré) ; la modernisation constante de la procédure de vente publique ayant sans aucun doute contribué à améliorer les résultats obtenus ces dernières années.

7. LE CHOMAGE

Les taux de chômage mensuels en 2011 ont été corrigés en légère hausse mais restent largement sous les 8,3% connus en 2010. On enregistre un taux de 7,3% en octobre et de 7,2% en novembre. Chez nos voisins de la zone euro, la moyenne se situe un peu en dessous des 10%.

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

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

8. LES NOUVELLES REGLEMENTATIONS EN MATIERE DE VENTE : LE PROCES-VERBAL DE VERIFICATION DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE ET LE CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

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

Il faut distinguer plusieurs cas :

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

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

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

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

Distinguons à nouveau deux cas :

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

Nous pouvons donc conclure aujourd'hui que le résultat du certificat énergétique a très peu influence sur le prix des biens immobiliers.

Néanmoins, il y a, fort à parier que les préoccupations environnementales en termes d'économie d'énergie ne feront que s'accroître dans les prochaines années.

Dès lors, il est probable que la performance énergétique des bâtiments aura à l'avenir de plus en plus d'impact sur le prix que des acquéreurs accepteront de déboursier pour tel ou tel bien.

Quoi qu'il en soit un principe sain de mise en vente des biens exigent de toute façon qu'un maximum d'informations soient données au moment de la mise en vente de telle sorte que le candidat-acquéreur puisse faire un choix éclairé.

TOUR D'HORIZON DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

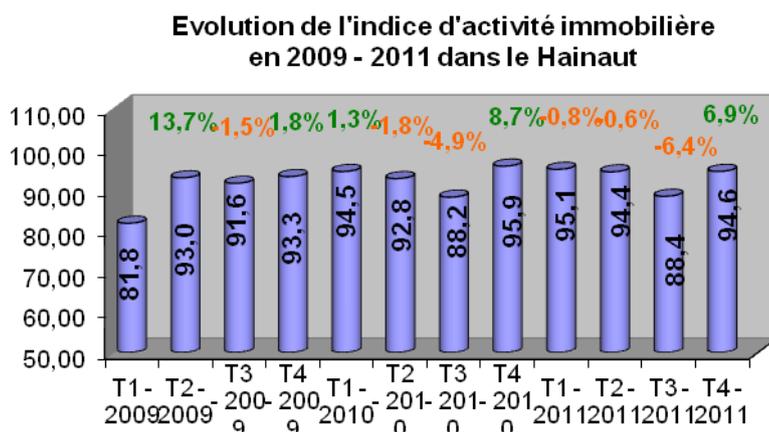
L'activité immobilière pour toute la province a très légèrement progressé en 2011 puisque l'on parle d'une augmentation de 0,3% par rapport à 2010 d'après les chiffres du dernier Baromètre des Notaires de la Fédération du notariat.

Néanmoins, le nombre d'offres est resté soutenu et le délai entre la mise en vente et la vente du bien s'est légèrement raccourci ce qui dénote donc une bonne tenue du marché.

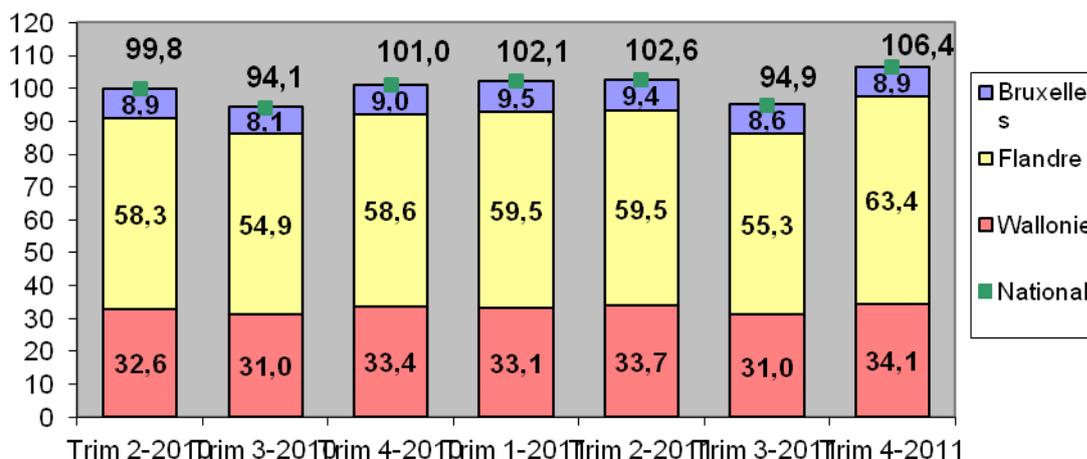
Le graphique qui suit présente l'indice de l'activité immobilière pour les années 2009-2010-2011 pour la province.

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

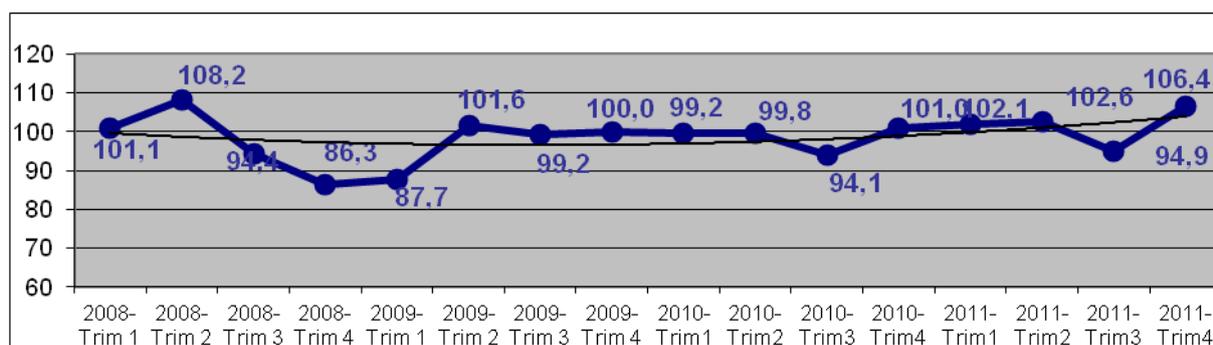
Evolution de l'indice d'activité immobilière en 2009-2011 sur le Hainaut



A titre de comparaison, l'évolution de l'indice d'activité immobilière dans les 3 régions



L'évolution globale au niveau national



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

Commentaires généraux aux 2 arrondissements

1. TERRAINS A BATIR

La demande reste toujours importante.

En moyenne, sur l'arrondissement, les prix ont continué à augmenter (environ 14%) mais nous pouvons observer une correction à la baisse dans les communes qui étaient les plus chères (par exemple : Jurbise pour l'arrondissement de Mons).

Les offres restent généralement peu nombreuses et peu de lotissements voient le jour d'une part à cause de l'absence de terrain, d'autre part à cause du parcours administratif et urbanistique long, coûteux (le nouveau permis d'urbanisation n'a pas fait que des heureux). Et pour l'heure, il semble qu'aucune demande n'ait encore été introduite dans plusieurs provinces... Un vade-mecum devrait cependant être prochainement mis à la disposition des professionnels par l'administration

Dès lors, en lieu et place des lotissements, on voit fleurir des constructions « collectives » : plusieurs maisons « collées » l'une à l'autre (mais là aussi, les contraintes urbanistiques et administratives se révèlent plus nombreuses qu'auparavant).

Par ailleurs, les terrains vendus en lotissement sont toujours plus petits (parcelle de 4 à 6 ares) alors qu'auparavant les terrains avaient plutôt des tailles d'environ 10 ares.

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

Enfin, on pourra remarquer que le prix au mètre carré est bien souvent inversement proportionnel à la taille du terrain (plus la superficie du terrain est importante plus le prix au mètre carré sera faible).

Ainsi, il n'est pas rare de voir des prix supérieurs à 100,00€/ m² pour des terrains se trouvant dans des lotissements dont la taille du parcellaire ne dépasse pas 6 ares.

2. MAISONS JOINTIVES

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

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

La moyenne se situe aux environs de 125.000,00€ soit une évolution de moins de 1% à la hausse.

D'une manière générale les prix ont stagné. Ils ont légèrement monté dans les communes les moins chères et ont par contre baissé dans les communes les plus chères (encore une fois, Jurbise fait exception mais dans le sens inverse cette fois).

Ceci sous-tendrait peut-être un « exode » des communes les plus chères vers les communes les moins chères (ce qui a donc pour effet corrélatif d'augmenter légèrement le prix des biens dans celles-ci – loi de l'offre et de la demande).

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

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

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

Restent les maisons de Maître qui gardent leurs amateurs et qui se négocient à des prix beaucoup plus élevés (entre 200.000 et 300.000 € en fonction de l'état).

Certains biens peuvent voir leur prix flamber surtout dans les villes.

3. MAISONS 4 FAÇADES/ VILLAS

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

On peut même constater une hausse des prix pour ce type de bien qui semble être à nouveau « à la mode » (peut-être est-ce dû au fait qu'il devient difficile de trouver un terrain pour bâtir une villa).

On constate, en effet, une hausse du prix de ces maisons dans à peu près toutes les communes de l'arrondissement. Dans certaines communes, les hausses sont même spectaculaires (Dour, Brugelette, Jurbise).

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

4. APPARTEMENTS

Les appartements (*qui ne sont pas neufs*) ont vu leur prix relativement stable, parfois en légère baisse (environ 5%) en raison de ce qui est dit ci-après.

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

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

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

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

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

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

Au-delà de 1.500,00 euros le mètre carré, la demande est beaucoup plus timide et les transactions sont assez lentes.

Nombre de promoteurs sentant le vent tourner ont, par ailleurs, proposés de belles réductions.

Il semble cependant que les appartements neufs aient moins le vent en poupe et il n'est pas rare d'entendre certains promoteurs dire qu'ils gèlent leurs projets en attendant des jours meilleurs.

Sur Mons, ville estudiantine, les studios, fort demandés, l'an passé semblent connaître un léger recul... vraisemblablement parce que leur prix a flambé au cours des dernières années... Un rééquilibrage interviendra très probablement au cours des prochaines années.

5. GARAGES

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

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

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

En dehors des grandes agglomérations urbaines, le prix des garages baissent légèrement mais maintient le cap (entre 6.000,00 et 10. 000,00 euros en général en raison du niveau de finition et l'équipement éventuel)

6. COMMERCES

Les surfaces commerciales se vendent en général très mal et les notaires négocient beaucoup plus rarement ce genre de bien.

7. LES VENTES PUBLIQUES

Les ventes publiques se font maintenant en une séance unique.

Une surenchère reste bien entendu possible.

Les frais sont dès lors réduits et le notaire peut octroyer une ristourne au premier enchérisseur.

Toujours est-il que la vente publique reste méconnue du public. D'autre part, elle souffre d'un problème d'image en gardant une connotation négative ce qui incite les gens à vendre de gré à gré.

Néanmoins, les ventes publiques ont généralement donné de bons résultats. Cependant, on peut remarquer qu'une surenchère est faite dans un grand nombre de cas ce qui indiquerait que beaucoup d'amateurs ne se sont pas encore habitués à la séance unique (croyant qu'ils pourront toujours se rattraper lors de la seconde séance devenue inexistante).

Le système a de nombreux avantages :

- Rapidité
- Transparence
- Résultats corrects voire bons.

L'année 2011 a vu également la naissance de la vente publique électronique sous la supervision du notaire. (www.notaclick.be).

Ce mode de vente permettra une « dématérialisation » de la séance ; les amateurs ne devront plus nécessairement être physiquement présents lors de la séance.

Les personnes intéressées pourront enchérir via leur ordinateur via un système sécurisé.

Les personnes qui formulent des enchères via Notaclick sont liées par celles-ci. Les enchères sont donc contraignantes. Le notaire, qui organise la vente, en informera clairement l'acheteur potentiel. Cet aspect est également indiqué dans les conditions d'utilisation. En outre, chaque enchère est confirmée à l'aide de la carte d'identité électronique (eID) de l'enchérisseur et du code pin y afférant.

Ce type de vente sera progressivement mis en place par les notaires.

8. LES CHIFFRES pour l'arrondissement de Mons.



Arrondissement Mons

2010

ENTITE	Terrain à bâtir	Maison jointive	Maison 4 fac	Appt 2 ch	Studio	Garage
BOUSSU	39,00	97.780,00	155.833,00	105.432,00		7.500,00
BRAINE-LE - COMTE	98,82	173.750,00	293.675,00	131.652,00		13.750,00
BRUGELETTE	61,00	132.692,00	140.000,00			
CHIEVRES	40,00	128.952,00	158.319,00			8.500,00
COLFONTAINE	49,92	91.505,00	183.000,00			
DOUR	54,00	101.933,00	147.500,00			8.000,00
ECAUSSINNES	104,00	137.986,00	233.125,00	138.874,00		
ENGHIEN	94,30	161.569,00	266.653,00	150.797,00		
FRAMERIES	79,03	97.168,00	236.500,00	153.091,00		10.650,00
HENSIES	61,35	126.571,00	178.333,00	92.868,00		
HONNELLES	46,43	120.200,00	169.167,00			
JURBISE	86,97	187.395,00	206.429,00	162.220,00		
LA LOUVIERE	96,74	117.994,00	197.934,00	110.879,00	72.333,00	8.250,00
LENS	64,00	133.802,50				
LE ROEULX	86,70	122.237,00	232.036,00	140.714,00		
MONS	97,28	131.010,00	224.887,00	154.873,00	72.486,00	11.350,00
QUAREGNON	58,16	97.000,00	205.042,00	133.333,00		7.000,00
QUEVY	41,23	112.667,00	191.042,00			
QUIEVRAIN	25,00	109.708,00	155.786,00			
SAINT-GHISLAIN		166.666,00	195.666,00			
SILLY		211.071,00	250.000,00			
SOIGNIES	95,46	133.010,00	233.667,00	134.719,00		12.500,00
MOYENNE	68,97	131.484,84	202.599,71	134.121,00	72.409,50	9.722,22

2011

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

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



CHARLEROI	Terrain bâtir m ²	Maison jointive	Maison 4 façades	Appart 2 chambres	Appart neuf 2 chambres
AISEAU PRESLE	90	145.000	225.000		
ANDERLUES	85	125.000	210.000	118.000	
BEAUMONT	55	110.000	186.500		
BINCHE	80	110.000	200.000	125.000	150000 HTVA
CHAPPELLE LEZ HERLAIMONT	83	106.500	202.500	110.000	
CHARLEROI (6000)	396	105.000		78.300	151.500
CHATELET	87	112.000	200.000		
COUILLET		100.000	175.000	100.000	100.000
COURCELLES	93	107.000	206.500	120.000	
DAMPREMY	65	103.000	140.000	100.000	
ERQUELINNES	61	99.900	196.500		
ESTINNES	75	100.000	195.000		
FARCIENNES	71	97.000			
FLEURUS	88	12.500	202.500	127.500	152.500
FONTAINE L'EVEQUE	90	104.500	196.500	115.000	
FROIDCHAPPELLE	45	110.000	145.000		
GERPINNES	80	150.000	200.000	155.000	
GILLY	50	110.000	160.000	85.000	
GOSSELIES	75	100.000	200.000	120.000	

HAM SUR HEURE NALINNES	80	150.000	210.000	155.000	
LES BONS VILLERS	110	155.000	280.000	145.000	180.000
LOBBES	85	113.000	184.000	107.500	
LODELINSART	83	103.000	160.000	85.000	
MANAGE	85	117.000	180.000	132.500	
MARCINELLE	100	112.000	245.000	117.000	
MERBES LE CHÂTEAU	56	92.400	212.750		
MONT SUR MARCHIENNE	90	113.000	222.000	138.000	
MONTIGNY le TILLEUL	95	140.000	222.000	161.000	
MORLANWELZ	72	110.000	176.000		
PONT A CELLES	110	147.500	237.500	147.500	180.000
RANSART	90	110.000	205.000	140.000	
SENEFFE	109	147.000		113.250	
SIVRY RANCE	45	120.000	165.500		
THUIN	85 à 114/m2	125.000	215.000	175.000	

Remarque:

- En ce qui concerne Fontaine-l'Evêque (*Fontaine-l'Evêque, Forchies-la-Marche et Leernes*), Leernes présente les moyennes les plus élevées.

- En ce qui concerne Courcelles (*Courcelles, Gouy-lez-Piéton, Souvret et Trazegnies*), Gouy-Lez-Piéton présente les moyennes les plus élevées.

Chapelle-lez-Herlaimont

Chapelle-lez-Herlaimont regroupe les anciennes communes de Chapelle-lez-Herlaimont, Godarville et Piéton.

Les terrains à bâtir

Fourchette de 80 à 85€/m²

Les seuls points de comparaison relevés se situent sur l'ancienne commune de Piéton et dépendent d'un même lotissement.

Ils présentent une superficie inférieure à 10 ares.

Traditionnellement le prix moyen est un peu plus élevé sur Godarville.

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison disponibles pour une valeur moyenne affinée de 106.500€.

Villas 4 façades

Peu de points de comparaison disponibles

Valeur moyenne: 202.500€.

Appartements

La valeur moyenne d'un appartement deux chambres: 110.000€.

Pas d'appartement neuf renseigné.

Manage

Manage regroupe les anciennes communes de Manage, Fayt-lez-Manage, Bois-d'Haine et La Hestre-Bellecourt.

Terrains à bâtir

Prix moyen de 84 €/m².

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison disponibles pour une valeur moyenne affinée de 117.000€.

Les prix sont toutefois largement influencés par la qualité du bien et l'on peut observer que si le prix moyen peut être fixé aux alentours de 117.000 €, de nombreux biens nécessitant une rénovation plus ou moins profonde se négocient aux alentours de 80.000€ alors même que les biens rénovés s'échangent au-delà de 130.000 €.

Villas 4 façades

Peu de points de comparaison disponibles

Il est difficile de tirer des conclusions avec un panel si restreint; néanmoins au vu des points de comparaison relevés, la moyenne peut être arrondie à 180.000€.

A noter qu'une distinction doit toujours être opérée entre les maisons 4 façades et les villas, la moyenne de ces dernières étant généralement toujours plus élevée.

Appartements

La valeur moyenne d'un appartement deux chambres, équipé, est de 132.500 €.

Pas d'appartement neuf renseigné.

Morlanwelz

Morlanwelz regroupe les anciennes communes de Morlanwelz, Carnières et Mont-Saint-Aldegonde.

Terrains à bâtir

Valeur moyenne de 72 €/m².

Il semble que les terrains situés sur l'ancienne commune de Carnières se négocient à un prix moindre.

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison disponibles pour un prix moyen arrondi de 110.000€.

Maisons 4 façades et villas

Au vu des points de comparaison relevés, la moyenne peut être arrondie à 205.000 € euros pour les villas et à 168.500 € pour les maisons 4 façades.

La moyenne générale de ce type de bien s'arrêtant à 176.000 €.

Appartements

Absence de point de comparaison significatif

Seneffe

Seneffe regroupe les anciennes communes de Seneffe, Feluy, Arquennes, Petit-Roelux-lez-Nivelles et Familleureux.

Terrains à bâtir

5 points de comparaison disponibles pour une valeur moyenne de 109€/m².

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux point de comparaison pour une valeur moyenne affinée de 147.000€.

Maisons 4 façades et villas

Des points de comparaison disponibles pour une valeur moyenne de 337.375 €.

Après suppression du prix le plus bas et du prix le plus haut, la valeur moyenne est de 285.571 €.

Appartements

Des points de comparaison disponibles donnent une valeur de 113.250 € (tous les points de comparaison concernant des appartements à rafraîchir)

Les appartements rénovés semblent se négocier à un prix nettement plus élevé.

Pas d'appartement neuf renseigné.

Châtelet

Châtelet regroupe les anciennes communes de Châtelet, Châtelineau et Bouffioux.

Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Méthode affinée étant 211 points de comparaison \Rightarrow moyenne 112.000€

Moyenne confirmée (autour des 110.000€) chez les confrères du canton.

Villas

Châtelet avec une moyenne de 230.000€ et Bouffioux avec une moyenne de 180.000€

Pour les 3 études du canton qui ont participé, la majorité des transactions pour ce type de biens se situe aux alentours des 200.000,00 euros pour une villa de confort standard.

Stabilité par rapport à 2010 même si analyse des seuls points de comparaison récoltés laisse entrevoir une légère hausse (en moyenne 210.000€)

Terrains

Sur base des points de comparaison \Rightarrow moyenne affinée: 87,00€/m²

Les confrères de la commune confirment que ce type de bien continue d'augmenter chaque année, de manière sensiblement linéaire avec désormais une fourchette entre 75€ et 100€/m², voire plus pour des parcelles entre 5 et 10 ares idéalement localisées, de profil plat, de bonne exposition et avec une largeur appréciable en façade.

Peu probable que la tendance s'inverse dans les prochaines années sauf mesures contraignantes des autorités urbanistiques quant à ce type de bien (pour lutter contre le manque de terrains constructibles et favoriser le développement durable – les constructions groupées)

Appartements 2 chambres

Moyenne (purement statistique) 85.000,00€

Cette diminution par rapport à 2010 n'est pas confirmée par les confrères de la commune, le marché des appartements étant relativement stable sauf pour les très anciennes copropriétés pour lesquelles des travaux importants de restauration (remise aux normes) s'avèrent inévitables à court et moyen terme.

Les négociations au sein du canton oscillent plus généralement aux alentours de 100.000€.

\Rightarrow Moyenne retenue: 95.000,00€

Pour un appartement neuf on avoisine les 1800€/m² selon la qualité des finitions et matériaux utilisés (portes intérieures, SDB, cuisine)

Garage: le prix moyen d'un garage individuel fermé (avec porte) se situe dans une fourchette aux alentours 6.000€ en bon état / idem 2010 / prix qui reste stable.

Aiseau-Presles

Maisons jointives (2 ou 3 façades)

Méthode affinée avec une moyenne de 145.000€

Villas

Moyenne 225.000 €

Ecart de prix constaté de 10 à 15% entre Presles et les autres Commune de l'entité (Roselies et Aiseau).

Terrains ⇒ moyenne : 90,00€

Appartements 2 chambres

Le quartier Belle-Vue à Presles est très prisé...

On constate néanmoins que les prix sur l'entité d'Aiseau-Presles sont plus élevés que sur l'entité de Châtelet.

Farciennes

Maison jointives (2 ou 3 façades).

Moyenne: 97.000 €

Villas

Aucun point de comparaison

Terrains

Moyenne de 71,00€/m² stabilité par rapport à 2010 (pour rappel 70,00€ / m²)

Appartements 2 chambres

Echantillon non représentatif.

Conclusions pour Châtelet, Aiseau-Presles et Farciennes:

Unanimité des confrères interrogés: stabilité générale du marché avec une légère hausse des prix et du volume des transactions par rapport à 2010.

Beaumont

4 façades

Relative stabilité des prix par rapport à 2010 avec un prix moyen de 180.000 € pour une maison 4 façades standard.

Maisons jointives

Légère augmentation par rapport à 2010 avec un prix moyen de 110.000€.

Terrains à bâtir

Peu de points de comparaison significatifs

Les confrères locaux confirment un certain tassement du prix des terrains à bâtir, lesquels se négocient dans les 60€/m² à Beaumont, Strée et Thirimont, et 50€/m² dans les autres localités.

Sivry-Rance

4 façades standard

Moyenne affinée de 165.500€, confirmée par les confrères locaux.

Maisons jointives

Prix moyen d'une maison 3 façades aux alentours de 115.000 €

Terrains à bâtir

Les confrères locaux confirment un tassement du prix des terrains à bâtir dans cette région.

Ceux-ci se négocient aux alentours de 45€/m².

Froidchapelle

4 façades

Points de comparaison et ces confrères locaux confirment un léger tassement du prix moyen de 145.000 € pour une maison 4 façades standard.

Maisons jointives

Valeur moyenne +/- 110.000 €.

Terrains à bâtir

+/- 45 €/m²

Les prix ont légèrement baissé

Quelques communes épinglées au sein du "grand Charleroi"

Gilly

Terrains à bâtir

Peu de points de comparaison

Valeur moyenne selon confrères locaux de 50€ du m² et ce même si les terrains à bâtir se raréfient dans la Commune.

Maisons 2 ou 3 façades

Valeur moyenne points de comparaison / confrères locaux: 110.000€.

Maisons 4 façades + villas

Peu de points de comparaison

Moyenne affinée des confrères locaux: 160.000€.

Appartements (sans garage)

Valeur moyenne d'un appartement deux chambres, équipé: environ 85.000€.

Lodelinsart

Terrains à bâtir

1 Seul point de comparaison donnant une valeur de 83,33 €/m².

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison pour une valeur moyenne affinée de 103.000€.

Maisons 4 façades + villas

Peu de points de comparaison

Moyenne affinée des confrères locaux ou avoisinants: 160.000€.

Appartements

Aucun point de comparaison mais situation assez comparable à Gilly.

Dampremy

Terrains à bâtir

Aucun point de comparaison mentionnant terrain à bâtir.

Prix d'environ 65 €/m² selon confrère local.

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison donnant une moyenne d'environ 88.000€.

Les confrères locaux ou avoisinants pensent toutefois que la moyenne générale est plus élevée, à savoir 103.000 € pour une 3 façades.

Maisons 4 façades + villas

Aucun point de comparaison.

D'après les confrères interrogés, la valeur serait moindre que celle de Gilly et s'élèverait à 140.000 €.

Appartements

Aucun point de comparaison.

D'après la consœur locale, la valeur moyenne serait sensiblement plus élevée qu'à Gilly et avoisinerait les 100.000€.

Couillet

Maisons 2 ou 3 façades

Nombreux points de comparaison pour une moyenne affinée arrondie à 100.000€.

Il existe une grande disparité entre les quartiers.

Les quartiers à gauche de la route de Philippeville (direction Philippeville) où les maisons ne sont pas ou peu entretenues et donc très faible qualité : au prix moyen de 70.000 €.

Les quartiers à droite de la route de Philippeville au prix moyen de 125.000 €.

Maisons 4 façades et villas

Moyenne arrondie à 175.000€ pour une 4 façades et à 220.000€ pour une villa classique

Appartements

La moyenne d'un appartement deux chambres se situe aux alentours de 100.000€

Marcinelle

Terrains à bâtir

Peu de points de comparaison donnant une moyenne de 111 €/m²

Le peu de points de comparaison ne permet pas d'en tirer des conclusions.

Maisons 2 ou 3 façades

Moyenne affinée à 112.000€

Maisons 4 façades et villas

Moyenne affinée à 245.000€; ici aussi certains quartiers prisés tirent les prix vers le haut.

Appartements 2 chambres

Moyenne affinée à 117.000€

Mont-Sur-Marchienne

Terrains à bâtir

Peu de points de comparaison donnant une moyenne de 87,25 €/m².

Maisons 2 ou 3 façades

Moyenne affinée à 113.000 €.

Maisons 4 façades et villas

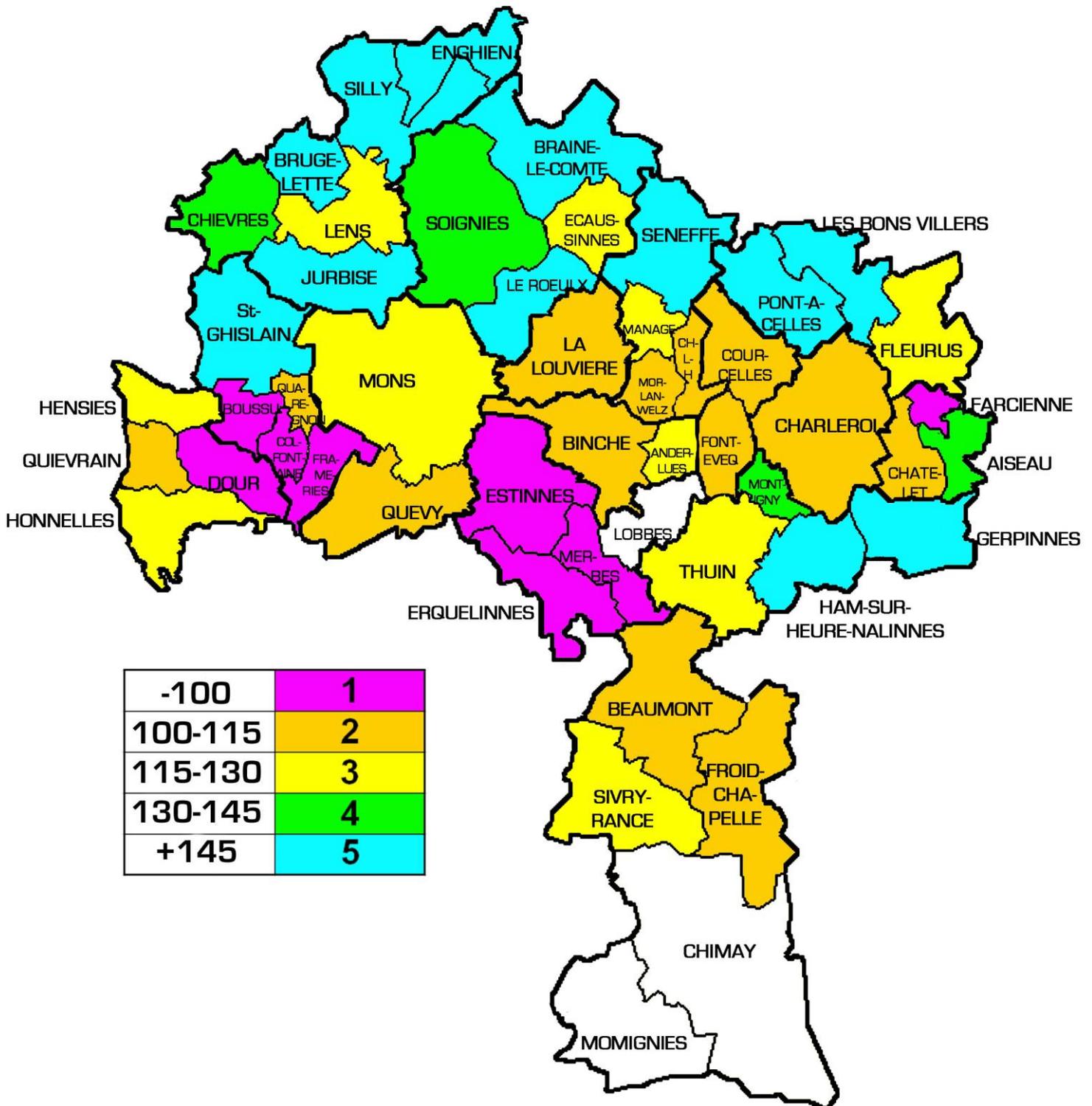
Nombreux points de comparaison avec une moyenne arrondie à 205.000€ pour les 4 façades et aux alentours de 222.000€ pour la villa classique.

Appartements 2 chambres

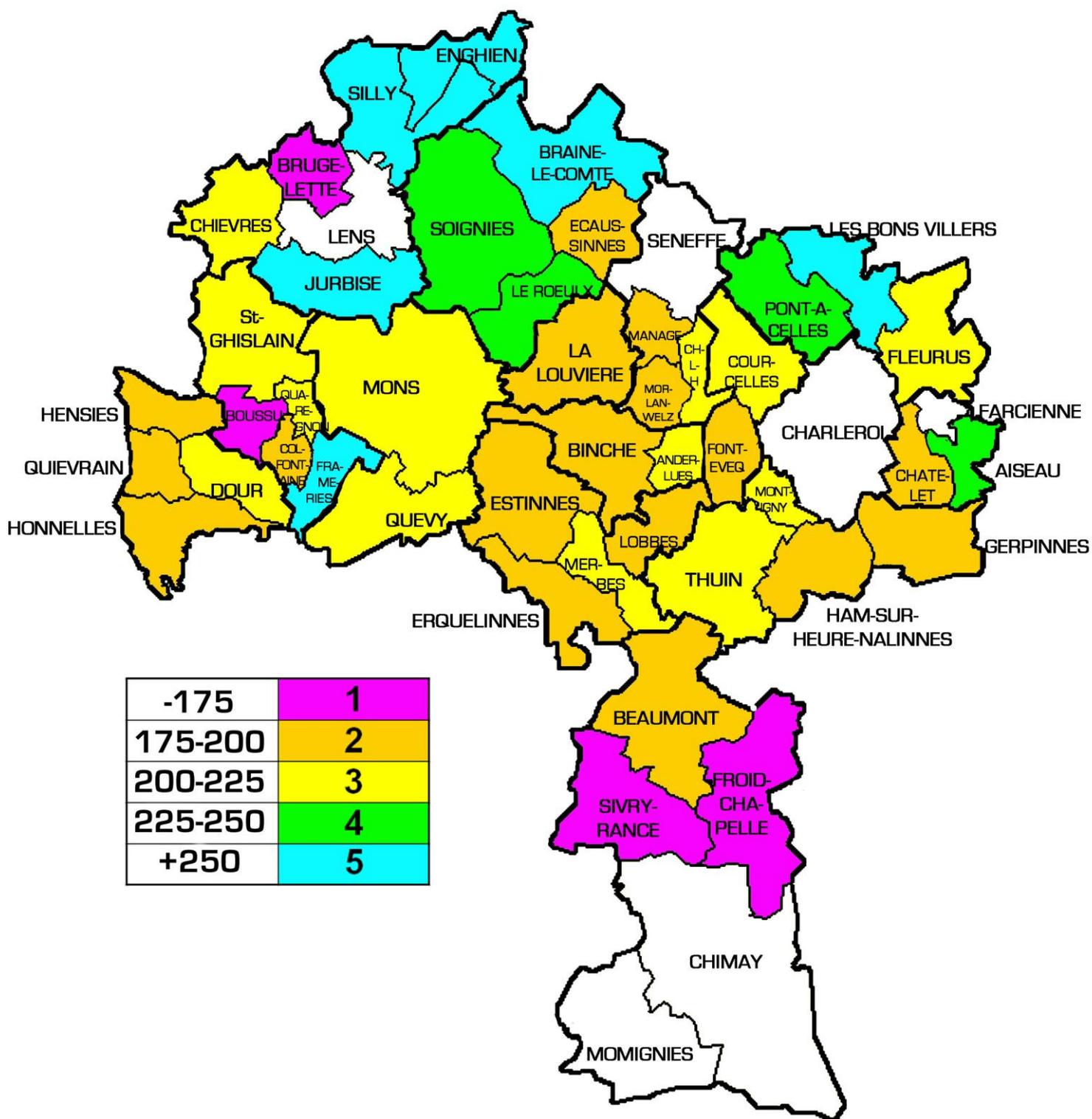
Moyenne affinée à 138.000,00 €.

10. LES RESULTATS EN CARTE

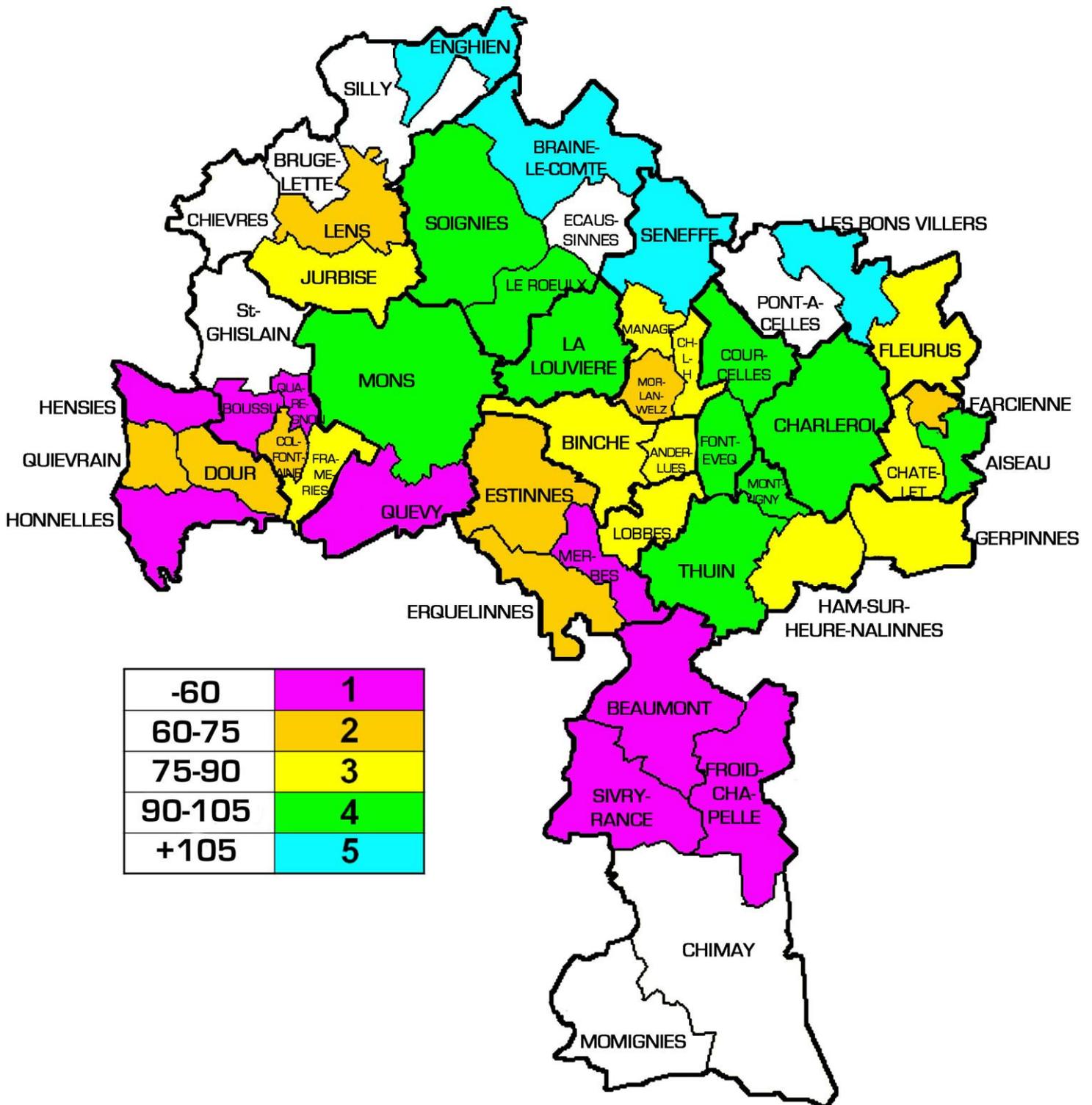
Maisons jointives



Maisons 4 façades



Terrains



-60	1
60-75	2
75-90	3
90-105	4
+105	5

En conclusion...

Le marché immobilier s'est une nouvelle fois bien comporté en 2011.

Les chiffres indiquent une très légère croissance dans le Hainaut (pour les arrondissements de Charleroi et Mons) avec toutefois une croissance plus nette, tant au niveau régional que de l'ensemble de la Belgique (le Hainaut reste malheureusement le "parent pauvre" à cet égard).

Nous avons maintenant atteint un palier, amorcé lors de la phase de stabilisation de 2010. Le mot-clé de 2011 sera donc « STABILITE ».

Le volume de l'offre et des transactions est resté stable voire même en légère hausse.

L'année 2011 n'a pas été nécessairement celle des incitants fiscaux (à l'exception des primes à l'énergie). Cela n'a cependant pas poussé le marché vers le bas.

En revanche, les taux d'intérêts bas ont notamment contribué à soutenir la demande.

La maison jointive reste le « maître-achat » pour le candidat- acquéreur. Cette maison se trouve maintenant dans des communes moins prisées et à proximité des facilités.

Ce type de bien maintient un niveau de prix abordable et reste donc le premier achat idéal.

Les appartements continuent à se vendre correctement (même si leur prix baisse légèrement) et constituent toujours un bon placement (ce qui s'amplifiera sans doute au vu des bonnes références énergétiques de ces biens).

Les biens de plus de 200.000 euros se vendent à nouveau correctement tandis que les biens dont le prix est supérieur à 250.000/300.000 euros se vendent toujours plus difficilement.

Perspectives pour 2012...

Le marché du travail reste peu stable et l'explosion des faillites en 2011 a mis beaucoup de gens sur le carreau.

Les taux d'intérêts restent attractifs bien que légèrement à la hausse ; l'évolution de ces derniers et la souplesse dont les banques feront preuve dans l'octroi des crédits pour 2012 seront déterminantes.

D'autant que les mesures gouvernementales sont bel et bien terminées... Les mesures régionales restent maintenues (primes à l'énergie notamment) mais moins intéressantes financièrement pour la plupart.

La TVA sur les frais de notaire impactera vraisemblablement peu les transactions.

Il est peu probable que l'euphorie s'empare des candidats-acquéreurs en 2012.

La prudence restera de mise tant qu'une certaine incertitude demeurera sur les moyens dont le nouveau gouvernement entend obligatoirement réduire la dette et sur la fragilité de l'Euro.

Nous n'assisterons pas à une flambée des prix mais il y a fort à parier que le mouvement de stabilisation se perpétuera. C'est peut-être, dès lors, le moment d'envisager un achat dans le Hainaut !

*Sylvain BAVIER, Philippe VANCAUWENBERGHE, Notaires associés
Françoise MOURUE, Notaire*

Cellule locale de communication du Notariat