



LE MARCHÉ IMMOBILIER
DANS LA PROVINCE DE HAINAUT EN 2010

ARRONDISSEMENT DE MONS

CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE HAINAUT

NOTAIRES ET NOTAIRES ASSOCIES DE LA REGION :

Maître Mélanie HERODE Wasmes
Maître Pierre CULOT Thulin
Maître Etienne DUPUIS Strépy-Braquegnies
Maître Xavier BRICOUT Soignies
Maître Etienne HACHEZ Soignies
Maître Philippe BINOT Silly
Maître Jean-Marie DE DEKEN Saint-Ghislain
Maître Serge FORTEZ Quiévrain
Maître Anne TOUBEAUX Quaregnon
Maître Jean-Louis MALENGEAUX Pâturages
Maîtres Adrien et Julien FRANEAU Mons
Maître Stéphanie BILLER Mons
Maître Sandrine KOENE Mons
Maître Laurent DELCROIX Mons
Maître Jean-Marc MICHIELS Mons
Maître Guillaume HAMBYE Mons
Maître Fabrice DEMEURE de LESPALU Mons
Maître Antoine HAMAIDE Mons
Maître Jean-Pierre LERICHE Lens
Maître Baudouin CORNIL Lens
Maître Jean-Pierre DERUE Le Roeulx
Maître Frédéric DEBOUCHE Le Roeulx
Maître Yves-Michel LEVIE La Louvière
Maître Pierre-Philippe DEBAUCHE La Louvière
Maître Pierre BRAHY La Louvière
Maître Germain CUIGNET La Louvière
Maître Emmanuel DOPCHIE Jurbise
Maître Anny LHOIR Jemappes
Maître Thierry BRICOUT Houdeng-Goegnies
Maître Alain AERTS Houdeng-Aimeries
Maître Marie-France LEMBOURG Hornu
Maître Philippe ELLEBOUDT Harveng
Maître Marcel BRUYERE Haine-Saint-Paul
Maître Paul RAUCENT Frameries
Maître Franz VILAIN Frameries
Maître Laurent SNYERS Enghien
Maître Bernard CLAEYS Enghien
Maîtres Pierre et Anne WUILQUOT Elouges
Maîtres Guy et Vincent BUTAYE Ecaussinnes
Maîtres Jean-Louis LHOTE et Roseline Mac CALLUM Dour
Maîtres Bernard et Vinciane DEGREVE Chièvres
Maître Geneviève DESSILLY 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

GEOGRAPHIE

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

Communes de l'Arrondissement administratif d'Ath :

- Brugelette
- Chièvres

Communes de l'Arrondissement administratif de Mons :

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

Communes de l'Arrondissement administratif de Soignies

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

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

L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2010

Après avoir subi et ensuite traversé la crise, le marché immobilier était entré fin 2009 dans une phase de stabilisation. C'était d'ailleurs la conclusion qui s'imposait à l'issue de la précédente conférence de presse. Cette phase de stabilisation s'est poursuivie. Au cours du second semestre de l'année, elle a ensuite pris une tournure haussière voyant tant le volume des transactions que les prix à nouveau augmenter.

Effectivement, après le nécessaire rééquilibrage qui a eu lieu pendant et après la crise économique alors que les consommateurs avaient perdu foi en l'avenir, la confiance s'est petit à petit restaurée et les prix ont légèrement augmenté par rapport à 2009.

Sans être revenu à des niveaux aussi impressionnants qu'à la fin 2007, on peut cependant constater une bonne forme du marché immobilier même si les biens se négocient toujours plus lentement qu'avant la crise.

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

1. LES FACTEURS DEMOGRAPHIQUES

La population belge ne cesse d'augmenter. Nous avons, en effet, récemment dépassé les 11 millions d'habitants dans notre pays.

La population wallonne croît, quant à elle, un peu plus rapidement que dans les autres régions. La population continue d'augmenter dans les villes qui avaient pourtant connu une désertification à la fin du XXe siècle.

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

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

Il y a également le secteur de la construction qui a connu, lors de l'année écoulée, une augmentation prodigieuse et notamment grâce aux mesures gouvernementales temporaires ci-dessous.

2. LES MESURES GOUVERNEMENTALES

L'année 2010 a sonné le glas du Prêt Tremplin jugé trop coûteux.

Certaines autres mesures ont cependant été maintenues...

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

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

2.2. LES PRIMES GOUVERNEMENTALES qui ont continué à s'appliquer notamment pour la rénovation des immeubles et leur isolation.

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

- **la construction d'une nouvelle habitation.** La réduction de la TVA est alors applicable sur une tranche de 50.000 euros. Les principales conditions sont que les travaux soient réalisés par un entrepreneur enregistré, qu'ils aient pour objet la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation et que le bien soit utilisé pendant 5 ans en tant que logement privé.

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

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

- **la construction de logements sociaux.**

Au 31 décembre de l'année 2010, seule la TVA à 6% sur les rénovations a été maintenue et ce, jusqu'en juin prochain.

Cependant, force est de constater que ces mesures ont permis une reprise importante du marché de l'immobilier neuf.

Les acquéreurs craignant de perdre un bonus équivalent à 7.500 euros se sont pressés au portillon des promoteurs et entrepreneurs ce qui fut un facteur essentiel de la reprise du marché.

3. LES TAUX BANCAIRES

Les banques avaient montré un enthousiasme plus que limité dans l'octroi de nouveaux crédits en 2009. Celles-ci avaient durci leur politique en n'acceptant plus que des candidats à « haut potentiel » (justification de fonds propres, de revenus et de garanties suffisants).

En 2010, les banques ont changé leur fusil d'épaule. Même si celles-ci demeurent prudentes vis-à-vis des candidats emprunteurs, qui essuient de temps à autres des refus, la justification de fonds propres n'est plus systématiquement requise.

Les prêts à « 125% » réapparaissent.

Par ailleurs, la politique de taux d'intérêts faibles a contribué à ce que les candidats-acquéreurs franchissent le pas... De même, les refinancements ont explosé ce qui a également dopé de manière incidente le marché de l'immobilier.

Symptôme même de cette bonne forme, la plupart des crédits octroyés l'étaient avec un taux variable... Malheureusement, les taux repartent à la hausse en ce début d'année...

4. LE MARCHE BOURSIER

Les marchés boursiers sont restés très volatiles malgré une remontée spectaculaire des incidences en 2010.

Les investisseurs restent très prudents car les restructurations financières ne sont toujours pas derrière l'ensemble des banques ce qui incite les investisseurs à rester très prudents.

Ces investisseurs préfèrent donc investir dans un placement à long terme qui rapporte bien plus qu'un compte épargne classique (rentabilité moyenne d'un bien loué : +/- 6%).

5. LES SEPARATIONS

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

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

6. LE CHOMAGE

L'on craignait que les chiffres du chômage s'affolent en 2010... Contrecoup à retardement de la crise financière sur les entreprises. Les mesures gouvernementales permettant le chômage économique pour les employés a réduit l'impact de la crise sur le marché du travail qui, même s'il a été touché, n'a pas atteint les sommets tant redoutés.

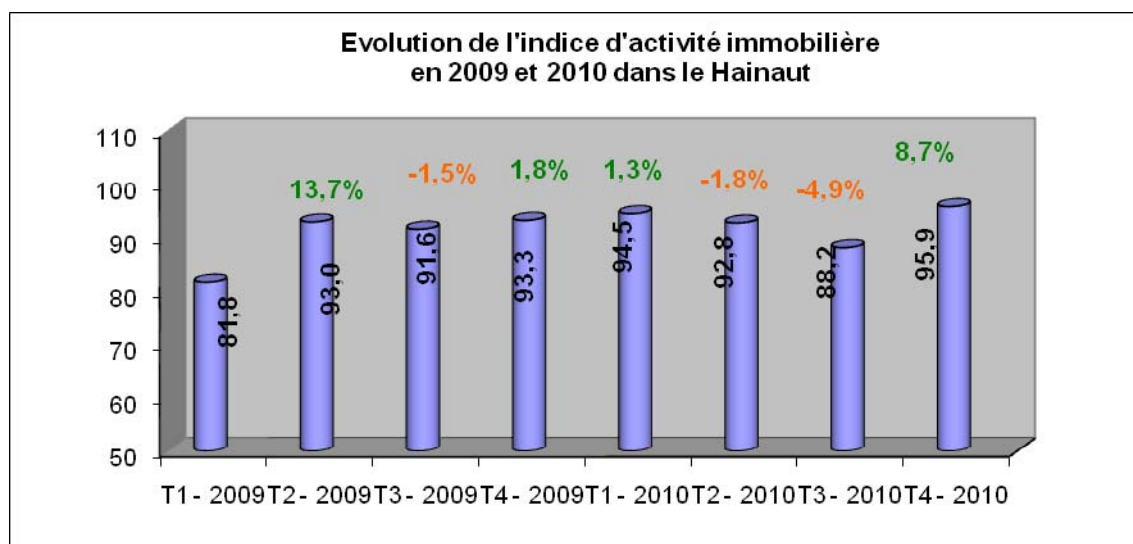
TOUR D'HORIZON DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

L'activité immobilière pour toute la province a légèrement augmenté en 2010 de **3,3%** par rapport à 2009 d'après les chiffres du dernier Baromètre des Notaires de la Fédération du notariat.

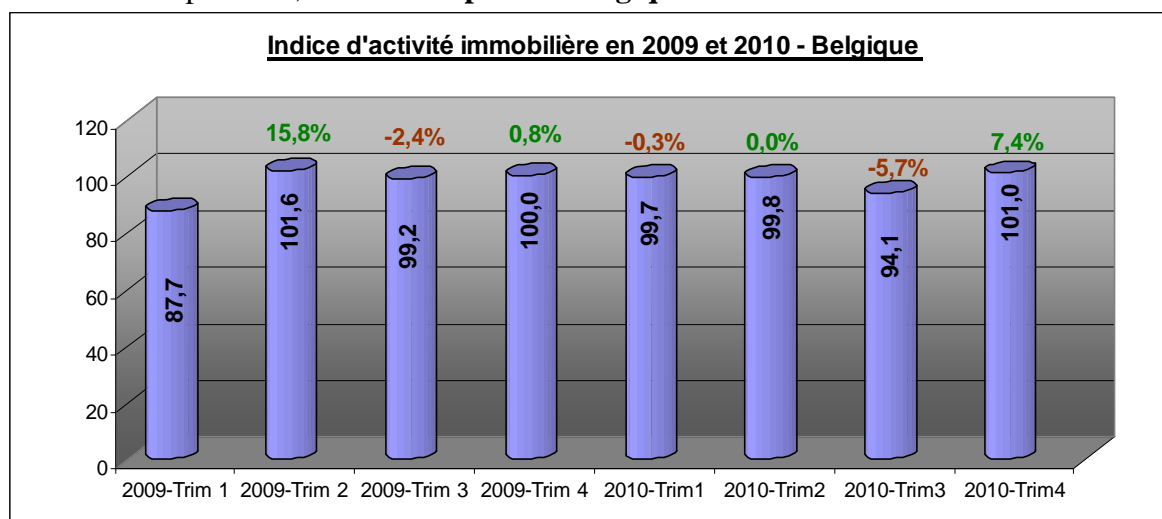
Le graphique présente l'indice de l'activité immobilière pour les années 2009 et 2010 pour la province.

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 2009-2010 sur le Hainaut

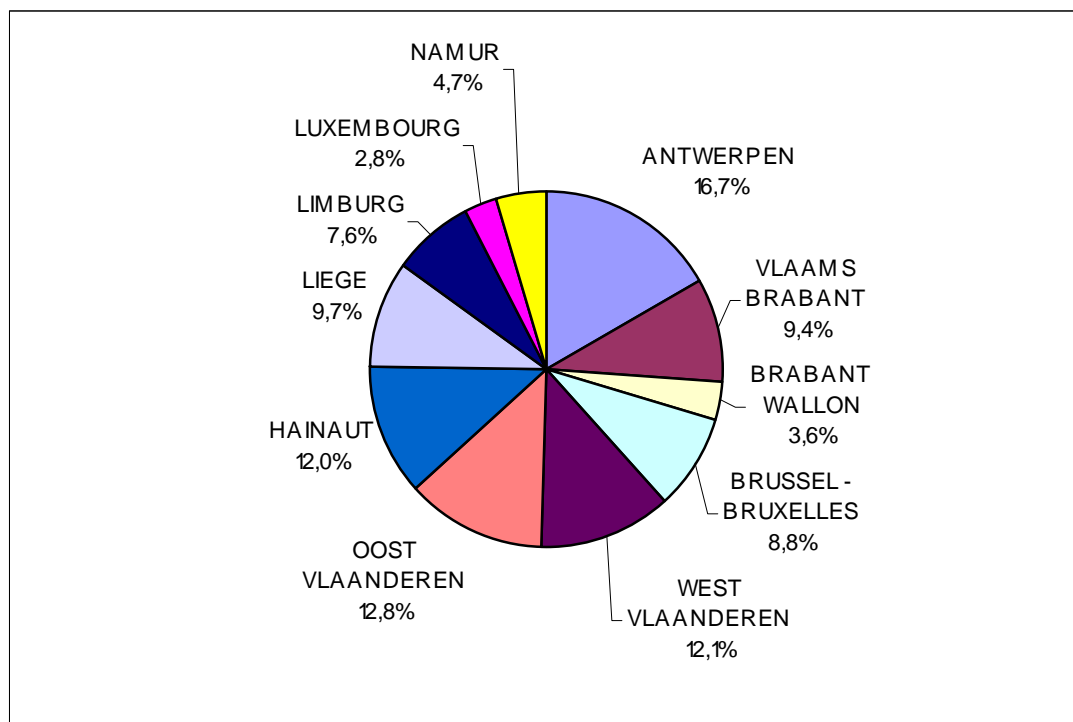


A titre de comparaison, l'évolution pour la Belgique.



La répartition géographique des transactions en 2010

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2010. On constate que la province du Hainaut a réalisé 12% des transactions en Belgique. Cela s'explique aussi par la démographie plus intense dans la province qu'au Brabant wallon par exemple. Quoiqu'il en soit, le Hainaut occupe la première place du classement des provinces wallonnes, suivie par Liège 9,7%.



QU'EN EST-IL DE NOS BIENS DANS L'ARRONDISSEMENT DE MONS ?

1. TERRAINS A BATIR

La demande reste toujours importante. Les prix sont stables voire légèrement en baisse. Les offres restent 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 et toujours remis en question (modifications incessantes des conditions dues aux modifications perpétuelles du CWATUP).

Par ailleurs, les terrains vendus sont souvent plus petits (parcelle de 5 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.

2. MAISONS JOINTIVES

Les biens de plus petite valeur se vendent toujours fort bien et ont leur lot d'amateurs surtout dans le Borinage où les prix restent particulièrement attractifs.

La moyenne générale se situe aux environs de 90 à 100.000 euros.

La Région de La Louvière voit cependant sa moyenne de prix plus élevée que le reste de l'arrondissement puisque ceux-ci se situent à environ 115.000euros.

Quoi qu'il en soit ce type de bien reste celui qui se vend le mieux dans nos régions. Les prix sont en légère hausse par rapport à l'année passée.

Les maisons de rangée dites « maisons d'employés », présentant un bon confort, sont stables, en moyenne 100.000 à 150.000 euros, suivant leur situation même si celles-ci se négocient moins facilement que les maisons ouvrières (délai de mise en vente plus long).

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).

Dès qu'il s'agit d'un bien d'exception, on constate un réel ralentissement. Ce marché reste inaccessible pour la majorité des gens d'autant que la remontée des prix dans d'autres provinces, comme c'est le cas Brabant wallon, n'a pas encore été assez forte pour renvoyer les investisseurs de ce type dans nos contrées (même si l'on constate une remontée des prix d'environ 10% dans le Brabant wallon pour 2010.)

4. APPARTEMENTS

Les appartements qui ne sont pas neufs ont des prix stables voire en légère hausse.

L'attrait pour ce type de bien est en légère croissance surtout pour les appartements d'une certaine taille.

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. D'autre part, les frais d'acquisition (TVA) sont plus élevés que pour de l'ancien.

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.)

Les appartements neufs restent sollicités en termes d'investissement si leur prix est attractif.

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

Le prix moyen est d'ailleurs fixé dans cette limite.

A noter que les studios sont assez demandés et que leur prix est en forte hausse. Ils offrent une forte rentabilité et un coût d'entretien plus faible.

5. GARAGES

Peu d'offres mais beaucoup de demandes.

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

Les prix continuent à augmenter.

6. COMMERCES

Les surfaces commerciales se vendent très mal.

La plupart des notaires n'ont pas ou peu négocié ce type de bien durant l'année écoulée.

7. LES VENTES PUBLIQUES

Après la réforme de 2006 qui a contribué à rendre les ventes publiques plus transparentes et à en réduire les frais, une nouvelle réforme est arrivée en 2010.

Il n'y a maintenant plus qu'une seule séance (la surenchère reste possible).

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

Il est cependant encore un peu tôt pour donner un feedback sur le nouveau système.

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.

Pourtant, ce système a de nombreux avantages :

- Rapidité
- Transparence
- Résultats corrects voire bons.

En conclusion...

Comme nous le constatons l'année dernière, le marché immobilier a bien résisté malgré la crise. 2010 fut l'année de la stabilisation durant le premier semestre et ensuite du redécollage au cours du second semestre.

Le volume des transactions, de l'offre et de la demande a suivi ce constat : de stable à légèrement supérieur à l'année précédente. On peut maintenant dire que les choses sont revenues à la normale.

L'année 2010 a été dopée par plusieurs facteurs au nombre desquels on soulignera la baisse de la TVA (6 % sur une tranche de 50.000 euros) ainsi que des taux d'intérêts hyper attractifs.

Le « best seller » demeure la maison jointive qui maintient une progression des prix même si celle-ci est faible.

Les appartements continuent à se vendre correctement et les studios constituent un placement à haut rendement.

A noter la reprise des ventes des appartements neufs, toujours grâce aux mesures temporaires liées à la baisse de TVA.

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 euros ont toujours autant de mal à se vendre.

La flambée des prix d'avant la crise et leur chute vertigineuse sont passés. Le nécessaire rééquilibrage entre l'offre et la demande semble maintenant atteint

Perspectives pour 2011...

Le chômage n'a pas atteint les sommes redoutés. Il n'en reste pas moins que le marché du travail est encore un marché peu stable et l'actualité nous le rappelle chaque jour.

Les taux d'intérêts repartent à la hausse ce qui risque d'avoir un impact sur le marché sauf si la remontée de ceux-ci est contenue. Dans ce cas, l'augmentation des taux sera vraisemblablement absorbée par l'allongement de la durée des crédits.

Les mesures gouvernementales sont arrivées à échéance (TVA réduite) ce qui a contribué à la bonne forme du marché en fin d'année 2010, les candidats-acquéreurs ayant anticipé leur achat pour bénéficier du taux réduit.

Comme la tendance gouvernementale est à l'austérité, il est peu probable que de nouvelles mesures voient le jour (surtout avec un gouvernement en affaires courantes).

La modification de la taxation sur les ventes de terrain avec constructions neuves est à regretter. La taxation sur les terrains dans ce type de vente est maintenant de 21 % (application de la TVA) en lieu et place des droits d'enregistrement (12,5 %), la Belgique ayant dû se s'aligner sur la norme européenne.

Dans ce contexte encore fébrile, et après la remontée des prix intervenue en 2010, il y a fort à parier que les prix atteignent un nouveau pallier de stabilisation.

Espérons que la confiance tout doucement retrouvée des consommateurs continuera à maintenir le marché immobilier dans son état actuel.

Sylvain BAVIER
Candidat-Notaire à La Louvière.