

Trends Tendances

Date : 20/04/2017
 Page : 76-79 in Guide Immo
 Periodicity : Weekly
 Journalist : Attout, Xavier

Circulation : 25899
 Audience : 114000
 Size : 1046 cm²

hainaut biens neufs

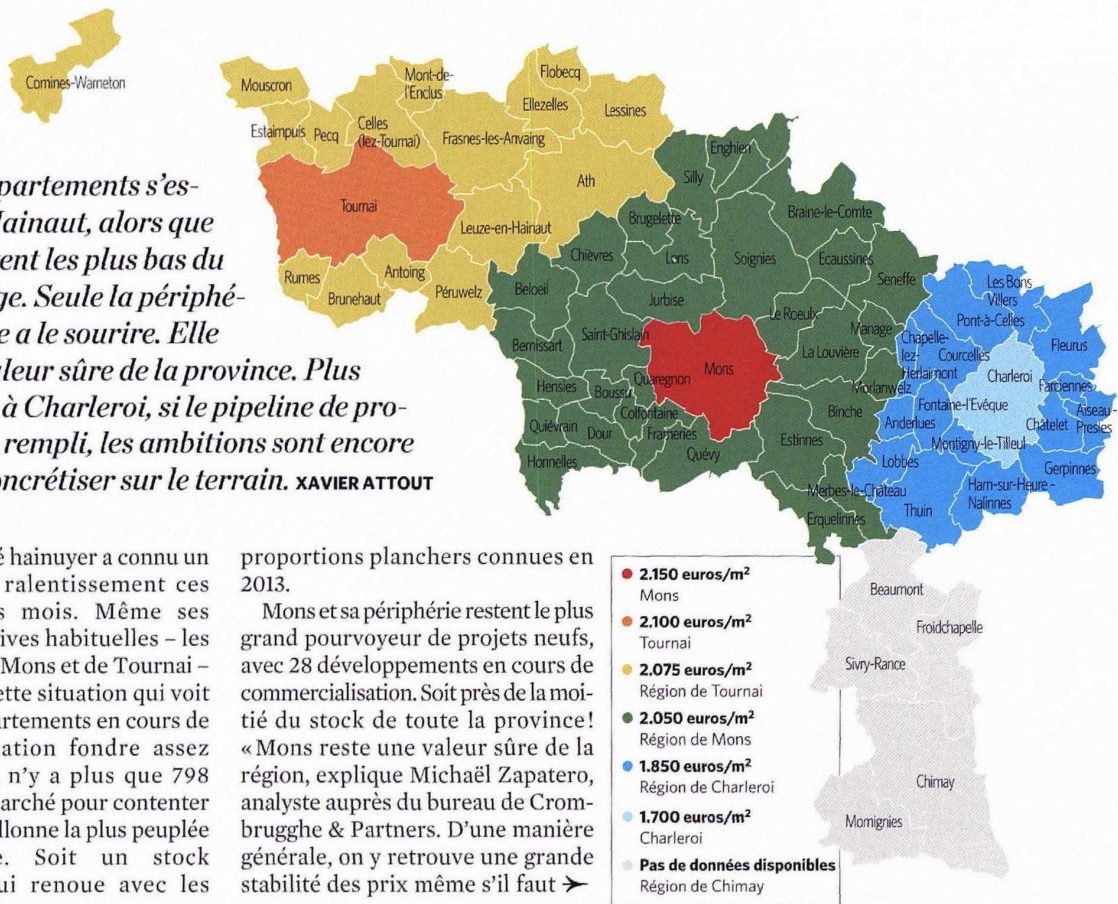
LA PÉRIPHÉRIE MONTOISE TIRE DÉSORMAIS LE MARCHÉ PROVINCIAL

L'offre d'appartements s'es-souffle en Hainaut, alors que les prix restent les plus bas du marché belge. Seule la périphérie montoise a le sourire. Elle reste une valeur sûre de la province. Plus inquiétant : à Charleroi, si le pipeline de projets est bien rempli, les ambitions sont encore loin de se concrétiser sur le terrain. **XAVIER ATTOUT**

Le marché hainuyer a connu un sérieux ralentissement ces derniers mois. Même ses locomotives habituelles – les villes de Mons et de Tournai – pâtissent de cette situation qui voit le stock d'appartements en cours de commercialisation fondre assez nettement. Il n'y a plus que 798 unités sur le marché pour contenter la province wallonne la plus peuplée de Wallonie. Soit un stock disponible qui renoue avec les

proportions planchers connues en 2013.

Mons et sa périphérie restent le plus grand pourvoyeur de projets neufs, avec 28 développements en cours de commercialisation. Soit près de la moitié du stock de toute la province! «Mons reste une valeur sûre de la région, explique Michaël Zapatero, analyste auprès du bureau de Crombrugge & Partners. D'une manière générale, on y retrouve une grande stabilité des prix même s'il faut ➤



PRIX PAR DISTRICT

ANALYSE DES PROJETS COMMERCIALISÉS ET INVENTORIÉS EN MARS 2017/ SOURCE: DE CROMBRUGGE & PARTNERS

	Total	Charleroi	Mons	Tournai	Charleroi Périphérie	Mons Périphérie	Tournai Périphérie	Chimay
Nombre de projets recensés	61	4	9	7	6	19	16	/
Nombre d'unités en cours de commercialisation	798	27	164	59	43	273	232	/
Nombre moyen d'unités par projet	13,1	6,8	18,2	8,4	7,2	14,4	14,5	/
Superficie totale en cours de commercialisation (m ²)	69.550	2.300	14.700	5.725	3.925	24.550	18.350	/
Prix unitaire moyen demandé (€/m ²)	2.050	1.700	2.150	2.100	1.850	2.050	2.075	/
Evolution par rapport au 1 ^{er} trimestre 2016	2,5%	-3,0%	1,0%	0,0%	-1,5%	6,5%	1,0%	/
Evolution par rapport au 1 ^{er} trimestre 2015	5,0%	(* -7,0%)	7,5%	1,0%	* 1,5%	12,5%	5,0%	/
Prix moyen pour un appartement de 80 m ² (€)	164.000	136.000	172.000	168.000	148.000	164.000	166.000	/

* Les valeurs indiquées ne sont pas représentatives du district dans sa totalité.

hainaut biens neufs



DELZELLE RESIDENTIELS

LES TERRASSES DE BRAINE. Idéalement situé à deux pas du centre-ville et de la gare de Braine-le-Comte, ce projet propose des appartements une à trois chambres ainsi que des penthouses bénéficiant de terrasses panoramiques sur la campagne environnante.

noter que, pour une petite ville, l'écart entre l'un ou l'autre quartier est très important. Cette attractivité s'explique aussi par l'importante présence de surfaces commerciales aux alentours de Mons.» Parmi les projets en cours, relevons La Drève Prévert (Seidys), Les Jardins du Fish Club (Matexi), Le Maisières (BW Promo) et Au Fil des Grands Prés (Atenor). Notons que les prix moyens y sont les plus élevés de la province (2.150 euros/m²), en hausse de 10,5% depuis 2014.

Mais le réel vivier en matière de projets immobiliers dans le Hainaut est à trouver dans les communes de la périphérie montoise. On y recense 19 projets,

avec des prix qui grimpent en flèche à chaque quadrimestre (+ 22,5% depuis 2014). Braine-le-Comte tirant la moyenne vers le haut avec des prix dépassant les 2.400 euros/m², de même qu'Enghien et Soignies (2.200 euros/m²). On peut y relever les projets des Terrasses de Braine (Delzelle), des Jardins d'Arenberg (Sotraba) et du Champ du Moulin (CD Belgium) à Braine-le-Comte, de même que les Jardins de Soignies (CDI) et du Domaine des Arts à Seneffe.

Tournai se maintient

Un cran plus haut, Tournai et sa périphérie maintiennent leur nombre de projets en cours de commercialisation (25).

A Tournai, les prix moyens, bien que légèrement inférieurs à Mons, restent stables depuis deux ans. Le stock est en légère baisse. Le principal dossier en cours concerne l'îlot Desclée développé par Klarys Promotion, qui porte sur la rénovation et l'extension d'une ancienne imprimerie du début du 20^e siècle en 30 lofts basse énergie.

Dans la périphérie de Tournai, on relèvera une grande stabilité tant en matière de projets (16) que de prix (2.075 euros/m², soit 1% de plus que l'an dernier à pareille époque). L'essentiel des projets en cours est concentré à Ath (la moitié) et à Mouscron. Parmi les projets, citons simplement les Terrasses d'Ath (Thomas & Piron), un dossier dont la seconde phase comptera 33 appartements.

Enfin, le «renouveau» de Charleroi ne semble pas encore se traduire sur le marché de l'immobilier neuf. Les promoteurs qui y développaient un projet d'appartements se réduisaient déjà à peau de chagrin. La situation s'est empirée en deux ans, passant de 10 projets en cours de commercialisation à quatre projets seulement. Pour à peine 27 unités sur le marché. «Le nombre de projets est quasi-inexistant, fait remarquer Michaël Zapatero. Compte tenu des investissements et des aménagements réalisés par les pouvoirs publics, le développement de cette ville doit quand même être suivi de près. Vu les prix actuels - 1.700 euros/m² en moyenne -, elle présente de belles perspectives de plus-value.» La majorité du stock se concentre à Gosselies. Les prix y sont parmi les plus bas de Wallonie, à 1.600 euros/m².



THOMAS & PIRON



LES TERRASSES D'ATH. Les appartements de la phase 1 sont livrés. La phase 2 de ce projet, signé Thomas & Piron, est désormais sur les rails. Elle prévoit la construction de 30 appartements et trois studios.

Projet à la loupe : Au Fil des Grands Prés

Atenor est en train de développer un important projet mixte à Mons sur un site de 7,2 ha. Il doit faire le lien entre le centre commercial des Grands Prés et le centre-ville. On y retrouvera, à terme, 600 appartements, 10.000 m² de bureaux et 1.000 m² de commerces de proximité. Le promoteur la hulpois annonce que 150 appartements de la première phase sont déjà vendus. Ils sont partis au prix du marché de la région, rien de haut de gamme donc. A savoir environ 2.100 euros/m². Une centaine d'appartements sont encore en cours de commercialisation. Le solde (350) le sera une fois que les prochains permis seront obtenus. « C'est un projet important car il fait vraiment sens pour la ville de Mons, explique le patron d'Atenor, Stéphan Sonnevillie. Il s'agit vraiment d'une recomposition du tissu urbanistique. Et puis, le site vaut vraiment le détour, en bordure de la rivière La Haine, à quelques mètres d'un centre com-



AU FIL DES GRANDS PRÉS. A Mons, Atenor prévoit le développement d'un complexe urbain sur un ensemble de 7,2 ha. Il regroupera logements, bureaux et commerces de proximité.

mercial. C'est un projet qui m'a plu dès le départ. Atenor entend, dans chacune de ses réalisations, être un acteur clé du développement d'une ville. Et je pense que nous y contribuons d'une grande manière dans ce cas-ci. Mons offre vraiment de belles perspectives.»

Ajoutons que le plan communal d'amé-

nagement dérogatoire (PCAD) relatif à la seconde phase vient d'être approuvé par le collège communal, ce qui va permettre à Atenor d'introduire une seconde volée de permis. Ce sont toujours les bureaux H&V Architecture et DDS & Partners Architects qui dessineront les esquisses du projet. ©