

tendances
Trends

Trends Tendances

Date : 01/05/2018

Page : 78-79 in Guide Immo

Periodicity : Weekly

Journalist : Attout, Xavier

Circulation : 61630

Audience : 230084

Size : 833 cm²

hainaut biens neufs

UNE OFFRE D'APPARTEMENTS
EN CHUTE LIBRE

A l'exception de Charleroi et de sa proche périphérie, le marché hainuyer est relativement homogène en matière de prix. Ceux-ci sont en hausse de 3,5 % sur un an. L'offre en matière d'appartements neufs connaît par contre une belle dégringolade, de près de 30 % sur un an. Tendance de fond ou accident de parcours ? Un élément à suivre en tout cas. **XAVIER ATTOUT**

Le marché hainuyer connaît une période pour le moins contrastée. Si les prix sont en hausse régulière et continue depuis cinq ans, le stock d'appartements neufs mis en vente est par contre en baisse régulière depuis cinq ans. Dans des proportions pour le moins interpellantes. En septembre 2015, le nombre d'appartements en cours de commercialisation atteignait pratiquement les 1.000 unités (988). Il n'est plus que de 574 unités aujourd'hui. Une baisse de plus de 40 % en trois ans. Comment l'expliquer ? Les raisons semblent multiples. « Mais c'est surtout lié au fait que plusieurs grands projets ont été lancés à cette époque à Mons et à Tournai et peu de nouveaux projets sont apparus depuis », avance Michaël Zapatero, analyste auprès

du bureau de Crombrughe & Partners.

Pour le reste, malgré cette diminution du stock, les tendances de fond restent bien marquées en Hainaut. Mons et Tournai demeurent toujours plusieurs crans au-dessus de Charleroi. Et les prix des communes situées à la frontière du Brabant wallon (Silly, Enghien, Braine-le-Comte, Soignies et Senefte) sont les plus élevés de la province. Le prix moyen est de 2.125 euros/m². Soit 170.000 euros hors TVA pour un appartement de 80 m². Les prix sont en hausse par rapport à l'an dernier (+ 3,5 %) et connaissent une belle croissance par rapport à 2013 (+ 12 %). Une hausse de prix sur cinq ans qui est soutenue, dans la lignée de celles que connaissent le Brabant wallon et Namur.

Ajoutons que, au niveau des prix, les deux bassins industriels wallons font désormais quasi jeu égal.

Les prix s'envolent à Enghien et Soignies

Mons et sa périphérie restent le plus important vivier d'appartements neufs, même si leur stock a baissé de 25 % en un an. La hausse des prix en un an y est modérée (+ 2,5 %). A Mons, parmi les 123 appar-



PRIX PAR DISTRICT

ANALYSE DES PROJETS COMMERCIALISÉS ET INVENTORIÉS EN MARS 2018 / SOURCE: DE CROMBRUGGHE & PARTNERS

	Total	Ville de Mons	Ville de Tournai	District de Tournai	District de Mons	District de Charleroi	Ville de Charleroi	District de Chimay
Prix moyen pour un appartement de 80 m ² (euros)	170.000	176.000	174.000	172.000	168.000	160.000	140.000	/
Prix moyen au m ² (euros)	2.125	2.200	2.175	2.150	2.100	2.000	1.750	/
Evolution sur 6 mois	2,5%	1,0%	1,0%	2,5%	2,5%	5,5%	0,0%	/
Evolution sur 1 an	3,5%	2,5%	3,5%	3,5%	2,5%	8,0%	3,0%	/
Evolution sur 4 ans	13,5% *	13,0%	9,0%	9,0%	25,5% *	9,5%	-1,5%	/
Nombre de projets recensés	50	7	5	10	16	8	4	/
Nombre d'unités en cours de commercialisation	574	123	43	138	204	54	12	/
Superficie moyenne (m ²)	89,5	86	99	87	92	87	85	/

* Echantillon peu représentatif

tements mis en vente, on retrouve les projets **le Maisières (BW Promo)**, la Drève Prévert (Seidys), la Résidence Le Corso (Health Invest) ou encore Au fil des Grands Près (Atenor). « Mons est aujourd'hui devenu un important pôle immobilier du Hainaut, confie Michaël Zapatero. Il faut toutefois noter qu'il y a de grandes différences de prix entre ses quartiers, ce qui est étonnant pour une petite ville. »

Dans la périphérie de Mons, ce sont toujours les communes situées à proximité du Brabant wallon (Braine-le-Comte, Enghien, Soignies) qui tirent le marché vers le haut avec des prix qui grimpent jusqu'à 2.600 euros/m², les plus élevés de la province (+ 21% en quatre ans!). Un tiers du stock hainuyer est concentré. Parmi les projets en cours, citons la Résidence Laroche (Iber-Promo), les Jardins d'Arenberg (Sotroba) et le Champ du Moulin (CD Belgium) à Braine-le-Comte, les Jardins de Soignies (CDI), le Clos du Mimosa (Ascofimo) à Binche ou encore les Résidences Sildendre (E.C.A.), des Ducs d'Arenberg (Baio) et Saint-Martin (Baio) à Enghien.

Le stock fond dans le Tournaisis

Du côté de Tournai et de sa périphérie, les prix sont désormais sur la même ligne que ceux de Mons. Ils sont en hausse par rapport à l'an dernier (+ 3,5%). Parmi les projets mis sur le marché, citons la résidence Les Chartreux, la Corne Saint-Martin (Besix Red) et l'Ilot Desclée (Klarys

PROJET À LA LOUPE : PARC DE LA WILOTE

Situé à proximité de la gare de Braine-le-Comte, rue des Dignes, le Parc de la Wilote est un nouveau quartier durable de 33 appartements développé par Matexi. La livraison est prévue fin 2019. Il s'agit du réaménagement du site de la papeterie Catala, premier volet d'une reconversion de plus grande ampleur de ce chancre. On y retrouve des appartements d'une, deux et trois chambres. Le projet comprend des classiques du genre, à savoir une toiture végétale, des terrasses en bois ou encore un potager

commun. « C'est dans notre ADN de vouloir créer des espaces où il fait bon vivre et où les gens se sentent chez eux, explique Patrick Joly, directeur de Matexi Hainaut. Cela

comprend des espaces publics bien réfléchis, des installations mixtes où les habitants peuvent échanger, se rencontrer pour vivre en harmonie dans un quartier chaleureux. »



Promotion), qui propose 30 lofts basse énergie dans une ancienne imprimerie.

Pour ce qui est des communes avoisinantes, le stock s'est écroulé, passant de 232 à 138 unités en cours de commercialisation. Le marché est essentiellement localisé sur Ath, Mouscron, Peruwelz et Leuze-en-Hainaut. On y retrouve des projets tels que les Jardins de Roselle (Matexi), Les Deux Dendres (Equilis) et les Haleurs (DCB) à Ath ou encore les projets Manet et le Clos des Impressionnistes (DCB) à

Mouscron, le Domaine de la Fontaine (Thomas & Piron) à Peruwelz et le Clos Denis (VIP Group) à Leuze-en-Hainaut.

Le vide carolo

A Charleroi, le marché de l'appartement neuf devient ridiculement faible par rapport à la taille de la ville. Seules 12 (!) unités sont actuellement en vente. Elles se répartissent dans quatre projets immobiliers situés à Gosselies, et s'avèrent des fins de commercialisations que les promoteurs peinent à écouler. Si le renouveau carolo apparaît dans les livres, il ne se traduit pas encore sur le marché. Un observateur averti nous expliquait récemment que les prix de vente que les développeurs peuvent actuellement afficher sont trop peu élevés par rapport au coût de construction. Ce qui empêche toute offre d'apparaître. Reste à voir quel promoteur va se lancer en premier dans l'arène? Les prix sont en effet toujours les plus bas du marché belge, à 1.750 euros/m². Soit 140.000 euros pour un appartement de 80 m². Des prix qui sont même moins élevés qu'il y a cinq ans. « Mais vu les investissements effectués par les pouvoirs publics, il faut tout de même y croire, relève Michaël Zapatero. Et vu les prix actuels relativement bas, les perspectives de plus-value sont particulièrement intéressantes. » Dans le riche pipeline carolo, citons River Towers, Rive Gauche, l'Ilot Zoé Drion et le Left Side Business Park. ©

MONS ET CHARLEROI, TERRES DE RENDEMENTS ÉLEVÉS

Le constat est inéluctable: le Hainaut est bien la terre promise pour les investisseurs avides d'obtenir un rendement élevé sur le marché de l'appartement existant. Ils ont même le choix entre deux profils de risque. Le plus intéressant reste Charleroi. Et de loin. Le prix de référence d'un appartement carolo de 80 m², déterminé à partir des 1.460 appartements affichés sur le site ImmoVlan, est fixé à 89.200 euros. Un prix stable ces trois dernières années (+ 1,6%). Le nombre d'appartements mis sur le marché de la location est également élevé (1.120 unités). Combiné à un loyer de 615 euros, le plus faible de la Wallonie, cela permet d'obtenir un rendement brut de référence de 6,5%. Soit le plus élevé de Wallonie. Un risque toutefois: il est lié au bâti vieillissant et aux situations délicates qui peuvent parfois en découler avec certains locataires. Du côté de Mons, le prix de référence d'un appartement de 80 m² est fixé à 130.000 euros, le plus bas de la région après Charleroi. Il y a actuellement 610 annonces affichées sur ImmoVlan. Sur le marché de la location (775 unités), le loyer moyen s'élève à 690 euros. De quoi obtenir un rendement brut de référence de 5,05%. Ce qui peut être particulièrement intéressant, vu le profil moins risqué de la cité du Doudou.

le choix de
l'investisseur