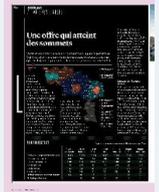


Trends Tendances

Date: **09-09-2021**
 Page: **064-065** in Guide Immo
 Periodicity: **Weekly**
 Journalist: **Xavier Attout**

Circulation: **62466**
 Audience: **152600**
 Size: **871 cm²**



64

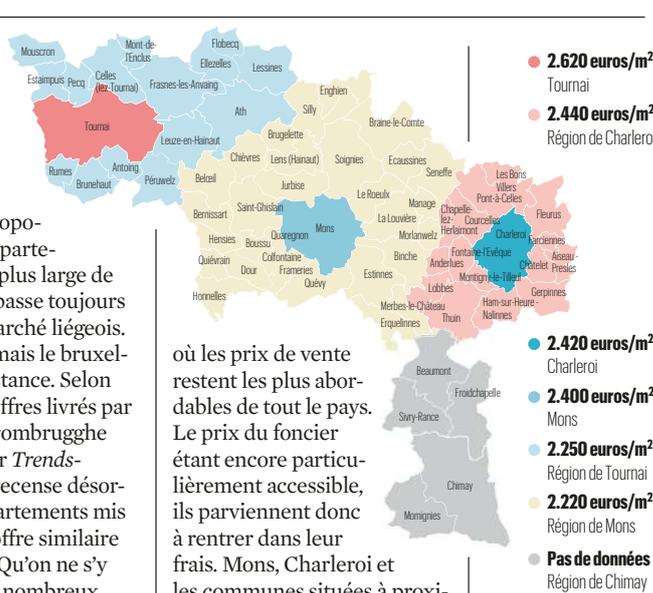
Hainaut
 APPARTEMENTS NEUFS

Une offre qui atteint des sommets

L'offre d'appartements neufs en Hainaut reste la plus importante de Wallonie. Mons et sa périphérie de même que Charleroi tirent leur épingle du jeu. Les prix sont en hausse de 4,5 % en un an. XAVIER ATTOUT

Le marché hainuyer confirme sa bonne santé en restant celui proposant l'offre d'appartements neufs la plus large de Wallonie. Il dépasse toujours d'une tête le marché liégeois. Et laisse désormais le bruxellois à bonne distance. Selon les derniers chiffres livrés par le bureau de Crombrughe & Partners pour *Trends-Tendances*, on recense désormais 1.606 appartements mis en vente. Une offre similaire à avril dernier. Qu'on ne s'y trompe pas: de nombreux promoteurs ont décidé de mettre le cap sur le Hainaut

où les prix de vente restent les plus abordables de tout le pays. Le prix du foncier étant encore particulièrement accessible, ils parviennent donc à rentrer dans leur frais. Mons, Charleroi et les communes situées à proximité du Brabant wallon en tirent clairement profit.



Si on regarde les prix à l'échelle de toute la province, on remarque qu'ils connaissent une belle augmentation (+ 4,5 %) en un an. L'appartement type possède une superficie moyenne de 90 m² et est vendu au prix de 207.000 euros. Rappelons que les prix sont relativement homogènes dans toute la province, Charleroi y compris, cette dernière ayant fait un gigantesque bon en avant en la matière en un an.

Braine-le-Comte attire

Le large et vaste ensemble de communes qui entourent Mons reste le plus important vivier de projets. Par rapport à avril dernier, il est passée de 557 à 629 unités. Soit 40 % du stock global. Des entités comme Enghien, Seneffe, Braine-le-Comte ou encore La Louvière attirent les promoteurs. Les prix sont stables par rapport à l'an dernier (+ 2 %) et restent les plus abordables de la province (2.200 euros/m²). Les prix les plus élevés sont à retrouver à Soignies (2.415

PRIX PAR DISTRICT

Analyse des projets commercialisés et inventoriés en juillet 2021 / Source : De Crombrughe & Partners

	Moyenne provinciale	Ville de Charleroi	Ville de Mons	Ville de Tournai	Région de Charleroi	Région de Mons	Région de Tournai
Prix moyen pour un appartement de 80m ² (euros)	184.000	193.500	192.000	209.500	195.000	177.500	180.000
Prix minimum au m ² (euros)	1.500	1.950	1.750	1.900	1.850	1.500	1.650
Prix maximum au m ² (euros)	3.550	3.050	3.550	3.050	3.150	3.100	3.100
Evolution sur 6 mois	4,5%	38,5%	8%	7%	13,5%	2%	4,5%
Evolution sur 1 an	4,5%	5,5%	6%	8,5%	16%	2,5%	5%
Evolution sur 5 ans	15%	38,5%	13%	25%	30%	15,5%	10%
Nombre d'unités en cours de commercialisation	1.606	84	374	62	119	629	338
Nombre de projets recensés	128	6	23	8	12	49	30



A & G ATELIER D'ARCHITECTURE

➔ **TROIS MÂTS.** A Mons, Thomas & Piron est en train de construire deux immeubles rassemblant 85 appartements. Livraison au premier trimestre 2023.

euros/m²), les plus bas à Dour (2.040 euros/m²). Parmi les projets en cours, relevons les Résidences de la Strada (Wilhelm & Co) et Villa Nova (Matexi) à La Louvière, l'écoquartier Heris (K&W Construction) et Arborescence (Aboreal) à Soignies, Agora Braine (Delzelle), les Terrasses de Braine (Delzelle), le Champ du Moulin (DCB), les Jardins de la Poste (Sotraba) et le Parc de la Wilote (Matexi) à Braine-le-Comte, La Capella (DMS Immo) à Belœil et la résidence Silendre (ECA) à Enghien.

A Mons, on reste dans des standards élevés avec 374 unités en cours de commercialisation. L'année 2021 semble avoir amorcé un tournant pour la cité du Doudou. L'offre connaît une croissance continue depuis quatre ans. Parmi les projets en cours, citons la Résidence Elie (Lixon), les Trois

Mâts (Thomas & Piron), la Maison du Gouverneur (Thomas & Piron), Les Lisières d'Havré (Matexi), la Résidence du Marquis de Gages (Lixon), la Résidence Redwood (Aboreal), la Résidence Calatrava (Baio), les Jardins de la Faïencerie (Concept Confort) et le Clos des Artistes (Delzelle). Cette multiplication des projets s'accompagne d'un accroissement des prix. Ils sont en hausse de 8 % en un an. Une belle augmentation puisque les prix avaient peu progressé ces cinq dernières années. Le prix moyen d'un appartement type de 86 m² s'élève à 206.400 euros.

Après une belle envolée en avril dernier, Charleroi maintient une offre qu'elle n'avait plus atteinte depuis cinq ans (84 appartements). Reste à espérer que cela s'inscrive dans la durée. Parmi les projets en cours de

commercialisation, citons Val au Bois (Concept Confort), Sainte-Catherine et Vespéral à Marcinelle. La hausse des prix est importante (+ 38,5 %) par rapport à septembre dernier. Elle reflète surtout l'arrivée de projets qui proposent des prix bien plus élevés que d'habitude. Les prix moyens s'affichent désormais à 2.420 euros/m², supérieurs à la moyenne provinciale.

Tournai à la peine

Enfin, du côté de Tournai, on observe que le stock continue de faiblir (62 unités). Il a été divisé en deux en un an. Parmi les nouveaux projets, citons les Jardins de la Melle (Jorion Desmet Immobilier). Les prix sont en hausse de 7 % sur un an.

Pour ce qui est des communes environnantes, l'offre reste particulièrement fournie à Ath, Mouscron et dans les communes picardes, avec 338 unités. Les prix sont à la hausse (4,5 %). Parmi les projets en cours de commercialisation, relevons le Roseau (DCB), les Jardins de Roselle (Matexi), La Sucrierie (Atenor) et les Haleurs (DCB), la Résidence L'Odyssée (Compagnie Foncière Atoise) à Ath, Sarma (C&C construct) et le Clos des Impressionnistes (DCB) à Mouscron, Les Jardins du Bois Blanc (Thomas & Piron) à Leuze-en-Hainaut ou encore la résidence Torres (Eddy Devos Construction).



BERNARD JACQUET
CEO Aboreal

L'AVIS DE L'EXPERT

Le Hainaut semble attirer de plus en plus de promoteurs...

En effet. Si Aboreal s'est historiquement développé en Brabant wallon, nous sommes de plus en plus présents dans le Hainaut. Les grandes villes de cette province ont été quelque peu délaissées par les promoteurs ces dernières années. Or, de nombreuses opportunités existent, notamment via les sites industriels. C'est par exemple le cas avec notre projet à Soignies qui réhabilite le site d'une ancienne usine de transformation de caoutchouc.

D'autres avantages ?

Si le foncier est moins cher, il est également plus diversifié. Cela permet de développer une multitude de projets

divers. Nous avons un projet en face du Shape à Mons et un autre à Tournai (150 logements), ils sont très différents. La province a le vent en poupe. Et puis les prix ne sont pas aussi exorbitants qu'à Bruxelles ou en Brabant wallon.

Un conseil pour les investisseurs ?

L'avantage, c'est qu'il ne faut pas être dans une frénésie acquisitive. Ce qui permet aux investisseurs de ne pas acheter à toute vitesse, sur plan. Le rendement reste intéressant. Et ce, alors que les loyers ne sont pas très éloignés de ce que l'on retrouve dans l'ouest du Brabant wallon. En plus, la demande locative y est importante.