



*Espace Environnement*

rue de Montigny 29

6000 Charleroi

Tél. (32) 071/300.300 Fax (32) 071/300.254

# Valorisation concertée des Centres urbains en Val de Sambre

## Diagnostic socio-économique

### ENTITES D'ERQUELINNES ET DE THUIN

Avec le soutien



Fonds européen  
de développement régional

Dans le cadre  
du programme



En partenariat avec :



Thuin



Erquelinnes



Agglomération  
Maubeuge  
Val de Sambre



Boussois

## Introduction

Les relations entre le patrimoine et le développement économique d'une entité sont actuellement prises réellement en compte. Si l'on savait déjà que, parmi les facteurs d'attractivité, on doit prendre en compte la mobilité (surtout face au lieu de travail), l'offre commerciale à proximité, le coût du logement et le fait d'accéder à la propriété, on estime aujourd'hui que **le patrimoine est un facteur d'attractivité** tout aussi important pour une entité. Le patrimoine étant ici à prendre au sens large du terme de tout bâtiment ou espace possédant des qualités architecturales urbanistiques et paysagères.

*« L'esthétique de la ville reste d'une importance capitale pour sa position concurrentielle vis-à-vis de l'habitat périphérique et rural »* (A. Jacqmain). Face à la banalisation et à la neutralisation de l'espace créé par un aménagement du territoire de nature très économique (zonings commerciaux, etc.), un facteur d'attraction pour les centres urbains est la présence d'un espace différencié, avec les marques fortes de l'histoire et de l'architecture urbaine propre à ce lieu. Le lien entre patrimoine culturel et économie est très fort : *« autrefois, la culture se nichait là où existaient des richesses économiques. Aujourd'hui, c'est l'inverse, les richesses économiques arrivent là où se situent les richesses culturelles »*<sup>1</sup>.

Dans cette partie du travail, consacrée à quelques indicateurs socio-économiques, nous passerons en revue des données ayant un lien direct avec la conservation du patrimoine (logements).

D'une part, il s'agit de l'évolution démographique, du taux de chômage et du revenu moyen des habitants. Ces données sont mises en relation étroite avec les attitudes de conservation ou non du patrimoine des logements. Mais attention, il faut se garder des analyses simplistes car les rapports entre ces facteurs et les conséquences sur le patrimoine sont complexes. La brièveté de l'analyse qui va suivre met en évidence de premières relations de cause à effet, mais elle ne peut pas faire état de toute la complexité de ces rapports.<sup>2</sup>

D'autre part, le pourcentage de logements construits avant 1945 et la comparaison entre coûts de construction et coûts d'achat/rénovation. Ces données - en relation directe avec le patrimoine des logements - tendent à démontrer l'importance quantitative du patrimoine des logements anciens dans les entités choisies. Elles incitent également le candidat propriétaire à privilégier la voie de l'achat/rénovation pour des raisons d'intérêt financier évident.

***Les éléments d'analyse d'un niveau plus macroéconomique de l'intérêt économique à conserver un patrimoine ancien seront développés ultérieurement : développement endogène d'une région, effet multiplicateur, analyse d'impact ou coût-bénéfice, etc.***

---

<sup>1</sup> Lire à ce propos : « Economie et urbanisme » in Reflets et perspectives de la vie économique. Tome XXXV. 1996/4ème trimestre. Edition de Boeck Université.

<sup>2</sup> Voir les données socio-économiques par section ainsi que l'analyse plus globale, en annexe, concernant chaque entité.

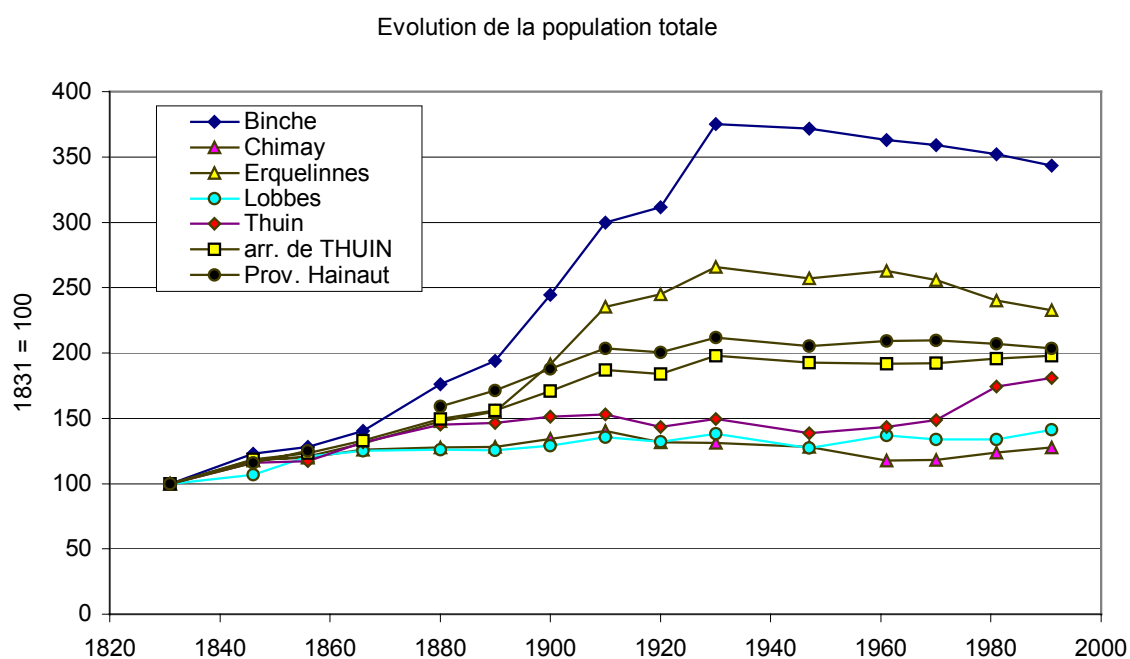
# 1. Synthèse pour Thuin et Erquelinnes

## 1.1. La population et le patrimoine des logements

L'évolution des populations sur une longue période<sup>3</sup> permet de mettre en évidence des époques de construction plus ou moins importantes et ainsi de visualiser l'évolution du bâti. Deux phénomènes majeurs influencent les variations de la population : l'évolution démographique qui recense le total des naissances et des décès ainsi que l'évolution migratoire qui totalise le nombre de personnes qui entrent dans la commune ou qui la quittent. Ici n'apparaissent que les chiffres globaux qui apportent des éléments de réflexion par rapport au dynamisme local (facteur d'attraction de la commune) et qui permettent de poser une série de réflexions par rapport au patrimoine « logements » de l'entité.

### 1.1.1. L'évolution des populations en Province de Hainaut (1831-1991)

Diverses entités de l'arrondissement de Thuin sont reprises dans le graphique suivant pour permettre de mieux comparer les évolutions à Thuin et à Erquelinnes.



Source : divers recensements INS

<sup>3</sup> Voir également la partie historique de cette étude.

Les entités de Thuin et d'Erquelines ont des parcours très différents :

- A **Erquelines**, la croissance de la population depuis 1831 a été extrêmement forte, dépassant largement la moyenne de l'arrondissement. Cette évolution s'est ralentie à partir des années '30 pour entamer une courbe légèrement décroissante. On peut ainsi ajouter que si le phénomène observé à l'échelle d'une vie humaine (décroissance de population) ces dernières décennies est véritable, il est mineur face à l'important phénomène de croissance de la population erquelinnoise depuis le XIXème siècle. L'entité d'Erquelines est passée de 2.521 à **9.733 habitants** entre 1801 et 1998 (= **286% d'augmentation**). Le facteur explicatif est l'expansion du bassin métallurgique de Maubeuge<sup>4</sup>.

*Remarquons que la forte croissance s'est surtout concentrée dans la section d'Erquelines et de façon moindre sur l'ensemble de la commune actuelle. Attirons l'attention sur les conséquences majeures sur le patrimoine des logements de fortes variations subites de population. Une forte augmentation amènera de nouvelles constructions datant d'une même époque; une forte diminution pourrait entraîner des problèmes de logements à l'abandon. Cependant, au vu du nombre sans cesse décroissant d'habitants par logement, seule une baisse drastique de population pourrait amener de telles conséquences.*

- A **Thuin**, le phénomène inverse s'observe : après une croissance de population depuis 1831 inférieure à la moyenne régionale, on assiste depuis les années '50 et plus particulièrement les années '70 à une augmentation plus forte de la population thudinienne. L'entité de Thuin est passée de 5.269 à **14.559 habitants** entre 1801 et 1998 (= **176% d'augmentation**).

*L'évolution récente de l'entité s'explique par sa « **fonction résidentielle** » importante : elle attire une partie des travailleurs des pôles à proximité (comme Charleroi). Ceci peut avoir des incidences sur le logement, le mode d'habiter. Créer une certaine pression foncière rendant l'accès au logement plus difficile pour les résidents de longue date, créer des manières différentes d'investir la ville entre les résidents de longue date et ceux qui arrivent et souhaitent que Thuin développe au maximum sa fonction résidentielle uniquement, etc.*

---

<sup>4</sup> Pour plus d'informations, consultez la partie historique.

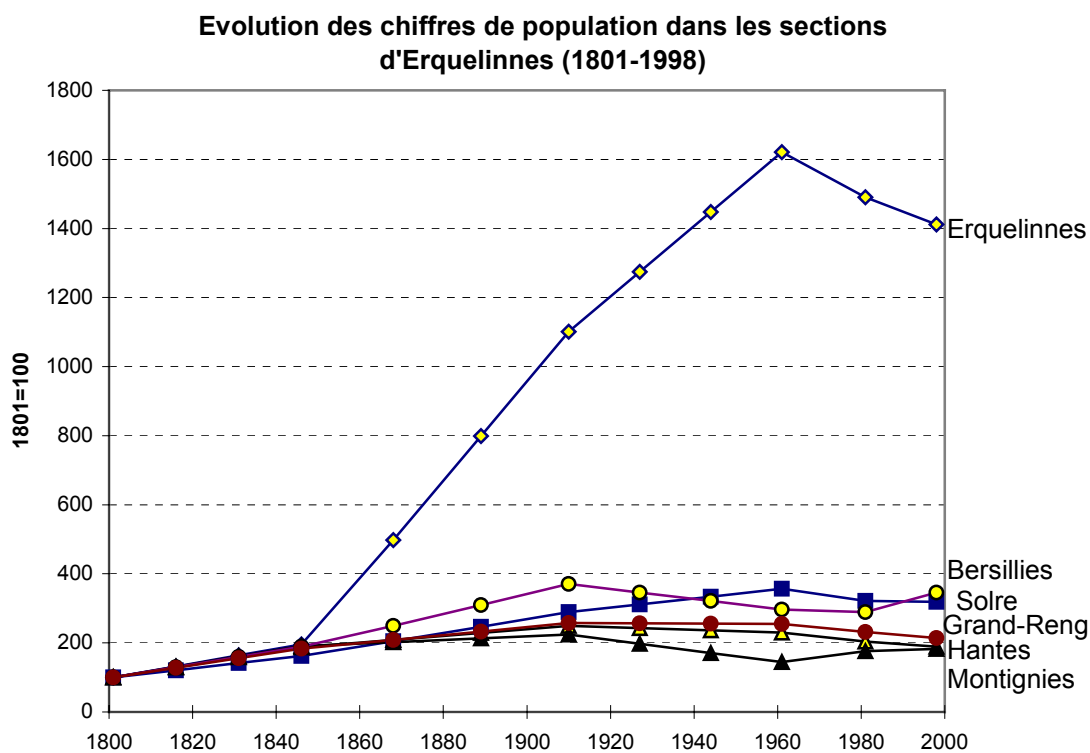
### 1.1.2. L'évolution des populations dans les entités (1801-1998)

Les graphiques à la page suivante reprennent, par section, l'évolution des populations à nouveau sur une longue période pour évaluer les différences à l'intérieur de chaque entité communale.

On constate que toutes les sections d'Erquelines ont une croissance qui double, triple ou quadruple de population en deux siècles. Seule la section d'Erquelines a une situation atypique où la population totale de la fin du XXe siècle n'a pas de commune mesure avec celle enregistrée au début du XIXe siècle : de **280** habitants (1801) à **3.953** habitants (1998), soit une multiplication par 14. En deux siècles, le noyau le plus peuplé s'est déplacé de Solre vers Erquelines.

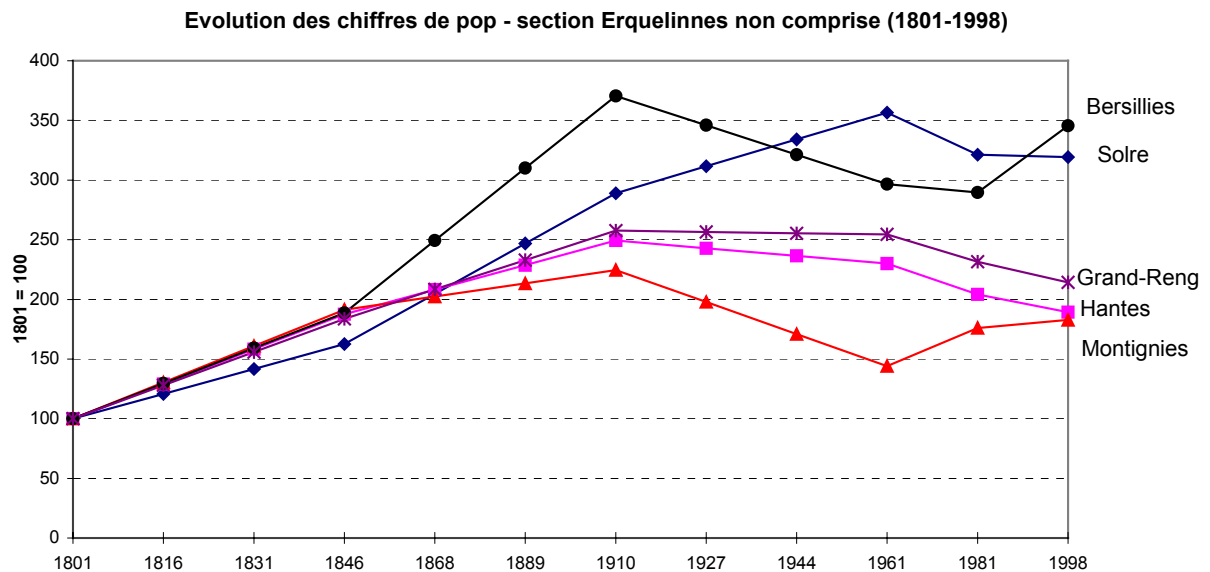
**L'expansion urbanistique de la section d'Erquelines - pour diverses raisons - montre l'importance à accorder à ce patrimoine homogène puisqu'il fut construit à une même période de développement économique.**

#### - ERQUELINES -



Sources : Dictionnaire des Communes de Wallonie  
(ss dir. Hervé Hasquin), INS (81-91-98)

Le second graphique reprend les informations de population en ne tenant plus compte de la situation dans la section d'Erquelinnes, pour ne pas « écraser » les données des autres sections.



Sources : Dictionnaire des Communes de Wallonie  
(ss dir. Hervé Hasquin), INS (81-91-98)

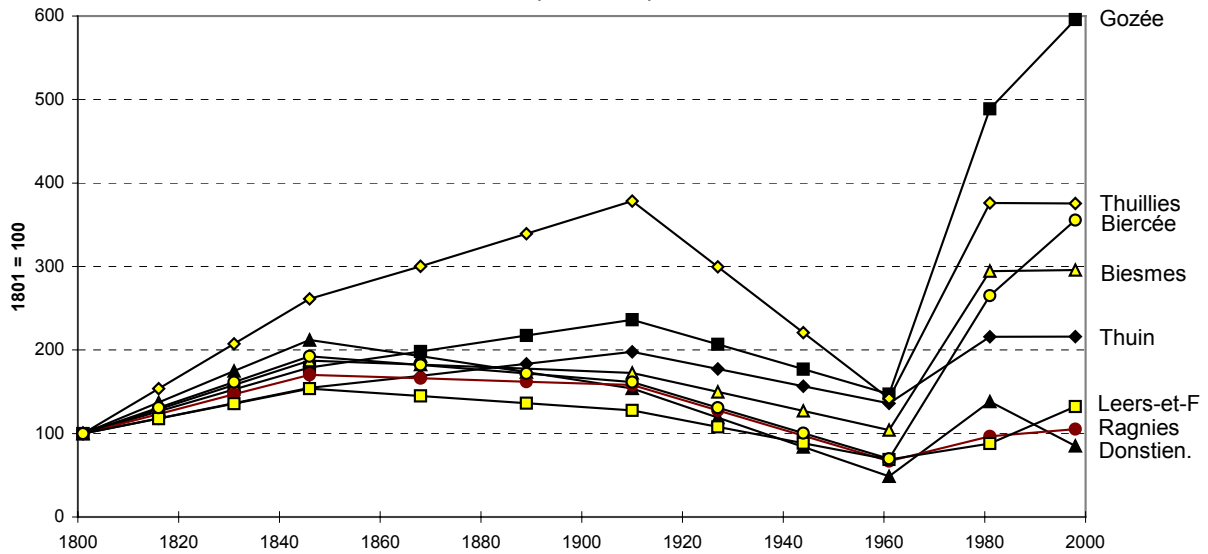
Les populations de toutes les sections ont crû depuis 1801. Il faut cependant noter que les deux sections où ce phénomène a été le plus important sont **Bersillies** (marquant un arrêt vers 1910) et **Solre** (en croissance de population jusqu'en 1960, ce qui est atypique).

1910 semble une année charnière en terme de frein à la croissance de population, Solre-sur-Sambre faisant exception en poursuivant son mouvement d'expansion. On peut alors analyser l'évolution sur deux périodes distinctes : celle allant des années '10 aux années '60; puis celle des années '60 à nos jours.

- de 1910 à 1960, **Bersillies et Montignies** sont en décroissance de population. Depuis, on a pu observer une augmentation de celle-ci, mais à des moments différents : c'est à Montignies que le phénomène s'amorce dès les années '60, alors qu'il ne (re)démarre à Bersillies que dans les années '80.
- **Grand-Reng et Hantes Wihéries** ont une population plus ou moins stabilisée durant une cinquantaine d'années (de 1910 à 1960). Cette stabilité se dégrade au fil des dernières années pour ces deux sections.
- La situation de **Solre-sur-Sambre** est atypique : sa population continue à s'accroître durant les années '10 à '60; chute durant les années '60 à '80, pour se stabiliser ensuite.

## - THUIN -

**Evolution des chiffres de population dans les sections de Thuin  
(1801-1998)**



Sources : Dictionnaire des Communes de Wallonie  
(ss dir. Hervé Hasquin), INS (81-91-98)

Après une évolution différenciée selon les sections au XIXe siècle, le début du XXe siècle est marqué par la décroissance, voire la chute de population et ce pour atteindre un seuil minimal en 1960. Dans les 20 années qui suivirent, toutes subissent un accroissement de population dont l'intensité varie : le plus faible étant enregistré à Leers-et-Fosteau, le plus fort à Gozée.

Enfin, depuis les années '80, de nouvelles différenciations apparaissent :

- 3 sections poursuivent leur croissance : **Gozée, Biercée et Leers-et-Fosteau** (qui, pour sa part, l'accroît);
- 4 sections ne varient plus ou très peu : **Thuillies, Biesmes, Thuin et Ragnies**;
- 1 section s'effondre (après une reprise spectaculaire entre les années '60 et '80) : **Donstiennes**.

**Gozée**, située à la périphérie directe de Charleroi, est la section qui a connu le plus grand « boum » démographique, la population y est passée de **722** à **4301** habitants entre 1801 et 1998.

L'évolution d'une population, en termes de croissance (ou de décroissance), pose certaines questions quant à la gestion individuelle et communale des logements.

Dans le cas des deux entités de Thuin et Erquelinnes, une évolution de la population à la hausse **pose des questions au niveau du patrimoine** : où s'est installée cette population ? A-t-elle racheté d'anciens bâtiments à rénover ou a-t-elle fait construire ? Quels types de rénovation ont été effectués ? Ces nouvelles constructions sont-elles intégrées dans le patrimoine existant ou ont-elles suivi certaines modes qui sont parfois autant de coups de poing à l'harmonie architecturale et urbanistique des lieux ? Des services existent-ils pour aider les habitants dans leur choix<sup>5</sup>.

## 1.2. Le profil socio-économique et le patrimoine des logements

Deux indicateurs sont ici présentés : le taux de chômage et les revenus. Dans un premier temps d'analyse, ils ont été choisis parce que tous deux sont intrinsèquement liés à certaines attitudes ou possibilités en terme de conservation du patrimoine (logements).

### 1.2.1. Le taux de chômage (en 1991)

La situation relative des deux entités montre que la situation de Thuin est plus favorable que celle d'Erquelinnes en matière de chômage.

Signalons toutefois qu'une des causes de la bonne situation de Thuin est sans doute la « **fonction résidentielle** » de cette entité pour toute une série de travailleurs qui sortent de Thuin pour travailler dans les pôles avoisinants. Cette particularité est cependant à la base d'un important trafic de voitures pouvant nuire à l'environnement du lieu jugé au départ plus agréable que les pôles de travail.

	Taux de chômage <sup>6</sup>
Région wallonne	16%
Arrondissement de Thuin	19%
Thuin	<b>15%</b>
Erquelinnes	<b>22%</b>

Il peut être intéressant de relever deux problématiques qui lient chômage et logement.

La première concerne les **possibilités pour le chômeur d'entretenir son patrimoine**. En effet, on imagine qu'un chômeur, plus que d'autres catégories sociales, a le temps et le besoin de pouvoir lui-même entretenir son bien mais il ne bénéficie ni de conseils, ni d'aide. Plus même, étant donné la législation actuelle, un demandeur d'emploi n'a le droit d'effectuer aucun travail à son propre compte. S'il le fait, il pourrait être susceptible de verser la TVA sur sa propre main d'œuvre. La législation actuelle ne favorise donc pas ce type d'initiatives.

Par ailleurs, force est de constater que les chômeurs et les « inactifs » sont plus difficiles à **mobiliser pour des actions** au niveau local<sup>7</sup>. Il faut donc inventer des méthodes différentes de

<sup>5</sup> Il s'agit par exemple de l'assistance architecturale (Maison des Architectes - Bld Audent - Charleroi - 071/33.08.22), mais les services de l'urbanisme communaux peuvent aussi dispenser de précieux conseils.

<sup>6</sup> Le taux de chômage est le rapport entre le nombre de demandeurs d'emploi et la population active (ayant ou non un emploi).



*sensibilisation et de mobilisation de ces populations chez qui il existe un important potentiel de temps disponible pour des actions collectives. Ceci est d'autant plus important que les personnes restant au foyer – par choix ou par contrainte – sont de facto plus constamment en contact avec leur cadre de vie local. Le logement que nous habitons est comme notre « carte de visite ». Les inciter à participer, leur faire prendre du recul par rapport à des situations individuelles pour se préoccuper des problématiques collectives seraient de bons moyens de sensibilisation.*

### **Commentaire du graphique de la page suivante**

Le graphique montre bien que l'entité d'Erquelinnes vit une situation plus inconfortable que celle de Thuin en matière de taux de chômage. Mais au sein de chaque entité, des disparités existent également entre sections.

Les sections qui vivent une situation très favorable vu le peu de chômage sont : Biesme-sous-Thuin, avec **8%** de chômage, et Gozée et Ragnies, seulement **12%** de chômeurs. Les sections en moins bonne position sont celles de Leers-et-Fosteau, de Donstiennes ou encore de la section de Thuin avec **18 à 19%** de chômeurs dans la population active. Cette situation, bien que moins favorable, reste néanmoins dans la moyenne de l'arrondissement. C'est donc la différence avec les sections voisines qui peut créer des difficultés.

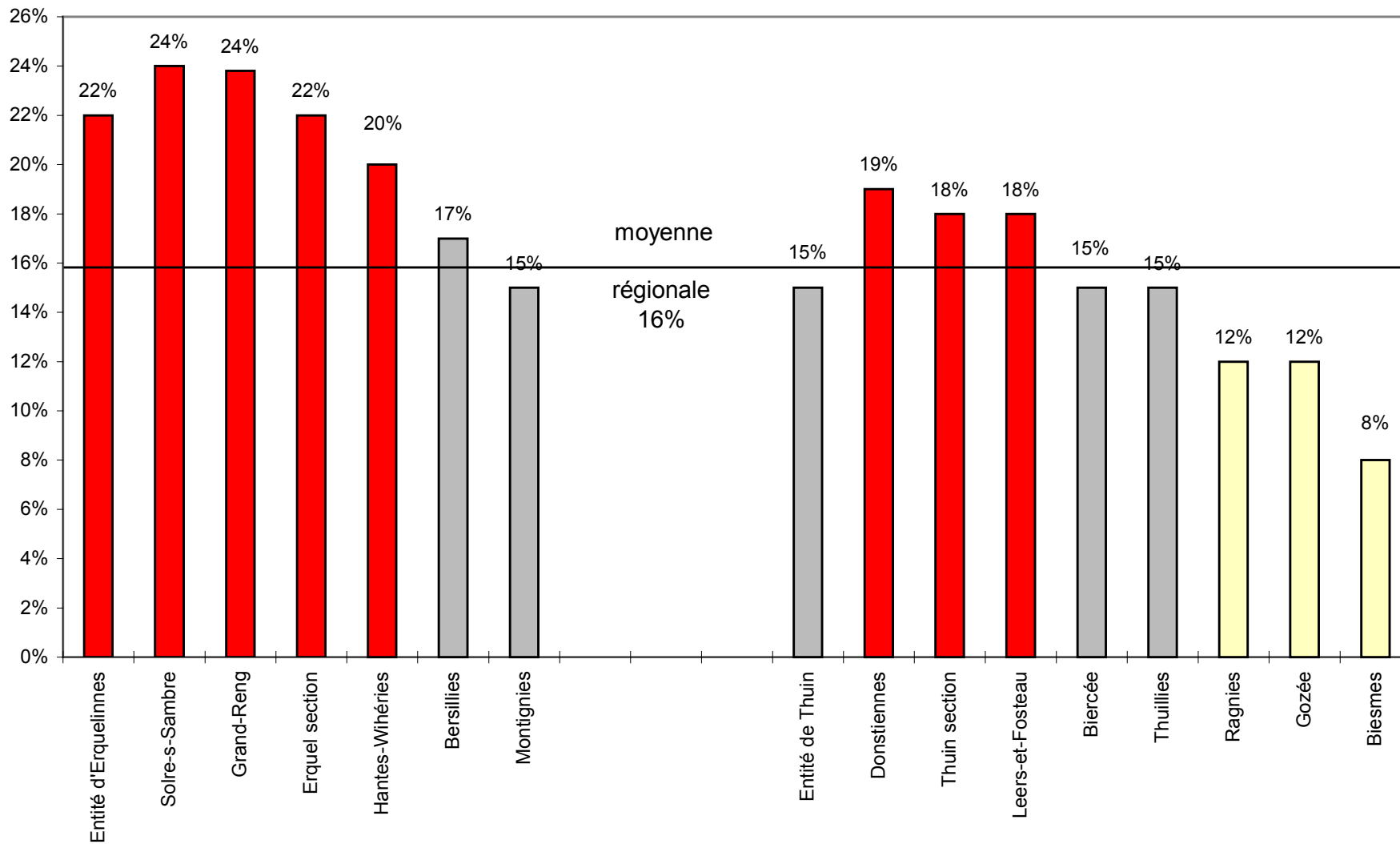
A Erquelinnes, le taux de chômage est ainsi particulièrement élevé dans les sections de Solre (**24%**) et de Grand-Reng (**24%**), tandis qu'il est relativement plus bas à Bersillies (**17%**) et surtout à Montignies (seulement **15%**). Plus loin, nous verrons que Montignies est également la section où le revenu est le plus élevé, la plaçant dans une situation plus favorable financièrement et en termes d'emplois.

---

<sup>7</sup> Selon l'étude de potentialités réalisée à Courcelles par Espace Environnement.

**Les taux de chômage (INS 1991)**

**à Erquelinnes****à Thuin**



## 1.2.2. Les revenus (en 1997)

Ci-dessous on trouvera le revenu moyen par habitant ayant rempli une déclaration d'impôt en 1998 (revenus de 1997). Malgré l'aspect volatile d'une analyse financière ne prenant qu'une seule année d'imposition comme référence, plusieurs constats peuvent être faits. Le premier est que, par rapport à la moyenne régionale (**875.000 Fb**), les revenus moyens à **Thuin** sont largement supérieurs (**962.000 Fb**) tandis que ceux à **Erquelinnes** y sont largement inférieurs (**740.000 Fb**).

	<i>Revenus moyens en 1997 indice : Région Wal = 100</i>	
Région wallonne	875.000 Fb	100
Entité de Thuin	<b>962.000 Fb</b>	110
Entité d'Erquelinnes	<b>740.000 Fb</b>	85
<i>et si on affine par section</i>		
<b>ERQUELINNES</b>	<i>Revenus moyens en 1997</i>	
Bersillies-l'Abbaye	764.000 Fb	87
Erquelinnes section	720.000 Fb	82
Grand-Reng	726.000 Fb	83
Hantes-Wihéries	<b>798.000 Fb</b>	91
Montignies-St-Christophe	<b>923.000 Fb</b>	<b>105</b>
Solre sur Sambre	723.000 Fb	83
<hr/>		
<b>THUIN</b>	<i>Revenus moyens en 1997</i>	
Biercée	<b>1.052.000 Fb</b>	<b>120</b>
Biesme-sous-Thuin	970.000 Fb	111
Donstiennes	945.000 Fb	108
Gozée	<b>1.068.000 Fb</b>	<b>122</b>
Leers-et-Fosteau	827.000 Fb	95
Ragnies	<b>1.028.000 Fb</b>	<b>117</b>
Thuillies	903.000 Fb	103
Thuin section	893.000 Fb	102

Source : INS, statistiques financières, exercice 98 - revenus 97, calculs propres

- **A Thuin, la population est relativement aisée.** Trois sections dépassent cette année-là le million de revenu annuel : Gozée, Ragnies et Biercée. Attention, cela ne veut pas dire que toute la population est aisée financièrement. On peut en effet y observer des situations différentes selon que cette richesse est relativement répartie entre les habitants ou que seulement certains y ont accès<sup>8</sup>.
- C'est à Leers-et-Fosteau que le revenu moyen est le moins élevé, se situant en dessous de la moyenne en région wallonne. On peut encore ajouter que la situation financière issue du revenu déclaré est sensiblement la même à Gozée et à Montigny-le-Tilleul (1.067.000 FB). Ces deux localités proches de Charleroi connaissent le même type de « boum économique », basé sur l'attractivité résidentielle de la « ceinture verte » du Sud de Charleroi par rapport à son bassin d'emplois.

<sup>8</sup> Voir les annexes concernant l'analyse de chaque entité.

- A Erquelinnes, la situation financière est moins bonne globalement. On observe malgré tout que des revenus plus élevés apparaissent particulièrement à Montignies et à Hantes-Wihéries où les moyennes de certains secteurs statistiques dépassent le million de francs<sup>9</sup>.

*Signalons le lien évident entre revenus et conditions d'accès ou d'entretien du logement qui se posent de manière aiguë pour les catégories de personnes disposant de très faibles revenus, soit **moins de 420.000 FB par an** (en 1996)<sup>10</sup>. Celles-ci vivent dans des logements où d'importants problèmes de salubrité, de confort et d'équipement ont été constatés. On a pu voir que beaucoup de ces personnes vivent « par obligation » et non « par choix » dans des logements datant d'avant 1919 où elles n'entretiennent que fort peu leur logement et recherchent surtout une situation à proximité des facilités commerciales et des transports en commun.*

*Le lien entre revenu et logement est parfois assez complexe. D'une part, des moyens limités empêchent souvent les propriétaires et les locataires de prendre en charge les travaux nécessaires à la bonne conservation du bâti, laissant celui-ci se dégrader, voire devenir insalubre. D'autre part, la présence de meilleurs moyens financiers peut également avoir des conséquences néfastes sur le patrimoine : des restaurations ou aménagements qui dénaturent le cadre bâti, le déstructurent et lui ôtent ses caractéristiques d'origine<sup>11</sup>.*

### 1.3. Le logement

A Erquelinnes, en 1991, sur les 3.686 logements que comptait l'entité, 2.545 ont été retenus **pour la valorisation du patrimoine ancien dans les centres, soit 69% du parc logements des Erquelinnois**. L'intérêt d'une valorisation active du patrimoine y est plus qu'évidente, vu l'importance quantitative d'un patrimoine des logements anciens et homogènes.

A Thuin, en 1991, sur les 5.150 logements que comptait l'entité, 1.720 ont été retenus **pour la valorisation du patrimoine ancien dans les centres, soit 33% du parc logements des Thudiniens**. L'importance du patrimoine ancien y est fort différente de celle d'Erquelinnes. Ce phénomène provient d'une plus importante dispersion du logement dans des lotissements périphériques; le logement sort des centres urbains sous des phénomènes de pression immobilière. Ceci est dû notamment à l'expansion de Charleroi comme pôle d'emplois, avec la création de zones comme Thuin à fonction résidentielle (deux exemples évidents : Biercée et Gozée).

<sup>9</sup> On peut encore ajouter que, selon les chiffres de 1994, Erquelinnes connaît un pourcentage important de minimexés, soit 35 à 50 pour 1.000 ménages, la mettant au rang des 5 communes qui, en 1994, ont le plus de minimexés (avec Mouscron, Mons, Huy et Dison).

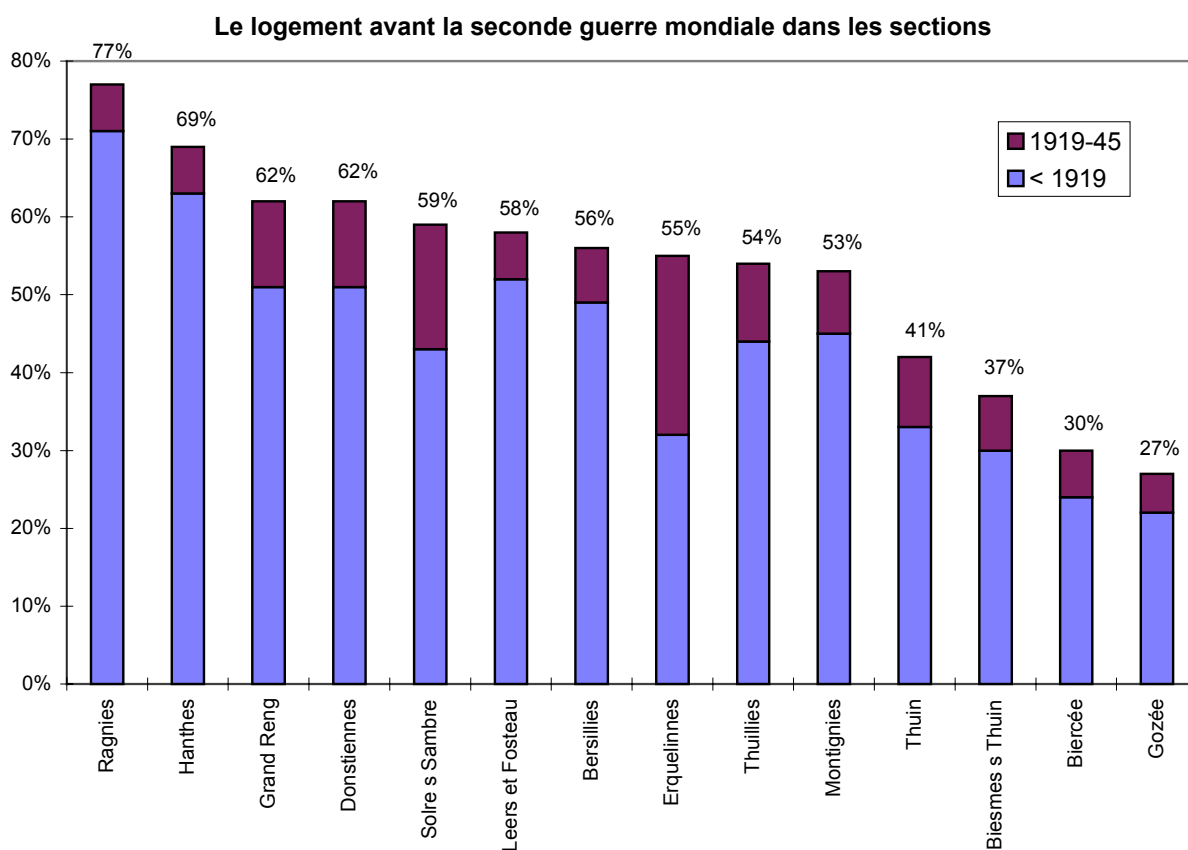
<sup>10</sup> « Enquête Qualité », Habitat et Participation, 1996, pp 74 et 75.

<sup>11</sup> Rappelons qu'il existe, en région wallonne, mais aussi plus spécifiquement aux niveaux fédéral et local, des primes à la rénovation, à la réhabilitation, à l'embellissement des façades, etc. Voir le mémento du logement édité par la Région wallonne ou son échevinat de l'urbanisme.

### 1.3.1. Le patrimoine ancien dans les secteurs (en 1991)

Lors de l'enquête INS de 1991, il fut demandé aux habitants interrogés d'estimer l'année de construction de leur logement. Les résultats sont ainsi fonction de la capacité des gens à estimer correctement. Signalons également qu'environ **20%** de personnes interrogées sont incapables, pour diverses raisons, de répondre à cette question.

Le graphique suivant permet de découvrir où se trouvent les sections les plus riches d'un point de vue patrimonial. Un premier constat est que toutes les sections d'Erquelines ont un patrimoine des logements anciens (construits avant 1945) d'au moins 50%, ce qui n'est pas le cas de Thuin.



Source : INS 1991, calculs propres

Très clairement, le patrimoine est généralement plus ancien dans les sections d'Erquelines, alors qu'il est plus récent dans l'entité de Thuin. C'est particulièrement le cas pour les sections de Thuin, Biesme-sous-Thuin, Biercée et Gozée qui ont connu de fortes expansions récentes. Les questions d'intégration de logements récents dans un patrimoine ancien sont ici d'application.

La première remarque concerne la section d'Erquelinnes : si de nombreux logements datent d'avant 1919, on constate qu'un pourcentage non négligeable de bâtiments relativement nouveaux daterait de l'entre-deux-guerres (1919-1945). Un certain dynamisme en matière de constructions nouvelles s'étale sur toutes les périodes dans cette section. Ce phénomène existe également dans une moindre mesure à Solre-sur-Sambre. Dans le cas de la section d'Erquelinnes, la raison en est bien évidemment la forte croissance de population observée sur le long terme depuis la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. Peut-être s'agit-il également d'une sous-estimation de ce patrimoine fin XIX<sup>e</sup>me, début XX<sup>e</sup>me siècle.

La seconde remarque concerne les points de vue adoptés pour le choix d'un logement ancien. Les situations dans les sections au patrimoine le plus ancien illustrent bien ceci concrètement :

- à Hantes-Wihéries et à Ragnies où le patrimoine des logements est le plus ancien, on observe que les habitants (en tout cas une certaine frange de cette population) y ont un revenu relativement plus élevé. Choisir un logement ancien à rénover, c'est **estimer positive la valeur de ce patrimoine ancien** : valeur architecturale du bâtiment, disposition intérieure agréable pour les professions libérales, homogénéité urbanistique du quartier, etc.
- à Solre ou à Grand-Reng, l'approche peut être très différente : ici, le choix d'un logement ancien a pu se faire en fonction de **critères d'accès à la propriété** pour un prix peu élevé. Les raisons parfois toutes personnelles qui ont amené quelqu'un à faire le choix d'un logement aux caractéristiques anciennes, ajoutées au manque de moyens pour rénover ces logements anciens (d'où manque de confort intérieur très important en général à Erquelinnes) peuvent jouer dans la perception négative d'un logement ancien.

*On constate, exemples à l'appui, que l'image positive ou négative de l'habitat en logements anciens est liée à certains facteurs qui peuvent être totalement extérieurs à la qualité intrinsèque des bâtiments. Soit on achète un logement ancien et on a les moyens de le rénover : on accorde alors une valeur positive au bâti ancien pour diverses raisons citées plus haut. Soit on acquiert un logement ancien parce qu'il n'y a pas d'autres moyens pour accéder à la propriété et on n'a pas forcément les moyens de le rénover : on considère le bâtiment ancien négativement, comme une alternative à une autre norme à laquelle on ne peut accéder.*

### 1.3.1. Le marché du logement (1978-1988-1998)

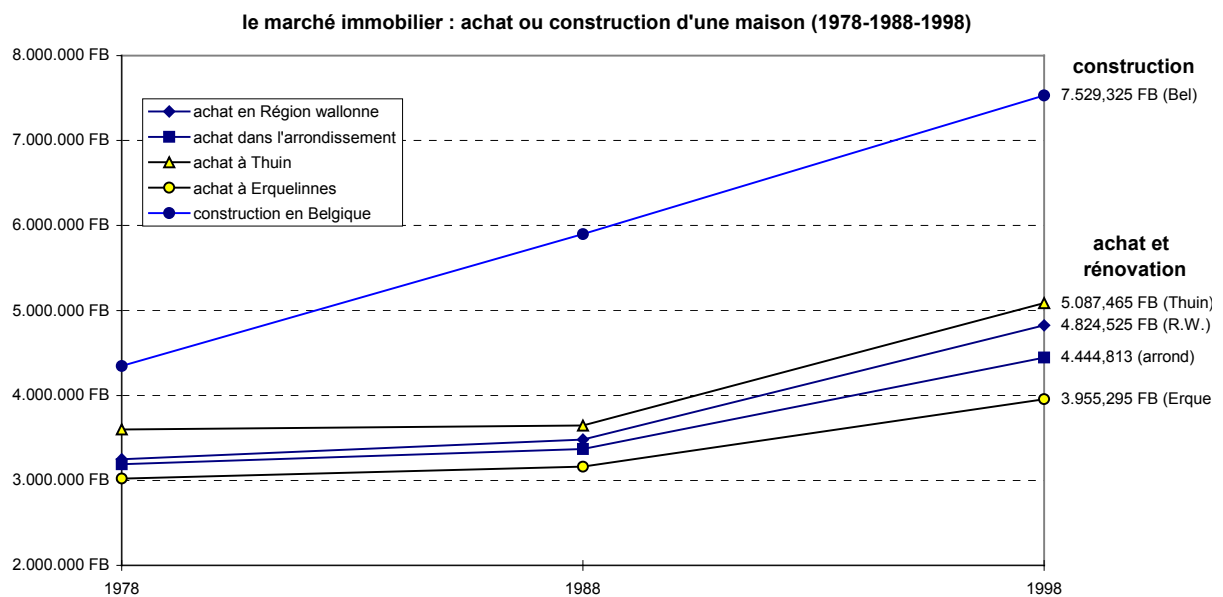
Une des grandes questions que se pose la personne qui souhaite acquérir un logement est de savoir s'il vaut mieux acheter un logement ancien et le rénover ou faire construire. Les différences doivent se mesurer selon de multiples critères : coût total, superficie habitable, coûts récurrents (revenu cadastral, charges mensuelles, etc.), « déchets » de construction et leur impact sur l'environnement, insertion dans le cadre urbanistique existant, etc. Nous ne prendrons en compte que le point de vue purement financier, celui essentiellement de l'acquéreur : le point de vue individuel.

Historiquement, les prix des habitations sont plus élevés dans la région de Thuin - Erquelinnes - Chimay que dans les entités au Nord de l'arrondissement (côté Binche).

Le graphique suivant montre l'évolution des prix de 1978 à 1998 entre :

- **une maison que l'on achète** déjà construite (en région wallonne, dans l'arrondissement et dans les deux entités qui nous intéressent), quels que soient sa superficie et le terrain qui l'entoure<sup>12</sup>. Nous ferons l'hypothèse que l'acheteur opère ensuite des rénovations pour un montant de 2.000.000 FB TVA<sub>c</sub>. Rappelons que des primes sont octroyées via la Région wallonne, ce qui peut encore faire baisser ce montant.
- **une maison que l'on construit** en Belgique<sup>13</sup>, d'une superficie de 150 m<sup>2</sup>, avec un terrain de 10 ares (1.000 m<sup>2</sup>).

Le graphique suivant inclut l'ensemble des frais directs occasionnés (TVA et frais d'enregistrement).



Sources : statistiques financières INS 1978-1988-1998  
 Revues ANHYP et Guide des valeurs immobilières CGER 1999  
 Indices ABEX, calculs propres

Le premier constat est que ceci permet de comparer les prix d'acquisition d'un logement à Thuin et à Erquelinnes. Bien que certains facteurs peuvent expliquer sans doute en partie la différence de coût (les maisons à Erquelinnes ne sont pas très grandes en moyenne), il demeure à l'évidence **meilleur marché de s'installer à Erquelinnes** : environ **4.000.000 Fb** à Erquelinnes et **5.000.000 Fb** à Thuin, après rénovations.

<sup>12</sup> Selon l'ANHYP, la moitié des ventes concerne des terrains entre 720 et 1.500 m<sup>2</sup>. C'est la raison pour laquelle nous émettrons l'hypothèse, en cas d'achat de terrain à bâtir, que celui-ci mesure 10 ares, soit 1.000 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Les coûts de la construction sont donnés par l'indice ABEX. Ces coûts ne varient que très légèrement d'une région à l'autre.

Le second constat est que le prix des maisons déjà construites ont connu une petite « flambée » durant la période allant de 1988 à 1998, tandis que la progression des coûts de construction restait assez égale<sup>14</sup>. On ne peut donc qu'**inciter les candidats à l'achat/rénovation à investir** dans un secteur qui semble en meilleure position que précédemment<sup>15</sup> pour ce qui est des rentrées financières à la vente.

Enfin, la comparaison des coûts entre l'achat - rénovation et la construction, montre que la balance pèse **en faveur de l'achat d'une maison déjà construite** dans les quatre cas cités (RW - arrond de Thuin - entités de Thuin et Erquelines). A l'heure actuelle, le candidat bâtisseur paie environ **45.000 Fb le m<sup>2</sup>** pour sa maison. Si l'on faisait l'hypothèse d'un tel calcul pour une maison déjà construite, après rénovations et dont on retirerait fictivement le prix du terrain, on obtiendrait un coût d'environ seulement **27.000 Fb le m<sup>2</sup>** pour une maison située en région wallonne. Même si la différence, après rénovations, s'avérait mettre les deux prix dans une quasi-équivalence<sup>16</sup>, il est presque toujours vrai que, pour un même montant consenti, la superficie de la maison achetée et rénovée sera supérieure à celle de la maison construite.

---

<sup>14</sup> Un des éléments qui joue en faveur de l'investissement dans la construction est la baisse des taux d'intérêt qui à la fois rend moins intéressant l'épargne des ménages (placements bancaires et boursiers) et fait baisser les intérêts à rembourser lors de prêts hypothécaires. Les propriétaires qui vendent leur bien s'adaptent avec retard à cette évolution des taux d'intérêt à la baisse en accroissant leur prix de vente.

<sup>15</sup> Le coût de construction d'une maison n'a cessé de baisser d'1.1% chaque année depuis 1994 (selon la KBC, Le Soir 17/02/2000). Il faut donc établir une différence entre coûts d'accès à la propriété et possibilité d'investir dans l'immobilier. L'investissement en ce domaine se calcule généralement en référence avec les bénéfices potentiels sur le marché des actions et obligations.

<sup>16</sup> Acheter une maison en Hainaut ou en Brabant wallon n'est pas équivalent financièrement.



*Note pour la mise en page du doc* : après ceci viennent les différentes analyses par section avec :

## **2. L'analyse des données synthétiques par section**

**2.1. Bersillies l'Abbaye (voir doc economie/erquel/synth/bersill.doc)**

**2.2. Erquelines**

**2.3. Grand-Reng**

**2.4. Hantes-Wihéries**

**2.5. Montignies-St-Christophe**

**2.6. Solre-sur-Sambre**

**2.7. Biercée (voir doc economie/thuin/synth/biercée.doc)**

**2.8. Biesme-sous-Thuin**

**2.9. Donstiennes**

**2.10. Gozée**

**2.11. Leers-et-Fosteau**

**2.12. Ragnies**

**2.13. Thuillies**

**2.14. Thuin**