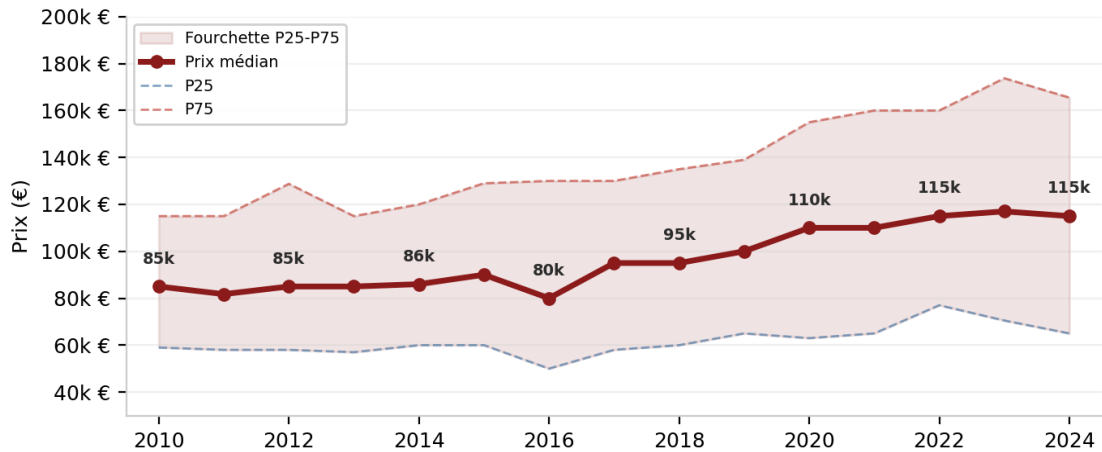


Marché immobilier – Commune de Colfontaine

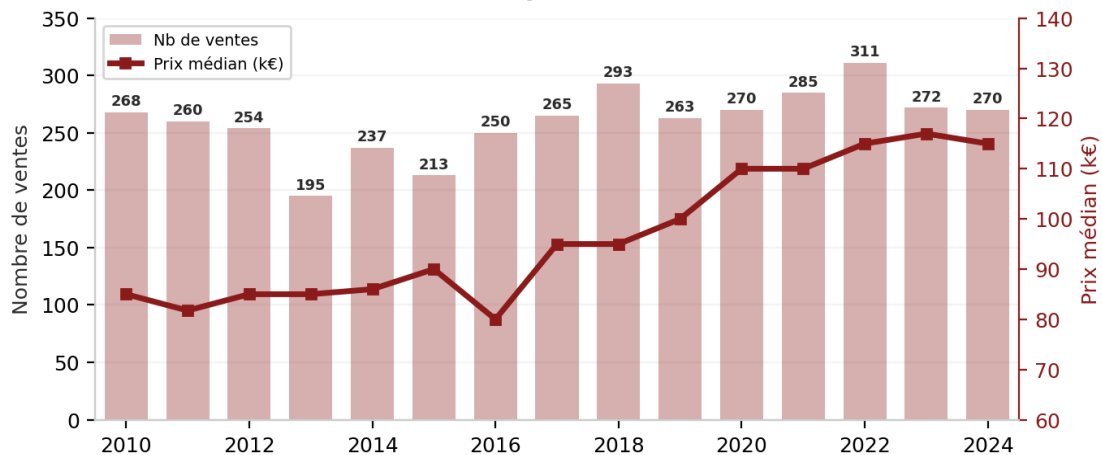
Analyse de l'évolution des prix et volumes de ventes (2010-2024)
 Données Statbel (SPF Économie) – Toutes maisons (2, 3, 4+ façades, hors appartements)

<p>115.000 €</p> <p>Médian 2024 -1,7% vs 2023</p>	<p>117.000 €</p> <p>Pic historique (2023) Progression lente</p>	<p>270</p> <p>Ventes 2024 Marché très actif</p>	<p>+35,3%</p> <p>Hausse 2010-2024 85.000 → 115.000</p>
--	--	--	---

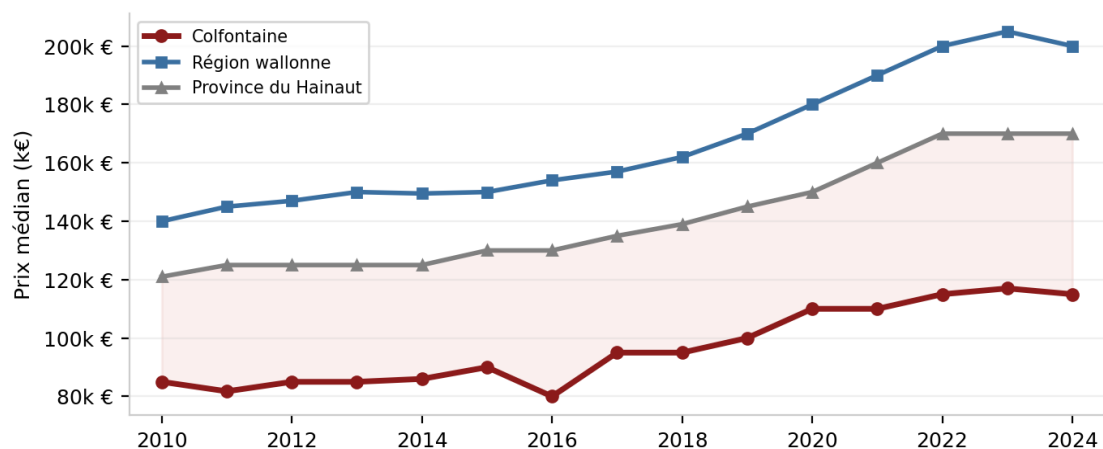
Évolution du prix médian - Toutes maisons (Colfontaine)



Volume de ventes et prix médian (Colfontaine)



Comparatif des prix médians - Colfontaine vs Région vs Province



Analyse détaillée

1. Un marché populaire à fort volume

Colfontaine se distingue radicalement de Silly par la nature de son marché. Avec **250 à 311 ventes par an**, c'est un marché à très haut volume, cinq fois supérieur à celui de Silly. Les **maisons 2-3 façades représentent plus de 90% des transactions**, reflétant le caractère urbain de la commune (Wasmes, Warquignies, Pâturages). Les 4 façades ne pèsent que 5 à 10% du volume.

2. Trois phases distinctes (2010-2024)

2010-2016 – Stagnation prolongée. Le prix médian reste figé entre 80.000 et 90.000 € pendant sept années, avec même un creux à 80.000 € en 2016. Le volume oscille entre 195 et 268 ventes. Colfontaine ne bénéficie pas de l'effet des taux bas, le marché restant bloqué par un parc immobilier vieillissant et une demande peu dynamique.

2017-2022 – Décollage progressif puis accélération. Le médian passe de 95.000 à **115.000 € en 2022** (+21% en 5 ans). Le COVID joue un rôle d'accélérateur : les prix gagnent 10.000 € entre 2019 et 2020, puis se maintiennent. Le volume atteint son **pic historique à 311 ventes en 2022**. Les acheteurs exclus du marché bruxellois ou brabançon se reportent sur le Borinage, attirés par des prix d'entrée accessibles.

2023-2024 – Plateau haut. Contrairement à Silly, Colfontaine **n'a pas connu de correction significative**. Le médian se stabilise entre 115.000 et 117.000 €. Le volume revient à 270-272 ventes, un léger recul par rapport au pic de 2022, mais qui reste dans la norme historique haute. Le segment d'entrée de gamme résiste bien au choc des taux : les montants empruntés étant faibles, l'impact des taux sur les mensualités est proportionnellement moindre.

3. Positionnement de Colfontaine par rapport à la Région et à la Province

Colfontaine se situe **systématiquement en dessous** des médianes du Hainaut et de la Wallonie. La **décote atteint -30 à -43% par rapport à la Wallonie** et -24 à -38% par rapport au Hainaut. C'est l'inverse du positionnement de Silly. Cette décote reflète un parc immobilier de maisons de rang, souvent anciennes, dans un bassin économique historiquement touché par la désindustrialisation.

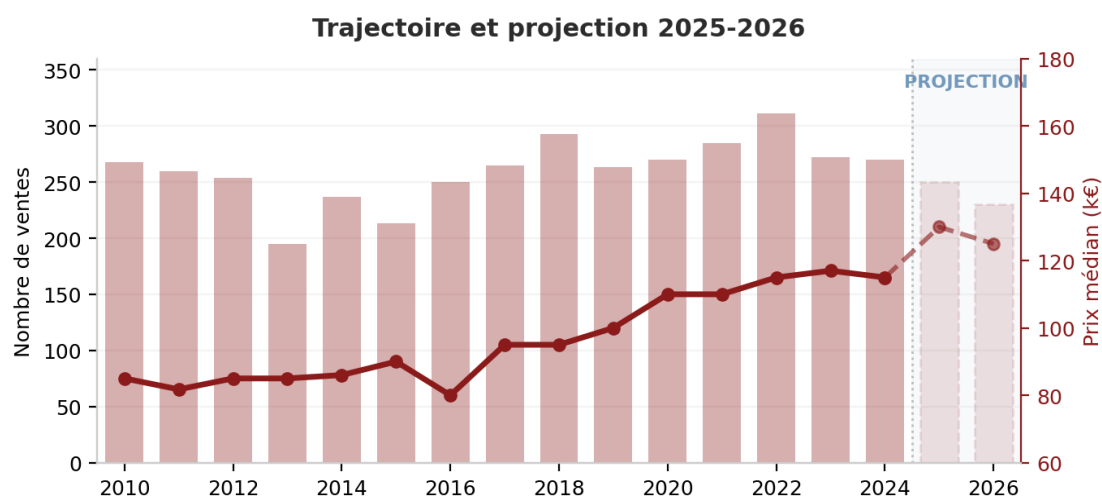
Point positif : **l'écart se réduit progressivement**. En 2010, le médian de Colfontaine représentait 61% de celui du Hainaut. En 2024, il en représente 68%. Le rattrapage est lent mais réel, porté par l'attrait des primo-accédants pour les prix bas et la rénovation énergétique subventionnée.

4. Signal 2025 – Données partielles (3 premiers trimestres)

Les données disponibles pour les trois premiers trimestres 2025 sont très encourageantes :

- **178 ventes** en 3 trimestres (S1 + Q3), contre 270 sur toute l'année 2024 – rythme annualisé d'environ 250 ventes
- Médian S1 : **125.000 €** | Q3 seul : **167.500 €** (chiffre à confirmer, potentiellement tiré par quelques ventes atypiques)
- Les 2-3 façades seules affichent un médian S1 de 123.500 €, en hausse par rapport au 110.000 € de 2024

Le signal prix est clairement haussier : le franchissement du seuil de 120.000 € sur le S1 constitue un nouveau palier pour Colfontaine.



Prédiction 2026 – Scénario de remontée des taux

Scénario central : poursuite de la hausse modérée

Hypothèse : remontée des taux directeurs BCE de 25 à 50 points de base (contexte géopolitique, inflation résiduelle).

Prix médian projeté 2026 : 120.000 – 130.000 € (scénario central : +/-125.000 €)

Volume projeté : 220 à 260 ventes

Éléments du raisonnement :

- Le segment d'entrée de gamme est structurellement moins sensible aux taux que le segment 250-400.000 € de Silly. Une hausse de 50 bps sur un emprunt de 110.000 € représente +/-30 €/mois de mensualité supplémentaire, un impact absorbable pour la plupart des ménages.
- Le report des acheteurs exclus des marchés plus chers (Mons, Brabant wallon, Bruxelles) continue à alimenter la demande. Colfontaine reste l'un des derniers marchés accessibles du Hainaut occidental.
- Les primes à la rénovation énergétique régionales soutiennent la demande sur l'ancien. Le parc de maisons de rang, énergivore, est un terrain naturel pour ces investissements.
- **Facteur de risque** : le P25 a reculé à 65.000 € en 2024 (contre 77.000 en 2022), signe que le bas du marché (biens en mauvais état, DPE F-G) souffre. Un durcissement des normes PEB pourrait exclure les biens les moins performants.
- **Facteur structurel positif** : le médian du Q3 2025 à 167.500 € (toutes maisons) est un signal fort, même s'il doit être relativisé par la taille de l'échantillon trimestriel.

L'échantillon est beaucoup plus robuste qu'à Silly (270 ventes/an vs 50). Les médianes sont donc plus stables et plus fiables. Ces éléments sont fournis à titre informatif et ne constituent en aucun cas un conseil en investissement. Données : Statbel/SPF Économie, traitement Paxnotaires.

Rédigé par l'étude Paxnotaires – Silly • Colfontaine
www.paxnotaires.be | etude@paxnotaires.be
Avril 2026