

EXPERTISE PRIVEE



A La demande de : Solog'Innov asbl
Adresse : rue de Monceau-Fontaine, 42/1
6031 Monceau-sur-sambre

M et 3i srl
boulevard de l'Europe 169/53
5060 AUVELAIS
Senior real estate investment expert
certified BELFIUS / FIDUCRE / ING /
RECORD

RAPPORT D'EXPERTISE

26.176.1

DONNEES GENERALES :



NOM ET ADRESSE DU CLIENT :

Solog'Innov asbl
rue de Monceau-Fontaine, 42/1
6031 Monceau-sur-sambre

ADRESSE DU BIEN A EXPERTISER :

Rue Puissant d'Agimont 29 – 6040 JUMET

Nature/Type du bien immobilier :

Immeuble de rapport avec appartements

Demande de l'expertise : 17.08.2026

Visite effectuée le : sur plans

Rédaction du rapport : 28.09.2026

Date de l'évaluation : 28.09.2026

Scénario : Situation projetée rénovation

Valorisation par : Capitalisation

et par : Comparaison

Acknowledgement of compliance (Version française enfin de rapport)

I, LIZIN Bernard, hereby acknowledge and certify the following:

✓ The valuation is compliant with the All Bank CRE valuation requirements.

✓ The valuation provided was conducted independently and without conflict of interest in relation to the property, its owner, client or mission representative.

✓ The valuer and their first-degree relative:

- Are not involved in the loan application of the assessed property, decision or administration.

- Are not guided or influenced by the client's creditworthiness.

- Are not related to either the buyer or the seller of the property.

- Do not have any direct or indirect interest in the property.

✓ The client or the representative of this estimate is aware that it can be transferred to third parties (banks).

✓ The estimate provided was carried out taking into account the rotation principle as imposed following art.235 EBA LOM Guidelines and valuation standards in the Framework agreement between the valuer and All Bank.

✓ The data in the report matches the data in the corresponding FVT CSV file.

LIZIN Bernard 28.09.2026

[FICHIERNOM] / [FICHIERTAILLE]

VALEURS RESUMEES : détail à partir de la page

24

SITUATION ACTUELLE

Valeur de marché

981 000 €

Valeur de marché sous vente contrainte :

784 000 €

Le présent rapport est établi dans le cadre d'une mission d'expertise immobilière destinée à un organisme bancaire, financier ou assimilé. Dans ce contexte, la valeur retenue ne correspond pas nécessairement au prix maximal pouvant être obtenu lors d'une vente ou d'une location, ni à un prix souhaité, affiché ou ponctuellement observé sur le marché.

L'objectif d'une expertise bancaire est de déterminer une valeur de marché raisonnable, prudente, objectivée et défendable, sur base d'une méthodologie professionnelle conforme aux standards européens applicables en matière d'évaluation immobilière. L'évaluateur doit conserver une approche indépendante et ne peut s'écarter de ce cadre pour répondre à une attente commerciale, à une valeur souhaitée ou à une comparaison isolée.

Lorsque le rapport mentionne une valeur locative de marché ou une ERV — Estimated Rental Value, celle-ci correspond au loyer annuel ou mensuel estimé que le bien pourrait raisonnablement générer dans des conditions normales de marché, à la date de l'évaluation. Cette valeur ne constitue pas une garantie de location au montant indiqué, ni la reproduction d'un loyer ponctuellement obtenu. Elle résulte d'une analyse de références locatives comparables, ajustées selon les caractéristiques propres du bien expertisé, et peut donc être au-dessus ou en-dessous d'un loyer réel existant.

Les références de marché, tant en vente qu'en location, sont analysées de manière critique. Un bien vendu ou loué à un certain montant ne constitue pas automatiquement une référence applicable au bien expertisé. Toute comparaison doit être ajustée en fonction de critères objectifs, notamment la localisation précise, la superficie, l'état général, la configuration, le niveau de finition, la performance énergétique, la situation urbanistique, l'occupation, les éventuelles contraintes juridiques, la liquidité du bien, la qualité du locataire ou de l'occupant, la durée du bail, les conditions contractuelles et les conditions réelles de la transaction.

La méthode retenue repose généralement sur une approche médiane et ajustée du marché. Les valeurs extrêmes, qu'elles soient hautes ou basses, ne sont pas retenues comme base unique d'évaluation. L'expert privilégie des valeurs représentatives, ensuite corrigées selon les caractéristiques propres du bien, afin d'aboutir à une estimation cohérente, prudente et justifiable dans un cadre bancaire.

Il convient de distinguer clairement la valeur d'expertise, la valeur locative ERV, un prix de mise en vente, une offre reçue, un loyer facial ou un prix de convenance. Un prix affiché peut intégrer une marge de négociation ou une stratégie commerciale. Un loyer demandé peut différer du loyer réellement accepté. Une offre peut dépendre d'un acquéreur ou d'un locataire particulier. Une transaction isolée peut être influencée par des circonstances spécifiques. Ces éléments peuvent être examinés, mais ils ne suffisent pas, à eux seuls, à déterminer ou modifier la valeur d'expertise.

Par conséquent, les remarques fondées uniquement sur le fait qu'un autre bien aurait été vendu ou loué à un montant différent ne peuvent remettre en cause la valeur retenue sans éléments objectifs, récents, vérifiables et réellement comparables. Toute demande de révision doit être appuyée par des informations précises et documentées, susceptibles d'avoir une incidence réelle sur l'évaluation.

La valeur indiquée dans le présent rapport, ainsi que les éventuelles valeurs locatives ERV, constituent donc des estimations professionnelles indépendantes, établies selon une méthodologie structurée. Elles ne constituent ni une garantie de vente ou de location au montant indiqué, ni une validation d'un prix demandé, ni une recherche du meilleur prix possible, mais des valeurs prudentes, cohérentes et défendables au regard du marché, du cadre bancaire et des caractéristiques du bien expertisé.

Objet et cadre de la mission d'expertise

Dans le cadre de la mission qui lui est confiée, et conformément aux exigences applicables en matière d'expertise immobilière bancaire (Febelfin – Valuation Template), notariale, judiciaire et comptable, l'expert a pour mission de déterminer, pour le bien faisant l'objet de l'expertise, les différentes valeurs pertinentes, à savoir notamment la valeur de reconstruction, la valeur vénale, la valeur en cas de vente forcée, la valeur locative, ainsi que, le cas échéant, la valeur économique.

Selon les demandes spécifiques du mandant, notamment dans un contexte notarial, judiciaire, patrimonial, successoral, comptable ou fiscal, l'expertise peut également porter sur :

- l'évaluation patrimoniale de biens immobiliers détenus à titre privé ou au sein de structures sociétaires,
- l'analyse de la valeur immobilière dans le cadre de sociétés, notamment en vue de la détermination de plus-values immobilières, de restructurations, de cessions, d'apports ou de liquidations,
- l'évaluation du démembrement du droit de propriété, incluant la détermination de la valeur de l'usufruit et de la nue-propriété, conformément aux méthodes, barèmes et pratiques admis.

Ces valeurs sont établies en tenant compte du contexte global du bien expertisé, de son affectation actuelle ainsi que de ses affectations futures raisonnablement envisageables, sur la base :

- des informations et documents communiqués par le mandant ou ses représentants,
- de la situation administrative, juridique et urbanistique connue,
- du coût de la construction ou de remplacement,
- ainsi que de la situation économique et du marché immobilier connus au moment de la rédaction du rapport.

L'expertise est réalisée conformément aux principes d'indépendance, d'objectivité et de diligence, requis tant dans le cadre des évaluations destinées aux établissements financiers membres de Febelfin, que dans un contexte notarial, judiciaire ou comptable, sous réserve des hypothèses, limites et réserves exposées ci-après.

L'évaluation est réalisée sous les hypothèses et réserves suivantes, qui constituent des conditions essentielles de validité du présent rapport :

- Le bien est évalué en considérant qu'il est érigé en conformité avec les normes urbanistiques en vigueur et qu'il dispose de l'ensemble des permis et autorisations requis, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- Les dimensions, superficies et contenances mentionnées dans le présent rapport sont fournies à titre indicatif et n'ont pas fait l'objet d'un mesurage contradictoire ou d'un relevé par un géomètre-expert, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- Les servitudes, charges, obligations, droits réels ou restrictions d'usage éventuellement communiqués le sont à titre indicatif et doivent, en tout état de cause, faire l'objet de recherches approfondies, notamment dans le cadre d'un acte notarié, d'une procédure judiciaire ou d'une analyse comptable ou fiscale, sauf mention contraire explicite dans le rapport.
- L'estimation ne constitue ni une étude technique, ni une expertise structurelle ou sanitaire des constructions. Celles-ci sont réputées exemptes de vices cachés.
L'expert ne peut en aucun cas être tenu responsable de défauts, malfaçons ou vices qui ne lui auraient pas été explicitement signalés ou qui n'auraient pu être constatés lors d'un examen normalement praticable, en utilisant les moyens et techniques disponibles au moment de la visite.
- Aucune investigation technique ou environnementale n'a été réalisée sur les installations, appareillages ou conduites diverses, notamment en matière de gaz, électricité, chauffage, cheminées, eaux usées, ni sur la présence éventuelle de polluants ou substances nocives.
- La présence de mэрule, d'amiante ou de composés organiques volatils (COV) n'est signalée que lorsqu'elle est parfaitement et directement décelable lors de la visite, sans investigations spécifiques, analyses de laboratoire, sondages destructifs ou recherches particulières.
À défaut, leur absence ne peut en aucun cas être garantie.
- Si certains éléments administratifs, juridiques, techniques, environnementaux ou fiscaux (servitudes non déclarées, obligations particulières, restrictions, malfaçons, pollutions, éléments impactant la valeur comptable ou fiscale, etc.) n'avaient pas été portés à la connaissance de l'expert, le présent rapport devrait être considéré comme incomplet et susceptible de révision.
- Lors de la visite, aucun déplacement de mobilier ni démontage d'éléments n'a été effectué.
- Certaines données reprises dans le présent rapport proviennent de déclarations verbales du propriétaire ou de son représentant lors de la visite. Ces informations sont intégrées sous réserve de leur exactitude et n'ont pas fait l'objet de vérifications exhaustives.

Le présent rapport est établi exclusivement dans le cadre de la mission décrite ci-dessus. Il est destiné à un usage bancaire (Febelfin), notarial, judiciaire ou comptable, notamment en matière d'évaluation patrimoniale et de plus-values immobilières en société, et ne peut être utilisé à d'autres fins sans l'accord préalable et écrit de l'expert.

SITUATION CADASTRALE :

Revenu cadastral net non indexé			
N° parcelles	Description	Actuel	révision après travaux
CHARLEROI 20 DIV/ JUMET 3 DIV / section D			
766/L	Immeuble	NC	AD
Total		0 €	
NC : non communiqué / AD à déterminer / SO : Sans objet			

Détail des parcelles							
Forme générale de la parcelle. L'orientation du terrain coté voirie. Pente depuis la rue.							
N° parcelles	Superficie au sol	S	Lar.	Lon.	Forme	Orientation	Pentes
766/L	±760m ²	F	±30,5m	±27,2m	Pol. Dif	N	H
Total	±760m ²						
Surface : (F) estimation réelle de fait / (P) plan géomètre / (G) Surface cadastrale / (T) Titre / (V) Solde d'une vente							
Forme : (Pol) Polygone / (Rec) Rectangulaire / (Tri) Triangulaire / (Tra) Trapézoïdale / (Dif) Diforme							
Orientation : (N) Nord / (E) Est / (S) Sud / (O) Ouest							
Pente : (H) horizontale < 5% / (F) Faible 5% à 10% / (M) Moyenne 10% à 20 % (F) Forte 20% à 45 % / (I) Impraticable > 45% ----- (D) Descendante / (M) Montante							

Référence parcelle cadastrale : CHARLEROI 20 DIV/ JUMET 3 DIV / section D766I

Capakey : 52363D0766/00L000

Surface Terrain : 760

654780-625294 (BestAdress BOSA) Province : Hainaut / Région : Wallonne

DIMENSIONS :

Surface construite par bâtiment (Logement)						
Bâtiment	Superficie au sol	Lar.	Lon.	Plancher Habitable	Plancher non Habitable	Plancher non Utilisable
Principal	±138m ²	±14,8m	±9,3m	±413m ²	±92m ²	
Annexe attenante 1	±38m ²	±11,4m	±3,3m	±75m ²		
Annexe attenante 2	±53m ²	±6,3m	±8,5m	±53m ²		
Annexe attenante 3	±10m ²	±5,5m	±1,9m	±10m ²		
Annexe attenante 4	±70m ²	±13,4m	±6,2m	±70m ²		
Annexe attenante 5	±28m ²	±10,0m	±3,1m	±28m ²		
Total	±337m ²			±650m ²	±92m ²	±0m ²

Surface construite par étage (Sem)(1) (Logement)				
Etage	Habitable	Non habitable	Autre (2)	Non utilisable
Sous-Sol		±92m ²		
Rez-de-Chaussée	±337m ²			
Etage 1	±176m ²			
Combles	±138m ²			
Total	±651m ²	±92m ²	±0m ²	±0m ²

(1) SEM Surface Extrat Muros (mur compris)

(2) Espace de circulation verticale ou horizontale surdimensionné, Mezzanine, Terrasse, ...

Surface Utile par étage (SIM)(1)				
Etage	Habitable	Non habitable	Autre (2)	Non utilisable
Sous-Sol		±78m ²		
Rez-de-Chaussée	±286m ²			
Etage 1	±150m ²			
Combles	±110m ²			
Total	±546m²	±78m²	±0m²	±0m²

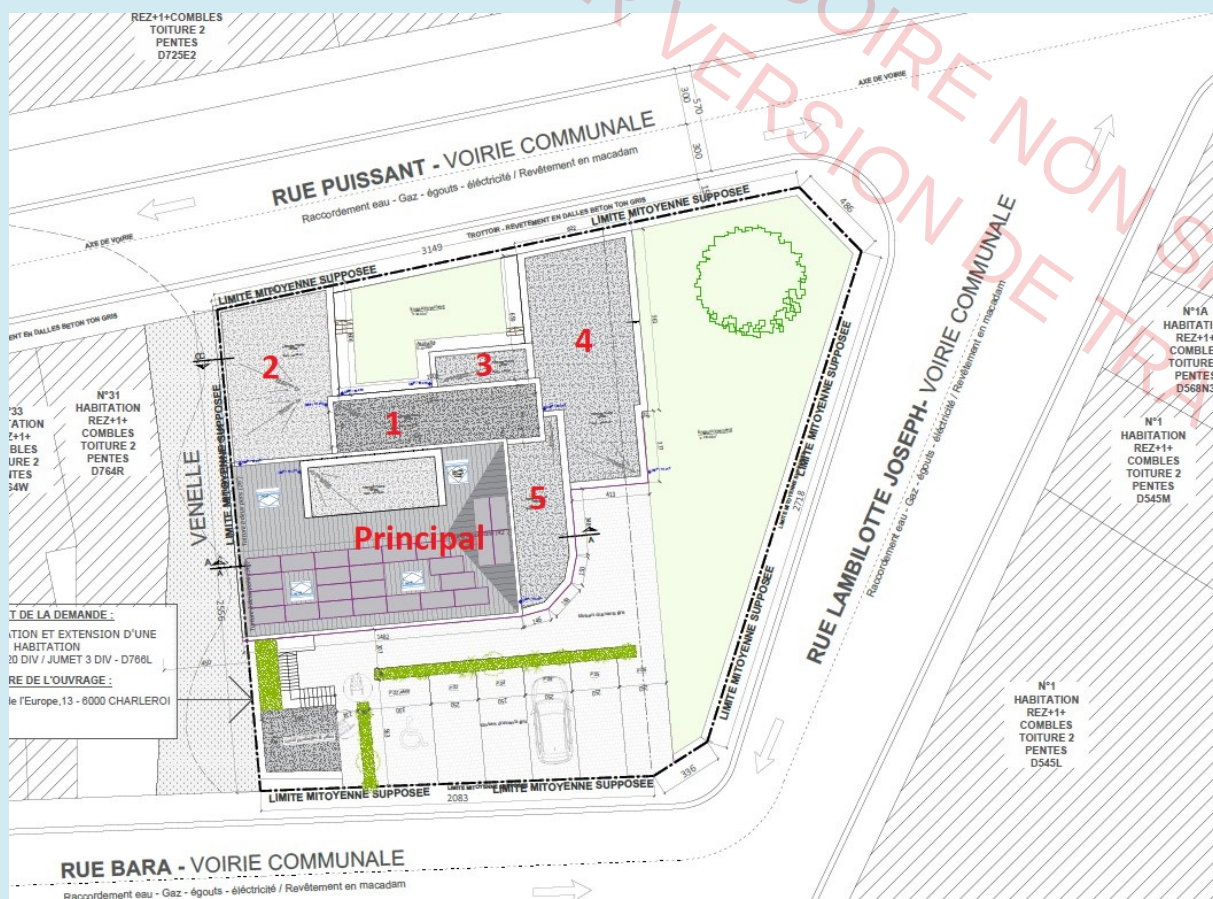
(1) SIM Surface Intrat Muros (mur non compris)
(2) Espace de circulation verticale ou horizontale surdimensionné, Mezzanine, Terrasse, ...

Situation après travaux

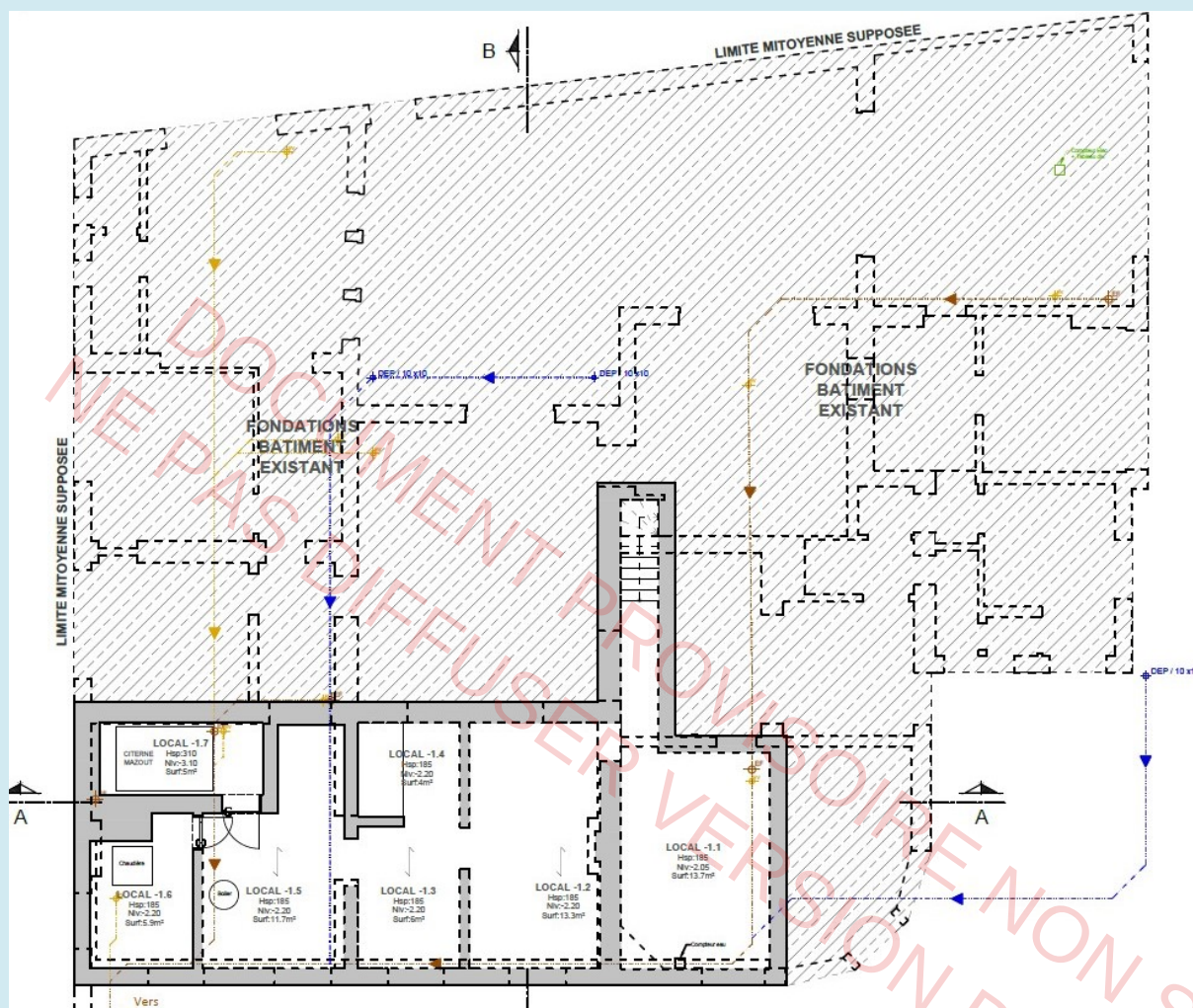
Bien	Surface SEM	
Bureau	29.0 m ²	RDC
Studio 0.1 - PMR	49.8 m ²	RDC, 1 Chambre
Studio 0.2	51.2 m ²	RDC, 1 Chambre
Appartement 0.3	162.5 m ²	RDC, 3 Chambres
Studio 1.1	50.2 m ²	Etage 1, 1 Chambre
Appartement 1.2	114.5 m ²	Etage 1, 3 Chambres
Appartement 2.1	94.1 m ²	Combles, 2 Chambres
	551.3 m ²	

Quantité d'Unité : 7

CROQUIS : Implantation ---- Situation après travaux



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.



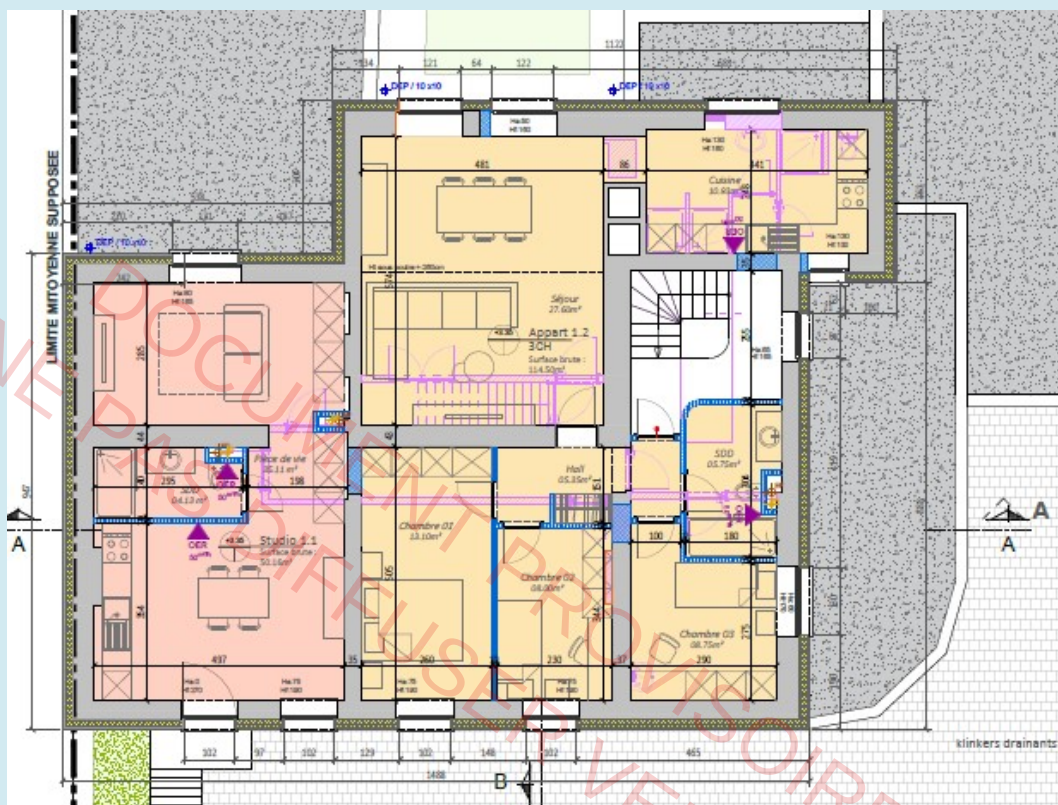
Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Rez-de-chaussée ---- Situation après travaux



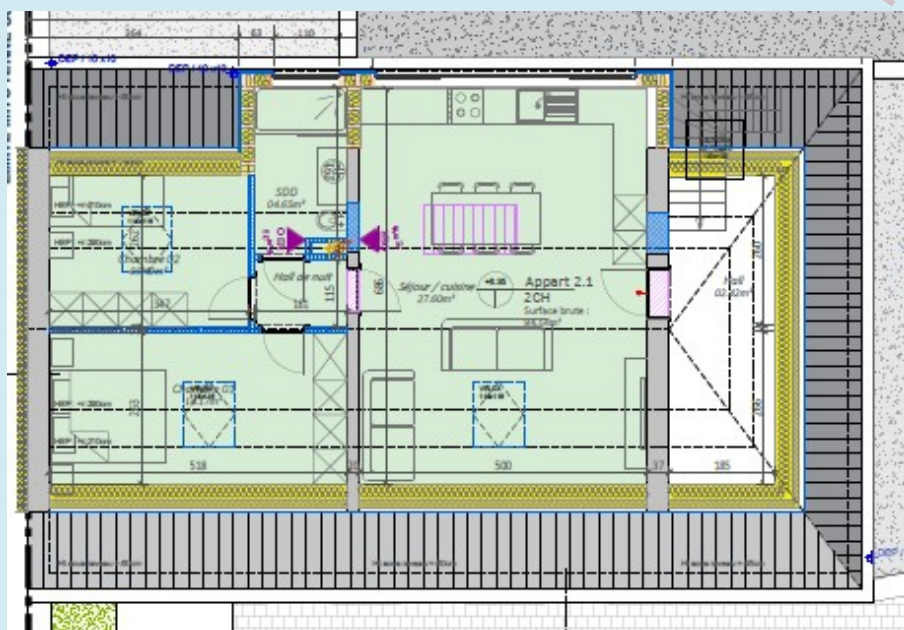
Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Etage +1 ---- Situation après travaux



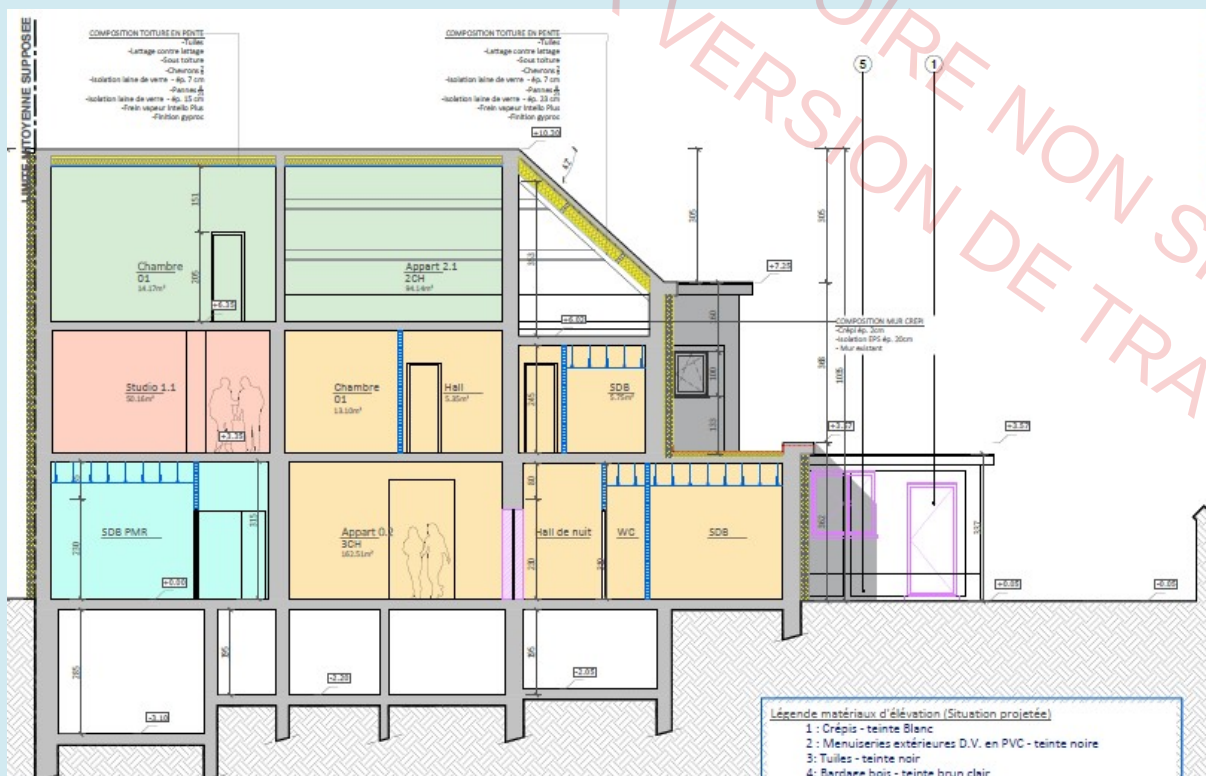
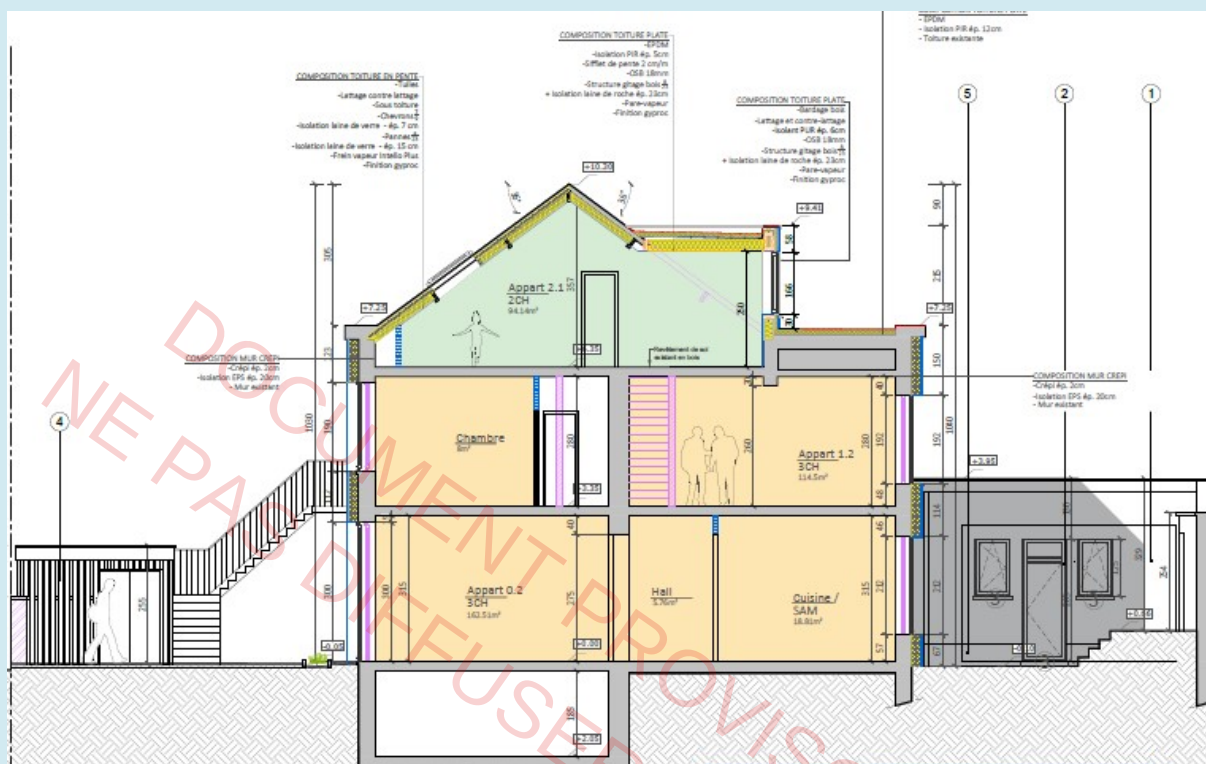
Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Combles ---- Situation après travaux



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Coupe(s) ---- Situation après travaux



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Elévations ---- Situation après travaux



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

CROQUIS : Perspective ---- Situation après travaux



Remarque : Les dimensions renseignées sont données à titre indicatif. Les croquis sont à considérer comme une vue globale afin d'avoir une idée générale sur la disposition des différentes pièces et non comme un plan précis. Il en va de même pour les dimensions des baies, portes et murs ainsi que leur position.

DESCRIPTIONS PRECISES :

Situation projetée

Sous-sol :	Caves et locaux techniques sous le corps principal du logis
Rez-de-chaussée :	• Studio 0.1 – PMR : pièce de vie avec espace cuisine et espace nuit, salle de bains adaptée PMR et hall d'entrée. • Studio 0.2 : pièce de vie avec coin cuisine et espace nuit, salle de douche avec WC. • Appartement 0.3 – 3 chambres : hall d'entrée, salon, cuisine avec salle à manger, trois chambres, salle de douche, WC séparé, halls de nuit, buanderie et cellier. • Le niveau comprend également un bureau de conseil indépendant ainsi que le hall commun et l'accès aux caves.
1er étage :	• Studio 1.1 : pièce de vie avec coin cuisine et espace nuit, salle de douche avec WC. • Appartement 1.2 – 3 chambres : hall, séjour, cuisine, trois chambres et salle de douche avec WC.
2 ^{ème} étage combles	• Appartement 2.1 – 2 chambres : hall, séjour avec cuisine ouverte, deux chambres et salle de douche avec WC. L'appartement est aménagé sous la toiture avec plusieurs fenêtres de toit.

DESCRIPTIONS DES MATERIAUX UTILISES - GENERALITES : situation après travaux

Murs :

<u>Murs porteurs</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
murs en briques pleines de fortes à moyennes épaisseurs.	----	----	----	Normal 😊
	0	0	0	3
<u>Parements extérieurs</u> :				
crépis sur isolation	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Cloisons intérieures</u> :				
multi-matériaux : briques/bloc béton/ossature panneau de plâtre	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4

Plancher :

<u>sol / rez-de-chaussée</u>	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
dalle en béton armé coulée sur place.	----	----	----	Normal 😊
	0	0	0	3
<u>entre tous les étages</u>				
dalle en béton armé coulée sur place.	----	----	----	Normal 😊
	0	0	0	3

Toitures principales :

<u>Couverture de toiture</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Toiture à pente normale (30° à 40°) en tuiles de terre cuite.	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Sous toitures</u> :				
sous toiture intégrée dans la toiture	----	----	----	Bon 😊
	0	0	0	4
<u>Charpentes</u> :				
fermes / pannes / gîtages en bois	----	----	----	Normal 😊
	0	0	0	3

Toitures des annexes :

Couverture de toiture :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Toiture plate (<10°) avec revêtement bitumeux/Epdm.	----	----	----	Bon 😊 4

Menuiseries

Menuiseries extérieures :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
pvc double vitrage	----	----	----	Bon 😊 4
Menuiseries intérieures :				
Industrielle à peindre à âme alvéolaire avec ou sans vitrage	----	----	----	Bon 😊 4

Isolations

Toiture :				Principe
sous la toiture	----	----	----	Bon 😊 4
Isolation à très forte épaisseur > 20 cm	----	----	----	Bon 😊 4
Murs extérieures :				
Sous crépis à l'extérieure	----	----	----	Bon 😊 4
Isolation à forte épaisseur 20 cm	----	----	----	Bon 😊 4
Châssis extérieurs				
pvc double vitrage	----	----	----	Bon 😊 4
Plancher :				
Dalle de sol isolée	----	----	----	Bon 😊 4

QM = Qualité Majoritaire si pas homogène / Q de = Qualité de/ Q à = Qualité à / QG = Qualité Globale si homogène

EXTERIEURES - GENERALITES :

Cour et jardin :

Après travaux

avant cour aménagée en parking
Chemin d'accès en pavé
avec un jardin entouré de mur de clôture
pelouse, plantation indigène, plate bande arbustive
Place de parkings internes : ± 6 places
Place de parkings externes : ± 10 places à moins de 50m /
devant l'immeuble moyennement libre



DESCRIPTIONS DES MATERIAUX UTILISES - FINITIONS :

SOUS-SOL	<u>Revêtements de sol :</u> accessible par un escalier béton brut lissé.	😊 😊
	<u>Finitions murales :</u> en briques/pierres apparentes	😊
REZ-DE-CHAUSSEE	<u>Revêtement de sol :</u> linoléum et / ou vinyle.	😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint. faux plafond	😊 😊
1 ^{er} ETAGE	<u>Revêtement de sol :</u> accessible par un escalier linoléum et / ou vinyle.	😊 😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
2 ^{ème} ETAGE MANSARDE	<u>Revêtement de sol :</u> accessible par un escalier en bois / granito / marbre linoléum et / ou vinyle.	😊 😊
	<u>Finitions murales :</u> plafonnage / panneau de plâtre peint.	😊
	<u>Plafonds :</u> panneau de plâtre peint.	😊

DESCRIPTIONS DES EQUIPEMENTS DE CONNEXION AU RESEAU PUBLIC Après travaux

<u>Electricité</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Compteur numérique Compteur commun et privatif pour les différentes entités	----	----	----	Bon ☺ 4
Installation : Filaire traditionnelle	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Eau</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Raccordement au réseau public	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Gaz</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Raccordement au réseau public Compteur commun et privatif pour les différentes entités	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Egouttage</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Raccordement : Point de rejet dans un réseau public	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Panneaux photovoltaïques</u> :				
Oui	----	----	----	Bon ☺ 4

DESCRIPTIONS DES EQUIPEMENTS DE CONFORT

<u>Chauffage</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Mode principale : Chaudière au gaz	----	----	----	Bon ☺ 4
Equipement : Radiateurs	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Eau Chaude</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Mode : avec la chaudière	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Cuisine</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Type : Equipée (frigo, four, taque, ... encastré)	----	----	----	Bon ☺ 4
Matériaux : En matériaux stratifiés sur mesure	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Sanitaire</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Au niveau de l'espace de jour et de nuit : Salle de bain avec baignoire et/ou douche avec wc	----	----	----	Bon ☺ 4
<u>Ventilation</u> :	Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
Mode : Ventilation mécanique dans les locaux humides (système B)	----	----	----	Normal ☺ 3

SYSTEMES DE SECURITE

Incendie (1) :

Equipement :

- Plancher résistant au feu
- Porte résistant au feu
- Exutoire de fumée

Qual. Majori.	Qual. De	Qual. À	Qual. Global
----	----	----	Bon 😊
0	0	0	4

Les informations sont indicatives sur base de la visite. Dans le doute toujours prendre contact avec des spécialistes.

(1) https://www.belgium.be/fr/logement/problemes_de_logement/incendie/detecteurs_de_fumee

AUTRES INFORMATIONS A NOTRE CONNAISSANCE

Après travaux

Composé organiques volatiles : Sans

			appréciation
----	----	----	Normal 😊
0	0	0	3

Champignon, moisissure issus de problèmes structurels : Sans

----	----	----	Normal 😊
0	0	0	3

Désordres structurels (fissures, lézardes, ..): Sans

----	----	----	Normal 😊
0	0	0	3

ELEMENTS PARTICULIERS

Année de construction : Construit vers 1930-1950

Année du Permis : Date inconnue

Rénovation : Rénovation Totale projet +/- 2027

Style de construction : situation existante

Construction traditionnelle antérieure à 1960 en briques de terre cuite sans vide ventilé et sans isolation 4 façades

Servitudes (connues le jour de la visite) :

Néant .

ELEMENT PARTICULIER DE PLUS ET MOINS VALUES- situation après travaux

MOINS – VALUE

- Absence de garage
- Ancienneté de la structure générale de la construction

PLUS – VALUE :

- Présence de caves
- Présence d'un jardin
- Combles aménagés accessibles par un escalier
- Chauffage central au gaz
- Présence d'une cuisine équipée
- Bon état général des murs porteurs
- Bon état général de la charpente et de la toiture
- Présence d'isolation en toiture / dans les murs / au sol
- Châssis en pvc avec coupure thermique double vitrage
- Rénovation récente
- Panneaux Photovoltaïques

Exigences PEB en Wallonie – Plan Air Climat Énergie et réajustement du calendrier

Le Gouvernement wallon a adopté, le 21 mars 2023, le Plan Air Climat Énergie 2030 (PACE 2030), lequel constitue la stratégie régionale intégrée en matière d'énergie, de climat et de qualité de l'air. Ce plan prévoyait notamment une trajectoire progressive d'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel wallon.

Depuis lors, le calendrier initialement envisagé a fait l'objet d'un réajustement dans le cadre du Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments. Le nouveau cadre présenté par le Gouvernement wallon prévoit une entrée progressive des exigences de rénovation énergétique pour les logements, avec distinction entre les biens faisant l'objet d'une acquisition et les logements existants.

En cas d'achat d'un logement à partir de 2028, l'acquéreur disposerait d'un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte authentique pour réaliser les travaux nécessaires afin d'atteindre les niveaux PEB.

Date d'achat	Niveau PEB minimal à atteindre	Délai prévu
À partir de 2028	PEB D	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2031	PEB C	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2036	PEB B	5 ans à compter de l'acte authentique
À partir de 2041	PEB A	5 ans à compter de l'acte authentique

Pour les logements existants, indépendamment d'un changement de propriétaire, le nouveau cadre prévoit également l'introduction progressive de seuils minimaux de performance énergétique :

Échéance	Niveau PEB minimal prévu
2031	PEB F
2036	PEB E
2041	PEB D
2046	PEB C
2050	PEB B

Source officielle : [Plan wallon de rénovation énergétique des bâtiments – Service public de Wallonie](#)

Information complémentaire : [Rénovation du bâti en Wallonie : le Gouvernement wallon pose un cadre général](#)

Référence historique : [Plan Air Climat Énergie 2030 \(PACE 2030\)](#)

Moyenne des déperditions énergétiques

- Toiture économie $\approx 30\%$
- Mur économie estimée $\approx 20\%$
- Renouvellement de l'air et fuites $\approx 20\%$
- Fenêtre économie $\approx 15\%$
- Plancher économie $\approx 10\%$
- Ponts Thermiques économie $\approx 5\%$



CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET TECHNIQUES

Synthèse

Le bien est situé rue Puissant d'Agimont 29 à 6040 Jumet et correspond, dans le scénario analysé, à la transformation complète d'un immeuble existant en un immeuble de rapport comprenant 6 logements et un petit bureau indépendant. Après travaux, la composition retenue est la suivante : au rez-de-chaussée, 1 bureau, 1 studio PMR, 1 studio et 1 appartement 3 chambres ; au 1er étage, 1 studio et 1 appartement 3 chambres ; dans les combles, 1 appartement 2 chambres. Les caves et locaux techniques sont maintenus au sous-sol. Le projet prévoit une rénovation lourde avec amélioration de l'enveloppe, isolation, remplacement ou adaptation des menuiseries, réfection des toitures, nouvelles installations techniques, chauffage central au gaz, sanitaires, cuisines, ventilation, photovoltaïque, parachèvements et aménagement des abords.

ELEMENTS PARTICULIERS CONCERNANT LES PARAGES

<u>Aspect des environs :</u>	le bien est situé en périphérie intérieure de l'agglomération de Charleroi en zone urbaine d'habitat à caractère fermé
<u>Situation à l'égard des centres prestataires de services :</u>	A pied (dans rayon de 1.5km) à proximité des commerces de la localité à proximité des services publics (écoles, commune, ..) En voiture (rayon de 10 Km) à proximité des centres commerciaux de la région (Supermarché alimentaire, bricolage, ..)
<u>Situation générale du bien :</u>	Bonne
<u>Moyens de communication, accessibilité :</u>	Axe routier (Nationale) : à moins 1 Km N5 Axe routier (4 Bandes – Autoroute-Ring) : à moins de 1 Km N54 Mobilité Douce Pédestre : Trottoir en bord de chaussée Usage Normale Mobilité Douce Cyclable : Sur la chaussée Usage Normale Schéma Directeur Cyclable : A moins d'1 Km Indéterminé
<u>Possibilités en matière de transports publics :</u>	Bus : Arrêt entre 1 à 2 minutes Ligne(s) : 4 lignes Métro / Tram : Station entre 2 et 4 minutes Ligne(s) : 1 ligne Chemin de Fer (Gare / Modale) : Gare entre 4 et 5 Km Gare : ---- Roux et Charleroi
<u>Equipement routier :</u>	La voirie est à un seul sens de circulation avec éclairage public traditionnel avec possibilité de parcage en bord de chaussée ---- Le revêtement de la voirie est en asphalte Les abords sont en pavés autobloquants de teinte unie
<u>Eléments environnementales favorables autour du bien :</u>	• Néant • ----
<u>Eléments environnementales défavorables autour du bien :</u>	• Néant • ----

Droit réel / Permis / Conformité / Attestation	
Droit réel	Pleine propriété
Conformité cadastrale ⁽¹⁾	Oui pour la parcelle par rapport à la situation de fait Pas encore pour le bâti par rapport à la situation de fait
Certificat Energétique	Selon le permis
Conformité Electrique	Après travaux
Certibeau	Selon le permis
Permis d'urbanisme	En ordre selon le propriétaire ou son représentant
Permis d'environnement	Sans objet
Permis d'exploitation	Sans objet
Permis d'Implantation économique	Sans objet
Autre permis requis	Sans objet
Pollution du sol ⁽²⁾	Non inscrite
Amiante ⁽³⁾	Sans La réforme Coppieters sur le certificat amiante Le gouvernement wallon prépare la mise en place d'un inventaire progressif de l'amiante avec un diagnostic obligatoire avant vente, location ou travaux, ainsi qu'une base de données centralisée des certificats. Les concertations ont débuté fin 2025, avec l'ambition d'avancer significativement en 2026. Sur proposition du ministre wallon de la Santé Yves Coppieters, le gouvernement wallon a adopté en novembre 2025 une série de mesures visant notamment l'instauration d'un certificat amiante à présenter lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, avec une mise en place espérée en 2026. Le modèle wallon s'inspire directement de la Flandre, où depuis le 23 novembre 2022, le certificat d'inventaire amiante est obligatoire pour chaque vente de bâtiment construit avant 2001, et s'étend progressivement : à partir de 2032, cette attestation sera obligatoire même si l'habitation ne fait pas l'objet d'une transaction immobilière.
Zone inondable	Zone d'aléa Hors zone inondable
(1) La conformité cadastrale vérifie si la situation de fait est conforme au plan du cadastre au niveau du bâti ou de la parcelle. Le cadastre à uniquement une valeur fiscale et n'a pas de valeur juridique. Une non-conformité sur la forme de la parcelle n'implique pas nécessairement une erreur ou la non existence d'un plan de bornage. Une non-conformité sur le bâti n'implique pas automatiquement une infraction urbanistique. Les énoncés inverses peuvent être tenus. (2) Plus d'information selon les régions http://bdes.wallonie.be/portal https://environnement.brussels/ https://www.geopunt.be/ (3) Vous pouvez vérifiez l'existence éventuelle d'amiante en suivant les infos sur la page https://www.belgium.be/fr/sante/vie_saine/habitat/amiante	

INFORMATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (Wallonie)

DENOMINATION

INFORMATIONS

Urbanisme :

☒	Affectation au plan de secteur (PDS)	Exclusivement :
	L'affectation est conforme à la zone : Oui	Zone d'habitat
☒	Guide Communal d'urbanisme (GCU)	Néant
		Ancien :
		Règlement Communal d'Urbanisme (RCU)
☐	Schéma d'Orientation Local (SOL)	Néant
		Ancien :
		Néant
☐	Guide Régional d'Urbanisme (GRU)	Ancien :
		Néant
☐	Schéma de développement Communal (SDC)	Ancien :
		Néant
☒	Schéma de développement du Territoire (SDT)	Centralité urbaine de pôle
☐	Commune en décentralisation	Non
☐	Permis d'urbanisation	Non
☐	Zone d'initiative privilégiée (ZIP)	Non
☐	Rénovation Urbaine	Non
☐	Revitalisation Urbaine	Non
☐	Remembrement Urbain (PRU)	Non
☐	Terrils à considérer en matière d'aménagement du territoire	Néant
☐	Parcs Résidentiels de Week-end (PRWE)	Non
☐	Périmètre article D.IV.22	Non

Activité économique

Industries et Services :

☐	Sites à réaménager de droit (SAR)	Néant
☐	Sites à réaménager inventaire	Néant
☐	Périmètre de reconnaissance économique	Néant
☐	Zone Franche	Néant

Risques :

☐	Périmètres de contraintes karstiques	Néant
☐	Eboulement de parois rocheuses	Néant
☒	Consultation de la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (DRIGM)	Présence potentielle d'anciens puits de mines
☐	Atlas du Karst	Néant
☐	Seveso (Risque de probabilité d'effet dangereux)	Néant
☒	Radon ⁽¹⁾	Catégorie 1 (Moyen)
☒	PFAS (somme 20 PFAS) <100 ng/l (norme 2026) ⁽²⁾	4 ng/l (Teneurs Maximales 09-23->02-24)
		Oui sous les normes
☒	TFA Pas de norme <2.2 µg/l (valeur guide) ⁽³⁾	1.1 µg/l (06-24)
		Oui sous les normes

⁽¹⁾ Sur base de l'arrêté royal du 30.11.2015. Ne certifie pas que l'immeuble contient ou est exempt de radon. Plus d'info sur <https://afcn.fgov.be/fr/dossiers-d'information/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation>

⁽²⁾ Source donnée [Etat des lieux V2](#) Plus d'info sur <https://environnement.sante.wallonie.be/pfas>

⁽³⁾ Source donnée [Monitoring TFA](#) Plus d'info sur <https://environnement.sante.wallonie.be/news/le-tfa-dans-les-eaux-de-distribution-en-wallonie>

INFORMATION URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (Wallonie)		
DENOMINATION		INFORMATIONS
Patrimoine :		
☐ Monument classé		Néant
		Néant
☐ Zone Archéologique		Non
Conservation de la nature :		
☐ Conservation de la nature		Néant
☐ Fauchage tardif		Néant
☐ Réseau Natura 2000		Néant
☐ Arbres et haies remarquables		Néant
Eau :		
☐ Érosion des sols		Néant à Néant Néant (4)
☐ Loi sur les contrats d'assurance terrestre		Néant
☐ Captages		Néant Néant Néant
☐ Protections des Captages		Néant Néant
☒ Plan d'assainissement des sous bassins hydrographique (PASH)		Collectif
Autres :		
☒ Antenne émettrices stationnaires		A plus de 200m Plus de 4 opérateurs
☐ Eolienne (source non officielle)		Néant
Bruit :		
☐ Route		Néant
☐ Industrie		Néant
☐ Train		Néant
☐ Aviation		Néant
Sources principales : www.geoportail.wallonie.be		
(2)-Plus d'information sur http://bdes.wallonie.be/portal et http://environnement.wallonie.be/legis/solsoussol/sol006.htm		
(3)-Sur base de l'arrêté royal du 30.11.2015. Ne certifie pas que l'immeuble contient ou est exempt de radon. Plus d'info sur https://afcn.fgov.be/fr/dossiers-dinformation/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation		
(4) voir pac 2023-2027 et érosions des sols. https://agriculture.wallonie.be/pac-erosion		

ANALYSE DE LOCALISATION

Synthèse

Le bien se situe à Jumet, dans la partie nord de l'agglomération de Charleroi, dans un environnement urbain résidentiel à dominante d'habitat. La localisation bénéficie d'une bonne accessibilité routière, avec la proximité des axes structurants de l'agglomération et un accès rapide au réseau autoroutier. Les commerces, écoles, services publics et équipements de proximité sont disponibles dans un rayon court. Les transports en commun sont présents à proximité immédiate, avec arrêts de bus accessibles à pied et desserte métro/tram à courte distance. La proximité de l'aéroport de Charleroi et des pôles économiques de Gosselies constitue un élément favorable à la profondeur du bassin d'emploi, sans toutefois placer le bien dans un marché résidentiel haut de gamme. Le secteur de Jumet reste caractérisé par des niveaux de prix sensiblement inférieurs aux moyennes wallonnes, ce qui soutient l'accessibilité locative mais limite mécaniquement la valeur de sortie d'un projet dont le coût de rénovation et de reconstruction est élevé. Le quartier offre un environnement urbain fonctionnel, avec un potentiel locatif correct pour des logements rénovés, mais une image de marché plus populaire que les communes résidentielles périphériques au sud de Charleroi.

Analyse du marché immobilier

Portée et limite de l'analyse des sections hypothèse de réflexion

La présente section vise à établir une première lecture économique et immobilière du bien analysé. Elle constitue une base méthodologique préalable à la détermination de la valeur. Les éléments chiffrés mentionnés dans cette partie doivent être interprétés comme des ordres de grandeur et des hypothèses de travail. Les résultats définitifs de l'évaluation, fondés sur l'ensemble des paramètres techniques, juridiques et locatifs, ainsi que sur la visite sur site, sont développés dans les sections Paramètres retenus.

Les analyses présentées reposent sur une synthèse issue de l'exploitation de plusieurs outils d'analyse immobilière et économique assistés par intelligence artificielle, mobilisés afin de structurer et croiser un ensemble de données quantitatives et qualitatives. Ces outils analytiques sont alimentés notamment par des bases de données ouvertes (open data) et des sources statistiques publiques, permettant d'intégrer des indicateurs relatifs au marché immobilier, aux dynamiques démographiques, aux tendances économiques locales et aux références de transactions observées.

L'élaboration de cette synthèse s'appuie également sur la consultation de publications et d'articles librement accessibles émanant d'acteurs spécialisés du secteur immobilier (organismes statistiques, fédérations professionnelles, sociétés d'analyse de marché, études notariales, plateformes immobilières et instituts d'étude économique). Ces sources permettent d'apporter un éclairage complémentaire sur les tendances du marché, les évolutions récentes des valeurs immobilières et les conditions économiques susceptibles d'influencer la formation des prix.

L'ensemble de ces éléments constitue un cadre analytique destiné à situer le bien dans son environnement économique et immobilier. Cette approche permet d'établir une première appréciation du contexte de marché, qui sera ensuite confrontée aux caractéristiques spécifiques du bien, aux observations réalisées lors de la visite et aux analyses détaillées présentées dans les sections suivantes du rapport.

Nous précisons que l'évaluation reprise dans le présent rapport est fondée sur des paramètres prudents et sur des conditions normales de marché, à l'exclusion de toute hypothèse de prix optimal ou exceptionnellement favorable.

ANALYSE DE MARCHÉ hypothèse de réflexion

Le marché résidentiel wallon reste en progression modérée en 2026. Statbel indique qu'au 1er semestre 2026, le prix médian des appartements en Wallonie atteint 195.000 €, soit une hausse de 2,6 % sur un an. Le Hainaut demeure cependant la province la moins chère pour les appartements avec un prix médian de 170.000 €, tandis que Charleroi figure parmi les communes wallonnes les moins chères avec un prix médian d'environ 125.000 €. Cette situation confirme un marché profond mais très sensible au niveau de prix. Les données notariales du 1er trimestre 2026 montrent parallèlement une progression du prix moyen des appartements en Hainaut, ce qui traduit une reprise de la demande sans effacer la décote structurelle de la sous-région carolorégienne.

À Jumet, les offres actuellement observées montrent une forte dispersion selon l'état, la taille, le PEB et la présence d'équipements. Des appartements 2 chambres anciens ou à rénover sont proposés autour de 90.000 € à 130.000 €, tandis que des biens plus récents ou rénovés se situent autour de 160.000 € à 220.000 € et davantage. Les valeurs unitaires d'offre observées se situent couramment entre environ 1.200 €/m² et 2.100 €/m², les logements récents, énergétiquement performants ou rénovés se positionnant dans la partie haute de cette fourchette. Pour le projet étudié, nous retenons, au détail, une plage indicative d'environ 1.800 €/m² à 2.300 €/m² selon la typologie, avec une prime relative pour les petites unités et une décote unitaire pour les grands appartements. La vente en bloc d'un ensemble de 6 logements et d'un bureau impose toutefois une décote par rapport à la somme des valeurs unitaires, en raison du ticket d'investissement, de la concentration locative et du nombre plus restreint d'acquéreurs potentiels.

Sur le marché locatif, un appartement 1 chambre d'environ 45 m² à Jumet est actuellement proposé à 650 €/mois, tandis qu'un appartement 2 chambres d'environ 80 m² est proposé à 775 €/mois. Un logement rénové de 2 chambres est proposé autour de 750 €/mois et un triplex 3 chambres d'environ 182 m² autour de 1.050 €/mois. Ces références confirment une prime de loyer pour les petites surfaces et une compression du loyer au m² pour les grands logements. Pour les bureaux, des petites surfaces de 30 à 40 m² sont affichées à Jumet autour de 465 € à 650 €/mois, avec une forte dispersion selon les services inclus. Le bureau du projet doit donc être valorisé avec prudence, en privilégiant un loyer compatible avec un usage local de profession libérale ou de bureau de proximité.

Le coût de reconstruction de référence retenu dans le dossier, soit environ 1.542 €/m² HTVA et environ 1.866 €/m² TVAC sur la surface habitable globale de référence, apparaît cohérent avec une rénovation lourde et une remise aux normes complète, mais le marché local ne rémunère pas nécessairement l'intégralité du coût technique investi. Ce différentiel entre coût et valeur de marché constitue le principal facteur limitant de la méthode par coût.

MÉTHODES DE VALORISATION hypothèse de réflexion

La méthode principale retenue est la capitalisation du revenu locatif de marché, car le bien est destiné à être exploité comme immeuble de rapport après rénovation. Cette méthode est contrôlée par une approche par comparaison, fondée sur la valeur unitaire des logements rénovés et sur une décote de vente en bloc, ainsi que par une approche par coût permettant de mesurer le rapport entre la valeur technique de reconstruction et la valeur effectivement soutenable par le marché local. La convergence des trois méthodes est recherchée, sans supposer que le coût des travaux crée euro pour euro une valeur de marché équivalente. La valeur retenue est une valeur vénale en situation projetée après achèvement conforme des travaux et obtention des autorisations nécessaires. La mutation du bien est supposée soumise aux droits d'enregistrement ; les montants HTVA et TVAC sont donc surtout pertinents pour les travaux et les coûts de reconstruction, et non pour la valeur vénale de marché elle-même.

RECONSTRUCTION A NEUF ET TERRAIN après travaux

Explication voir en annexe (1)	Surface (m²)	Hauteur	Volume (m³)	prix au m³	1071	456	
Caves :	92 m²	2,1	193 m³	151 €		2,35	68.519 €
Rez habitable :	337 m²	2,7	910 m³	240 €		2,35	512.896 €
Etage habitable :	176 m²	2,7	475 m³	240 €		2,35	267.863 €
Combles habitable :	138 m²	2,5	345 m³	240 €		2,35	194.471 €
Les prix sont TVAC avec	743 m²		1923 m³				1.044.000 €
Frais études, architecte,	M² habitable 651 m²		3 façades (avec fenêtre)		10%		0 €
raccordement, clef sur porte			4 façades (avec fenêtre)		15% 1,00		156.600 €
	Quantité		Volume < 500m3		5%		0 €
Ascenseur			Par ascenseur				0 €
Panneau Photovoltaïque	1		Prix projet		14.000 €		14.000 €
Panneau solaire			Prix au m² actuel				0 €
PAC Geothermie			Par forage				0 €
Prix m² / Total de reconstruction TVAC					1866 €/ m²		1.215.000 €
Prix m² / Total de reconstruction HTVA					1542 €/ m²		1.004.000 €

Pourcentage calculé

Tableau de synthèse	m²	TVAC	HTVA	TVAC
Bureau	5,27%	29,0	2207 €/m²	53.000 €
Studio 0.1 - PMR	9,05%	49,8	2209 €/m²	91.000 €
Studio 0.2	9,30%	51,2	2207 €/m²	93.000 €
Appartement 0.3	29,47%	162,5	2203 €/m²	296.000 €
Studio 1.1	9,14%	50,2	2211 €/m²	92.000 €
Appartement 1.2	20,74%	114,5	2201 €/m²	208.000 €
Appartement 2.1	17,04%	94,1	2200 €/m²	171.000 €
Valeur réelle	100,00%	551 m²	1.004.000 €	1.215.000 €
Bureau		29 m²	53.000 €	64.000 €
Appartements		551 m²	951.000 €	1.151.000 €

Valeur terrain non construit et/ou construit

Terrain Explication voir en annexe (2)	Surface terrain	Prix au m²	Coef	Valeur non construite	Surface Construite	Occup	Valeur Construite
Première zone (0 à 30m)	760 m²	150,0 €	1,00	114.000 €	337 m²	44%	63.450 €
Prix du terrain	760 m²	83,5 €	1,00	114.000 €	337 m²		63.450 €

VALEUR DU TERRAIN CONSTRUIT ET RECONSTRUCTION A NEUF⁽¹⁾ :

Valeur total : 1 278 000 €

Situation après travaux

Bien	Valeur globale à neuf
Valeur de reconstruction à neuf	1.215.000 €
Valeur du terrain	63.000 €
	1.278.000 €

Valeur construction à neuf global HTVA : 1 004 000 €

Valeur Construction à neuf détaillé HTVA B53000-A951000

(1)Valeur base : correspond au prix estimé de l'achat du terrain construit ou non construit additionné de la construction existante reconstruite à neuf ou de l'immeuble à construire. Sans tenir compte de l'environnement (lieu, terrain, orientation, facilité de déplacement, urbanisme, etc ...)

TRAVAUX PROJETES

- DESCRIPTIONS DES TRAVAUX :

Liste des travaux						
Libellé	Ventilation	VA	MO	Htva	Ttva	Tvac
Démolitions	Profess	O	E	5.000 €	6,0%	5.300 €
Gros œuvre	Profess	O	E	12.500 €	6,0%	13.250 €
Toiture principale	Profess	O	E	53.000 €	6,0%	56.180 €
Toitures plates	Profess	O	E	69.000 €	6,0%	73.140 €
Menuiserie Ext.	Profess	O	E	59.700 €	6,0%	63.282 €
Isolation façades	Profess	O	E	59.000 €	6,0%	62.540 €
Abords	Profess	O	E	52.500 €	6,0%	55.650 €
Electricité	Profess	O	E	20.500 €	6,0%	21.730 €
Photovoltaïque	Profess	O	E	11.500 €	6,0%	12.190 €
Raccordement Ores	Profess	O	E	9.000 €	6,0%	9.540 €
Chauffage gaz	Profess	O	E	25.000 €	6,0%	26.500 €
Sanitaire	Profess	O	E	48.000 €	6,0%	50.880 €
VMC	Profess	O	E	3.000 €	6,0%	3.180 €
TS imprévu	Profess	O	E	5.500 €	6,0%	5.830 €
Enduits murs	Profess	O	E	11.200 €	6,0%	11.872 €
faux plafond	Profess	O	E	34.000 €	6,0%	36.040 €
Chape et isolation	Profess	O	E	18.500 €	6,0%	19.610 €
Revetement de sol	Profess	O	E	46.500 €	6,0%	49.290 €
Menuiserie int.	Profess	O	E	19.600 €	6,0%	20.776 €
Cuisines	Profess	O	E	42.000 €	6,0%	44.520 €
Mobilier bureau	Profess	O	E	5.000 €	6,0%	5.300 €
Peinture	Profess	O	E	10.000 €	6,0%	10.600 €
Montant des travaux				620.000 €		657.200 €

VA : Valorisation des Travaux dans la valeur après travaux : O=Oui N=Non P=en Partie

MO : Main d'Œuvre : E=Entreprise F=Famille N=Non précisé

Par entrepreneur le montant comprend la mise en œuvre et les matériaux

Par main d'œuvre familial le montant comprend uniquement les matériaux

Sur base des informations communiquées et selon la liste des postes ci-dessus, le montant des travaux permet de mener à bien la rénovation de l'immeuble.

Nous attirons l'attention de bien vérifier auprès de l'administration de l'urbanisme dans la commune concernée, que les travaux entrepris ne sont pas soumis à une demande de permis ou autre selon le CoDT.

Vous pouvez télécharger le Codt à l'adresse suivante : [Version coordonnée du Codt](#)

Vous pouvez télécharger le guide des travaux afin de vérifier si vous avez besoin d'un permis avec ou sans architecte ou pas de permis à l'adresse suivante. [Guide petit permis](#)

Portail de la région wallonne pour les primes d'habitation. [Portail](#)

CALCUL DE LA VALEUR REELLE DU BATIMENT situation après travaux

Travaux restant à réaliser et/ou rénovation profonde à exécuter

(A volume/surface identique équivalent neuf avec les normes actuelles d'isolations et de confort)

Maison / Immeuble résidentiel				
Libellé des abattements	%	Ventilation	Coef(1)	€ 1.215.000
Terrassement (1% à 1.5%)	1,3%	€ 15.795	100%	0 €
Egouts (1.0% à 2.0%)	1,5%	€ 18.225	100%	0 €
Maçonnerie/ossature (19% à 25%)	22,5%	€ 273.375	100%	0 €
Ossature portante (5% à 8%)	6,0%	€ 72.900	100%	0 €
Dalle/Hourdis/Plancher (4% à 6%)	5,1%	€ 61.965	100%	0 €
Charpente Toiture (4% à 6%)	5,1%	€ 61.965	100%	0 €
Toiture (sous-toiture) (5% à 6%)	5,5%	€ 66.825	100%	0 €
Isolation de la toiture (3% à 5%)	4,0%	€ 48.600	100%	0 €
Isolation des murs (3% à 5%)	4,0%	€ 48.600	100%	0 €
Menuiserie Ext. & vitrage (8% à 13%)	8,0%	€ 97.200	100%	0 €
Electricité (3% à 5%)	4,0%	€ 48.600	100%	0 €
Chauffage central (5% à 8%)	6,5%	€ 78.975	100%	0 €
Installation Sanitaire (5% à 8%)	6,5%	€ 78.975	100%	0 €
Cuisine (3% à 6%)	5,0%	€ 60.750	100%	0 €
Menuiserie Intérieure (2% à 4%)	3,0%	€ 36.450	100%	0 €
Finition Sol (3% à 8%)	6,0%	€ 72.900	100%	0 €
Finition Mur (2% à 4%)	3,0%	€ 36.450	100%	0 €
Finition Plafond (2% à 4%)	3,0%	€ 36.450	100%	0 €
Travaux restant ou à exécuter			0,0%	0 €
Valeur du bâtiment	100,0%	€ 1.215.000	100,0%	1.215.000 €

Vétusté sur les parties de bâtiment existant et à ne pas rénover

Libellé voir en annexe (3)	%	Ventilation	Coef(1)	€ 1.215.000
Fréquence de l'entretien (5% à 40%)	5,0%		25%	-15.188 €
Usage (5% à 25%)	5,0%		25%	-15.188 €
Qualité de l'entretien (5% à 40%)	5,0%		25%	-15.188 €
Age (5% à 25%)	5,0%		25%	-15.188 €
Abattement pour vétusté	5,0%			-61.000 €
Valeur réelle				1.154.000 €

VALEUR REELLE ⁽¹⁾ : UNIQUEMENT LE(S) BATIMENTS(S)

- **APRES TRAVAUX EN UN SEUL BLOC : 1 154 000 €**

(1)Valeur réelle : correspond au prix de la construction à neuf d'un bâtiment du même type (voir la valeur de reconstruction à neuf ci-dessus) moins la vétusté (investissements nécessaires actuel pour atteindre la valeur à neuf) sans tenir compte de l'environnement (lieu, terrain, orientation, facilité de déplacement, urbanisme, etc ...)

Note méthodologique préalable — Deux paramètres gouvernent chaque bloc : (1) le taux de décote brute, qui traduit l'ampleur objective du handicap, et (2) le taux de prise en compte, qui exprime la fraction de cette décote que le marché intègre réellement dans le prix. L'impact financier est égal à : $\text{Base} \times \text{Décote\%} \times \text{Prise en compte\%}$. Une prise en compte de 100% signifie que le marché valorise intégralement ce handicap; une prise en compte de 50% signifie que le marché n'en absorbe que la moitié, soit parce que le facteur est partiellement compensé par d'autres qualités, soit parce que les acheteurs potentiels ne le discriminent qu'à moitié.

Justification détaillée des corrections

La valeur technique de départ, correspondant à la valeur réelle du bâtiment après travaux augmentée de la valeur du terrain construit, est confrontée au marché local. La correction globale retenue est de l'ordre de -20 %, principalement en raison du différentiel entre le coût technique de reconstruction et les niveaux de prix observables à Jumet, ainsi que du caractère d'investissement en bloc. La pondération des 4 blocs est retenue comme suit : Fonctionnalité intrinsèque du bien 20 % ; Réversibilité / adaptabilité / polyvalence 15 % ; Marché / liquidité / profondeur 40 % ; Contraintes externes et pénalités de contexte 25 %. Cette pondération accorde une place dominante au marché et à la liquidité, qui constituent ici les facteurs les plus déterminants.

- 1) L'organisation est globalement cohérente mais l'immeuble résulte d'une transformation d'un bâti existant, ce qui entraîne quelques circulations moins rationnelles qu'un immeuble neuf conçu dès l'origine pour 6 logements.
- 2) La distribution est fonctionnelle mais certaines unités, notamment le grand appartement du rez-de-chaussée, présentent des surfaces importantes par rapport au marché local.
- 3) Les locaux sont adaptés à leur destination projetée de logements et de petit bureau.
- 4) Aucun handicap significatif n'est retenu après travaux.
- 5) Les plans et ouvertures projetés permettent une luminosité globalement compatible avec l'usage résidentiel.
- 6) La rénovation prévoit des cuisines équipées, chauffage, sanitaires, ventilation, photovoltaïque et équipements contemporains.
- 7) L'efficacité est correcte mais reste légèrement inférieure à celle d'un programme neuf compact.
- 8) Les petites unités devraient se louer aisément, mais les grands logements présentent un bassin de candidats plus limité.
- 9) La reconversion est possible mais suppose des interventions compte tenu du compartimentage résidentiel.
- 10) Le programme est principalement résidentiel et la flexibilité d'usage reste limitée.
- 11) La présence de plusieurs unités indépendantes constitue un avantage en matière de gestion et de diversification locative.
- 12) Le marché des appartements à Charleroi est actif, mais la vente en bloc d'un ensemble de cette taille réduit fortement le nombre d'acquéreurs potentiels par rapport au marché de détail.
- 13) La liquidité d'un immeuble de rapport proche de 1.000.000 € est nettement inférieure à celle d'un appartement individuel à Jumet.
- 14) La valeur d'un actif de rendement reste sensible aux taux d'intérêt, au coût du crédit et à l'évolution des rendements exigés par les investisseurs.
- 15) Le marché locatif est suffisamment large, mais le marché acquéreur en bloc est plus étroit et davantage orienté vers les investisseurs.
- 16) L'utilité résidentielle est pérenne, mais les usages alternatifs sont limités sans nouvelle adaptation.
- 17) La proximité des axes routiers, transports publics, commerces et pôles d'emploi constitue un atout.
- 18) La présence d'environ 6 emplacements est positive mais reste juste pour 6 logements plus un bureau et ne comprend pas de garages fermés.
- 19) La visibilité est secondaire pour un actif résidentiel ; elle ne constitue ni un avantage commercial majeur ni un handicap déterminant.
- 20) Le secteur est fonctionnel mais de standing moyen, avec une image de marché plus populaire que les communes résidentielles périphériques.
- 21) Le projet est analysé selon la situation projetée autorisée ; aucune pénalité supplémentaire n'est retenue sous cette hypothèse.
- 22) Aucun risque majeur n'est identifié, mais la présence potentielle d'anciens puits miniers dans le secteur justifie une prudence résiduelle.
- 23) Le quartier convient à la location résidentielle mais les niveaux de prix restent parmi les plus bas de Wallonie.
- 24) L'implantation urbaine est correcte et proche des services mais ne génère pas de prime de localisation comparable aux quartiers résidentiels les plus recherchés.

VALORISATION DU BIEN EN FONCTION DE SA SITUATION ET DE SON AFFECTATION
VALEUR RESIDUELLE après travaux Paramètres retenus

Valeur réelle bâtiment			€ 1.154.000
Valeur du terrain			€ 63.000
Libellé	Décote %	Prise en compte	€ 1.217.000
Fonctionnalité intrinsèque du bien	-5,0%	20,0%	-12.170 €
1 Circulation intérieure / Organisation	-2,0%		
2 compartimentage/distribution des surfaces	-3,0%		
3 adéquation des locaux à l'usage	0,0%		
4 hauteur sous plafond	0,0%		
5 luminosité	0,0%		
6 présence ou non d'équipements utiles	2,0%		
7 qualité pratique des espaces / efficience du plan	-2,0%		
Réversibilité / adaptabilité / polyvalence	-8,0%	15,0%	-14.604 €
8 être reloué à un utilisateur similaire/facilité de relocation	-2,0%		
9 être repris par un autre utilisateur/facilité de reconversion	-3,0%		
10 changer partiellement ou totalement d'usage/flexibilité	-4,0%		
11 être subdivisé, recomposé ou reconfiguré/divisibilité	1,0%		
Marché / liquidité / profondeur	-30,0%	40,0%	-146.040 €
12 profondeur du marché / étroitesse du segment	-8,0%		
13 liquidité	-8,0%		
14 sensibilité au cycle	-5,0%		
15 investisseurs ou utilisateurs susceptibles d'acheter/louer	-6,0%		
16 conserver une utilité économique/potential d'usage alternatif	-3,0%		
Contraintes externes et pénalités de contexte	-18,0%	25,0%	-54.765 €
17 accessibilité externe	2,0%		
18 stationnement	-4,0%		
19 visibilité	0,0%		
20 environnement immédiat / image du site / nuisances	-5,0%		
21 contraintes urbanistiques	0,0%		
22 servitudes / exposition à des risques particuliers	-2,0%		
23 qualité du quartier pour l'usage concerné	-5,0%		
24 qualité de l'implantation dans le milieu urbain	-4,0%		
Correction Global	-18,7%	100,0%	-228.000 €
Valeur résiduelle			989.000 €
Valeur résiduelle du bâtiment			938.000 €
Valeur résiduelle du terrain			51.000 €

VALEUR RESIDUELLE APRES TRAVAUX : 989 000 €

SITUATION LOCATIVE ET ANALYSE DU REVENU hypothèse de réflexion

Le bien n'est pas actuellement loué et l'analyse repose donc sur l'ERV après travaux. Pour le bureau de 29 m², nous retenons un loyer probable d'environ 5.480 €/mois et 65.700 €/an. La dispersion des loyers au m² est normale : les petites unités supportent un loyer unitaire supérieur, tandis que les grands appartements bénéficient d'un loyer global plus élevé mais d'un loyer au m² plus faible.

La vacance structurelle est retenue dans une fourchette de 4 % à 6 %, avec une hypothèse centrale de 5 %. Le risque WALT/WALD est traité séparément de la vacance ; en l'absence de baux signés et en retenant des baux résidentiels standards démarrant après travaux, une décote de 1 % à 2 % est cohérente, avec une hypothèse centrale de 1.5 %. Les frais de gestion, entretien non récupérable, assurances, réserve Capex/Opex et frais divers sont retenus globalement dans une fourchette de 7 % à 10 % du revenu brut, avec une hypothèse centrale de 8 %. Les frais d'acquisition ne sont pas déduits du revenu net d'exploitation afin d'éviter un double comptage méthodologique ; ils relèvent du coût d'entrée de l'investisseur et non de l'exploitation courante de l'immeuble.

VALORISATION PAR CAPITALISATION hypothèse de réflexion

Sur base de l'ERV retenue, le revenu brut annuel probable est de l'ordre de 65.700 €. Après prise en compte d'une vacance de 5 %, d'une décote WALT/WALD de 1,5 % et de frais/Capex/Opex de 8 %, le revenu net stabilisé ressort à environ 56.000 €/an. Compte tenu de la localisation, du caractère entièrement rénové du projet, de la diversification sur 6 logements, du petit bureau et du risque propre à une mise en location initiale, nous retenons un rendement net de marché dans une fourchette de 5,5 % à 6,0 %, avec un point central de 5,8 %. La valeur par capitalisation se situe ainsi dans une fourchette d'environ 940.000 € à 1.020.000 €, avec une valeur centrale arrondie à 976.000 €. Cette approche constitue la méthode principale car elle correspond directement au comportement d'un acquéreur investisseur.

VALORISATION DU BIEN EN FONCTION DE SA VALEUR LOCATIVE
SITUATION ACTUELLE/ SITUATION APRES TRAVAUX Paramètres retenus

Bien	Et	Surface	Loyer M²/an	Nombre	Mensuel	Surf Total	Total/Mensuel	Annuel
Bureau	E	29,0	186,2 €	1	450 €	29 m²	450 €	5.400 €
Studio 0.1 - PMR	E	49,8	174,7 €	1	730 €	50 m²	730 €	8.700 €
Studio 0.2	E	51,2	164,1 €	1	700 €	51 m²	700 €	8.400 €
Appartement 0.3	E	162,5	81,2 €	1	1.100 €	163 m²	1.100 €	13.200 €
Studio 1.1	E	50,2	167,3 €	1	700 €	50 m²	700 €	8.400 €
Appartement 1.2	E	114,5	99,6 €	1	950 €	115 m²	950 €	11.400 €
Appartement 2.1	E	94,1	108,4 €	1	850 €	94 m²	850 €	10.200 €
7		551 m²	119,2 €	7	5.480 €	551 m²	5.480 €	65.700 €
Loyer moyen au m² par an								119,17 €
Et : Etat du loyer A=Actuel (contrat en cours) E=ERV (Estimated Rental Value) F=Future (Contrat Signé) P=Probable (si louer)								

real estate	Mensuel	Net Yield Cape Rate	PR and / or ERV	WA LD / ans	WA LT / ans	Wald / Walt %	Vacant	Loyer brut effectif	Fees	Loyer Net	Brut Yield	Valeur locative
Immeuble	5.480 €	5,8%	65.760 €			1,5%	5,0%	61.530 €	8,0%	56.610 €	6,7%	976.034
	5.480 €	5,8%	65.760 €					61.530 €		56.610 €		976.034
Prix m² utilisable			509 m²				1918 €/m²					
Explication du calcul en annexe (4)												

- VALEUR APRES TRAVAUX : 976 000 €

POINTS DE COMPARAISON									
VALORISATION EN FONCTION DE SA SITUATION, DE SON AFFECTATION ET DU MARCHE IMMOBILIER LOCAL									
DETAIL DES POINTS DE COMPARAISON									
PC n°	Prix		Surf. Ter	Surf. GLA	Compo	Etat / PEB		Localisation	Ns Réf
1	600 000 €		150 m²	260 m²	7*1ch	TB / B		Marcinelle	PC1
2	590 000 €		0 m²	352 m²	3*2ch	TB / B		Jumet	PC2
3	545 000 €		160 m²	350 m²	1C / 3*3-4ch	TB / B		Jumet	PC3
4	550 000 €		60 m²	364 m²	11*1Ch	TB / B		Marchienne A-P	PC4
Nous avons du étendre la zone pour trouver des biens similaires									
Nous n'avons pas pu trouver de bien suffisamment similaire									
PONDERATION DES POINTS DE COMPARAISON PAR RAPPORT AU BIEN A EXPERTISER									
PC n°	Année	Co. Marc.	Situation	Vétusté	Confort	Parcage	Peb	Style	Pondération
1	PC1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	5.0%
2	PC2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	3.0%
3	PC3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0.0%
4	PC4	0%	-3%	0%	0%	0%	0%	-5%	7.9%
Evolution du marché versu 2025					point comparaison par rapport au bien expertisé				
CALCUL DE LA CORRECTION EN FONCTION DES POINTS DE COMPARAISON									
PC n°	Valeur		GLA	€/m²		Pondération		€/M² Pondéré	
1	600 000 €		260 m²	2 304 €/m²		5.0%		2 419 €/m²	
2	590 000 €		352 m²	1 678 €/m²		3.0%		1 728 €/m²	
3	545 000 €		350 m²	1 557 €/m²		0.0%		1 557 €/m²	
4	550 000 €		364 m²	1 511 €/m²		7.9%		1 630 €/m²	
Total	2 285 000 €		1326 m²						
Moyenne	571 250 €		332 m²	1 723 €/m²		4.0%		1 792 €/m²	
Immeuble	976 000 €		551 m²	1 771 €/m²					
Rapport	70.9%		66.2%	-1.1%					
Correction à apporter au bien sur base des points de comparaison								1.2%	
CORRECTION SUR BASE DES POINTS DE COMPARAISON									
Immeuble			Valeur Av Correc		Correction			Valeur Ap Correc	
Le Bâti			926 000 €		1.2%			937 000 €	
Le terrain non construit			50 000 €		0.0%			50 000 €	
Total			976 000 €					987 000 €	
Prix au m² habitable								1 791 €/m²	

SYNTHESE DES VALEURS Paramètres retenus

La méthode par capitalisation est retenue comme méthode principale à 60 %, le bien étant destiné à être exploité en immeuble de rapport après travaux. Cette approche reflète directement la capacité du bien à générer un revenu locatif stabilisé et correspond au raisonnement d'un investisseur acquéreur. Elle présente dès lors la meilleure adéquation avec la nature économique du bien.

La méthode par comparaison est pondérée à 30 %. Elle constitue un contrôle de marché pertinent, fondé sur les valeurs observables d'appartements comparables et sur une correction pour tenir compte de la vente de l'immeuble en bloc. Sa pondération reste toutefois inférieure à celle de la capitalisation, les comparables disponibles étant essentiellement des ventes ou offres au détail, alors que l'objet de l'évaluation est un ensemble locatif complet.

La méthode résiduelle est retenue à 10 %. Elle constitue principalement une méthode de contrôle permettant de confronter la valeur de marché au coût technique du bâti et du terrain. Sa pondération est volontairement limitée car, dans le contexte local de Jumet, le coût de rénovation et de reconstruction n'est pas nécessairement intégralement répercuté dans la valeur vénale de marché.

Pondération Capitalisation / Résiduelle / Points de comparaison

Valeur		Pondération	Valeur vénale
Capitalisation	976 000 €	60.0%	586 000 €
Résiduelle	989 000 €	10.0%	99 000 €
Comparaison	987 000 €	30.0%	296 000 €
Valeur vénale		100%	981 000 €

Ventilation Immeuble Terrain de la valeur vénale

Bien	Valeur Pts Compa	% Pts compa	Valeur corrigée
L'immeuble	987 000 €	95.2%	934 000 €
Terrain	50 000 €	4.8%	47 000 €
	1 037 000 €		981 000 €
Prix / m ²	0 551 m ²	1780€/ m ²	

ANALYSE SWOT		
	Positif	Négatif
Interne	<i>Strengths (Force)</i> • rénovation lourde projetée ; • 6 logements permettant une diversification locative ; présence d'un studio PMR ; • présence de caves ; petit bureau indépendant ; jardin ; • stationnement interne ; • proximité des services et transports ; bonne accessibilité routière ; • équipements techniques récents après travaux ; • isolation renforcée ; photovoltaïque ; • faibles besoins d'investissement immédiat après achèvement.	<i>Weaknesses (Faiblesse)</i> • structure générale ancienne conservée ; • absence de garages fermés ; • nombre de places de stationnement limité par rapport au nombre total d'entités ; • grandes surfaces de certains appartements moins liquides ; • coût de rénovation élevé par rapport au niveau de prix local.
Externe	<i>Opportunities (Opportunités)</i> • demande soutenue pour des logements rénovés à loyers accessibles dans l'agglomération de Charleroi ; • progression des prix des appartements en Hainaut en 2026 ; • amélioration du parc immobilier et des espaces publics dans le cadre des politiques urbaines de Charleroi ; • possibilité de valoriser la performance énergétique par rapport au parc ancien local • potentiel de gestion locative diversifiée grâce aux 6 unités de logements	<i>Threats (Menaces)</i> • hausse éventuelle des taux de rendement exigés par les investisseurs ; • dépassement de budget ou retard de chantier ; • risque de vacance initiale lors de la première mise en location ; • concurrence des logements rénovés ou neufs dans l'agglomération ; • sensibilité du marché carolorégien au pouvoir d'achat ; • faible capacité du marché local à répercuter intégralement une hausse des coûts de construction dans les valeurs de vente.

SITUATION ACTUELLE

Valeur de marché

Market Value

Valeur vénale en vente libre

981 000 €

Immeuble	%	
Le bâti	95.2%	934 000 €
Le terrain Construit	4.8%	47 000 €
Prix au m ² vendable	551 m ²	1 780 €/m ²

Tableau de synthèse		m ²		€/m ²	
Bureau	B	6.22%	29.0 m ²	2103.4 €/ m ²	61 000 €
Studio 0.1 - PMR	A	9.68%	49.8 m ²	1907.6 €/ m ²	95 000 €
Studio 0.2	A	9.89%	51.2 m ²	1894.5 €/ m ²	97 000 €
Appartement 0.3	A	25.18%	162.5 m ²	1520.0 €/ m ²	247 000 €
Studio 1.1	A	8.77%	50.2 m ²	1713.1 €/ m ²	86 000 €
Appartement 1.2	A	22.12%	114.5 m ²	1895.2 €/ m ²	217 000 €
Appartement 2.1	A	18.25%	94.1 m ²	1902.2 €/ m ²	179 000 €
Valeur réelle		100.10%	551.3 m²	1781.2 €/ m²	982 000 €
Bureaux	B	6.22%	29.0 m ²		61 000 €
Appartements	A	93.88%	522.3 m ²		921 000 €

Montant estimé auquel le bien devrait être échangé à la date d'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, après une commercialisation appropriée, les parties ayant chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Valeur de marché sous hypothèse spéciale de commercialisation contrainte

Market Value subject to the special assumption of a constrained marketing period

Valeur en vente forcée

784 000 €

Immeuble	Décote	
Le bâti	20.0%	747 000 €
Le terrain Construit	20.0%	37 000 €

Tableau de synthèse		m ²		€/m ²	
Bureau	B	6.12%	29.0 m ²	1655.2 €/ m ²	48 000 €
Studio 0.1 - PMR	A	9.69%	49.8 m ²	1526.1 €/ m ²	76 000 €
Studio 0.2	A	9.95%	51.2 m ²	1523.4 €/ m ²	78 000 €
Appartement 0.3	A	25.13%	162.5 m ²	1212.3 €/ m ²	197 000 €
Studio 1.1	A	8.80%	50.2 m ²	1374.5 €/ m ²	69 000 €
Appartement 1.2	A	22.19%	114.5 m ²	1519.7 €/ m ²	174 000 €
Appartement 2.1	A	18.24%	94.1 m ²	1519.7 €/ m ²	143 000 €
Valeur réelle		100.13%	551.3 m²	1423.9 €/ m²	785 000 €
Bureaux	B	6.12%	29.0 m ²		48 000 €
Appartements	A	94.01%	522.3 m ²		737 000 €

Montant estimé susceptible d'être obtenu pour le bien à la date d'évaluation, sous l'hypothèse spéciale qu'il doit être cédé dans un délai de commercialisation limité, ne permettant pas nécessairement une commercialisation normale et appropriée. La valeur tient compte de la nature et de la durée de la contrainte, des conditions de marché à la date d'évaluation et de leurs effets sur la négociation et le prix susceptible d'être obtenu.

Coût total d'acquisition – acte en main

Total acquisition cost - Including purchase costs

Valeur d'acquisition – acte en main

1 119 000 €

Immeuble	Frais		
Le bâtît	14.0%	131 000 €	1 065 000 €
Le terrain Construit	14.0%	7 000 €	54 000 €

Montant total correspondant au coût d'acquisition du bien par l'acquéreur, comprenant le prix d'acquisition ainsi que les frais, droits, honoraires et taxes directement liés à la réalisation de l'acte d'acquisition, selon les hypothèses retenues dans le présent rapport.

Revenus locatifs

Rental Income

valeur locative

Market Rent (ERV)

Loyer mensuel brut / Gross Monthly Ren	5 500 €
Loyer annuel brut / Gross Annual Rent	65 700 €
Revenu locatif annuel net / Net Annual Rental Income	56 600 €
Rendement brut / Gross Yield	6.70%
Rendement net sur valeur de marché / Net Market Yield	5.77%
Rendement sur coût total d'acquisition / Total Cost Yield	5.06%

FACTEURS INFLUENÇANT LA VALEUR

- 1) Le niveau de rénovation et la qualité réelle d'exécution seront déterminants : la valeur retenue suppose un achèvement complet conforme aux plans et au budget annoncé.
- 2) La performance énergétique après travaux constitue un facteur positif, particulièrement dans un parc local composé d'un nombre important de logements anciens.
- 3) Le positionnement locatif doit rester compatible avec le pouvoir d'achat local ; une hausse excessive des loyers réduirait la profondeur de la demande.
- 4) Les petites unités constituent les produits les plus liquides et bénéficient d'un loyer au m² supérieur.
- 5) Les grands appartements de 3 chambres offrent une diversification intéressante mais supportent une valeur et un loyer au m² plus faibles.
- 6) L'absence de garages fermés limite légèrement l'attractivité, malgré la présence d'emplacements extérieurs.
- 7) La proximité des axes, des transports, de l'aéroport et des bassins d'emploi soutient la demande locative.
- 8) Le niveau relativement bas des prix de vente à Charleroi limite la conversion du coût de rénovation en valeur de marché.
- 9) La vente en bloc entraîne une décote de liquidité par rapport à une vente par lots.
- 10) Le rendement exigé par les investisseurs reste l'un des paramètres les plus sensibles de la valeur.

PERSPECTIVES À MOYEN TERME (2026-2031)

Le marché résidentiel wallon devrait rester soutenu par une demande structurelle de logements, mais l'évolution des valeurs devrait rester différenciée selon la performance énergétique, la localisation et le niveau de rénovation. Les statistiques du 1er semestre 2026 montrent une hausse modérée des appartements en Wallonie et une progression plus nette en Hainaut, tandis que Charleroi reste à un niveau de prix faible. Cette configuration offre encore un potentiel de rattrapage, mais sans garantie d'une convergence rapide vers les marchés plus chers. La Banque nationale de Belgique a constaté une forte reprise des nouveaux crédits hypothécaires en 2025, ce qui constitue un signal favorable pour la liquidité du marché, tout en rappelant que le coût du financement reste un paramètre important pour les investisseurs.

Pour la période 2026-2031, nous anticipons une demande locative globalement stable à positive pour les logements rénovés présentant une bonne performance énergétique et des loyers contenus. La soutenabilité des loyers demeure toutefois la contrainte principale à Jumet. Le scénario le plus probable est une progression nominale modérée des loyers et des valeurs, avec une meilleure résistance des petites unités et des biens rénovés. Une compression importante des rendements n'est pas retenue comme hypothèse centrale ; une stabilité autour des niveaux actuels est plus prudente. Les programmes urbains de Charleroi et les investissements dans les espaces publics peuvent soutenir progressivement l'attractivité, mais leur effet sur la valeur du bien doit être considéré comme indirect et graduel.

BIBLIOGRAPHIE ET SOURCES

Statbel – Prix de l'immobilier, 1er semestre 2026
Fédération du Notariat belge – Baromètre immobilier 2026
Immoweb Belgique – annonces résidentielles à vendre à Jumet
Immoweb Belgique – annonces résidentielles à louer à Jumet
Immoweb Belgique – annonces de bureaux à louer à Jumet
Banque nationale de Belgique – marché des crédits hypothécaires belges en 2025
Ville de Charleroi – Projet de Ville et Programme Stratégique Transversal 2024-2030

FAIT A : AUVELAIS
Visite et rédaction du rapport
Bernard LIZIN – Géomètre-Expert GEO 040536
Administrateur - Associé
Pour M et 3i srl

Senior real estate investment expert & residential certified
BELFIUS / FIDUCRE / ING / RECORD / TRIODOS
also with prior agreement of the bank manager
CREAFIN / FINTRO / CBC



M et 3i srl

Bureau de Géomètres – Experts immobiliers
Boulevard de l'Europe 169/53
5060 AUVELAIS
Secrétariat Expertise : +32 (0) 473 743 741
E-mail : met3i@proximus.be

Confidentialité et protection du rapport d'expertise immobilière

Le rapport d'expertise immobilière constitue un document professionnel élaboré dans le cadre d'une mission strictement définie, pour le seul bénéfice du ou des commanditaires expressément désignés. Toute communication, même partielle, de son contenu à des tiers non impliqués dans cette mission est formellement interdite. En vertu du secret professionnel et des obligations contractuelles liant l'expert à son client, le destinataire du rapport s'engage à en préserver la stricte confidentialité. Toute divulgation non autorisée — qu'elle soit intégrale ou fragmentaire — est susceptible d'engager la responsabilité civile du responsable de cette divulgation, notamment au titre de la violation du secret des affaires protégé par la loi belge du 30 juillet 2018 transposant la directive européenne 2016/943/UE, et pourrait donner lieu à une action en réparation du préjudice subi, qu'il soit matériel, moral ou commercial.

Par ailleurs, le présent rapport est protégé au titre du droit d'auteur, conformément à la loi belge du 30 juin 1994 relative au droit d'auteur et aux droits voisins, telle que modifiée. La forme rédactionnelle, la structure, les analyses, les développements argumentaires ainsi que les conclusions qui y figurent constituent une œuvre de l'esprit originale dont l'expert-rédacteur détient l'entière propriété intellectuelle. Toute reproduction, diffusion, adaptation ou exploitation de tout ou partie de ce document, sans l'accord écrit et préalable de l'expert-rédacteur, constitue une contrefaçon passible de sanctions civiles et pénales prévues par ladite loi et par le Code de droit économique belge. Ces protections s'appliquent indépendamment du support utilisé pour la transmission ou la reproduction du présent rapport.

ATTESTATION DE CONFORMITE

Assurance professionnelle.

Notre bureau est couvert par une assurance professionnelle obligatoire auprès de la compagnie ALLIANZ sous le n° ZCN600054375 couvrant notamment l'évaluation et l'expertise de la propriété immobilière publique ou privée.

Febelfin Valuation Template

Le contenu du fichier CSV Febelfin est conforme aux données reprises dans le rapport et respecte la conformité du Febelfin Valuation Template, ou, le cas échéant, les exigences spécifiques propres aux demandes des établissements bancaires disposant d'applications dédiées.

European Banking Authority Guidelines on loan origination and monitoring.

Nous respectons dans le cadre de prêt hypothécaire ou de crédit d'investissement pour toutes les institutions bancaires :

Article 234 :

- Nous ne sommes pas impliqués dans la demande de prêt, de son évaluation, de la décision ou de son administration ;
- Nous ne sommes pas guidés ou influencés par la solvabilité de l'emprunteur ;
- Nous ne sommes pas en conflit d'intérêts réel ou potentiel concernant le bien en question, ainsi que dans le processus d'évaluation et dans le résultat de l'évaluation ;
- Nous n'avons pas d'intérêt direct ou indirect dans la propriété ;
- Nous ne sommes pas liés ni à l'acheteur ni au vendeur du bien.

Article 235 :

- Un expert (personne) peut effectuer au maximum 3 évaluations consécutives d'un même bien ;
- Un bureau d'expertise peut être chargé d'évaluer le même bien jusqu'à 6 fois de suite, à condition de ne pas faire évaluer ce bien plus de 3 fois consécutives par un même expert.

Le tableau ci-dessous reprend les dates, nom de l'expert, pour le compte de (Banque, Propriétaire,...), Nombre de visite comptabilisée dans le cadre de cet article 235 (les visites pour les propriétaires et mise à jour ne sont pas comptabilisées, ainsi que celles antérieures au 01-02-2023)

Date	Expert	But	Pour le compte de	Visite Comptée
28.09.2026	LIZIN Bernard	Travaux	Propriétaire	1
-----	-----	-----	-----	-----

[Liens vers le texte complet European Banking Authority Guidelines on loan origination and monitoring](#)



N'hésitez pas à visiter notre page pour connaître nos autres savoir faire et si vous avez apprécié notre service vous pouvez le faire savoir en la notant.
<https://www.facebook.com/Geometres.Experts.Met3i>



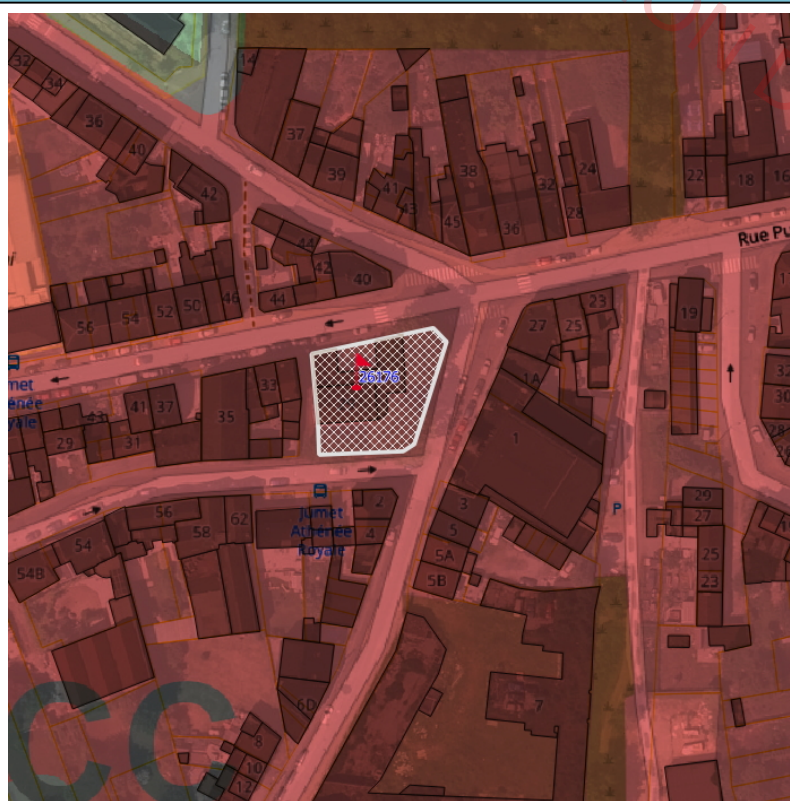
Source : www.earth.google.com

Localisation cadastrale



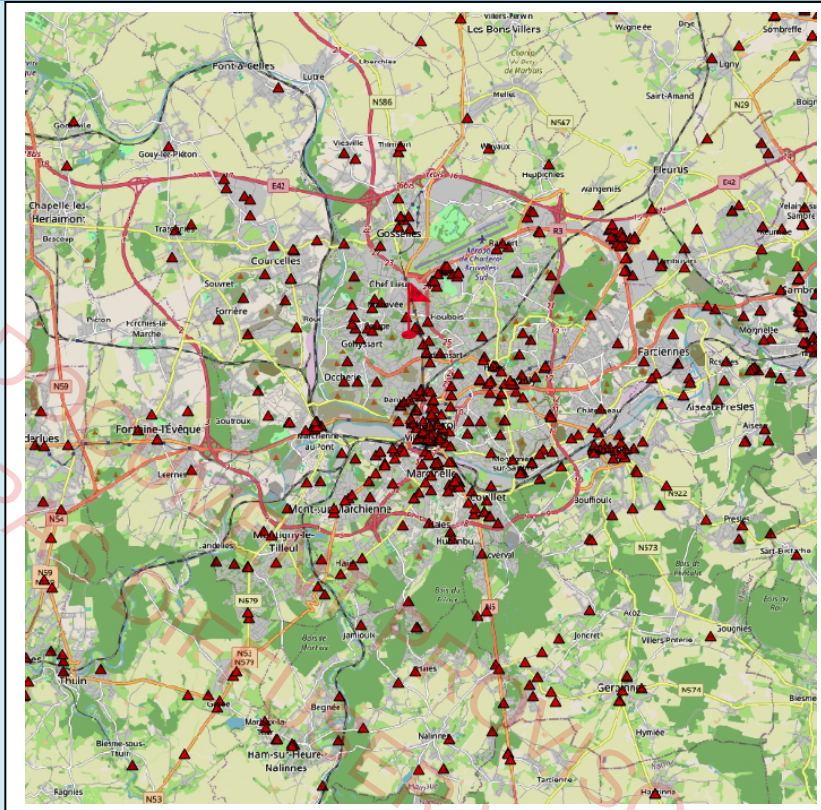
Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

Situation au plan de secteur



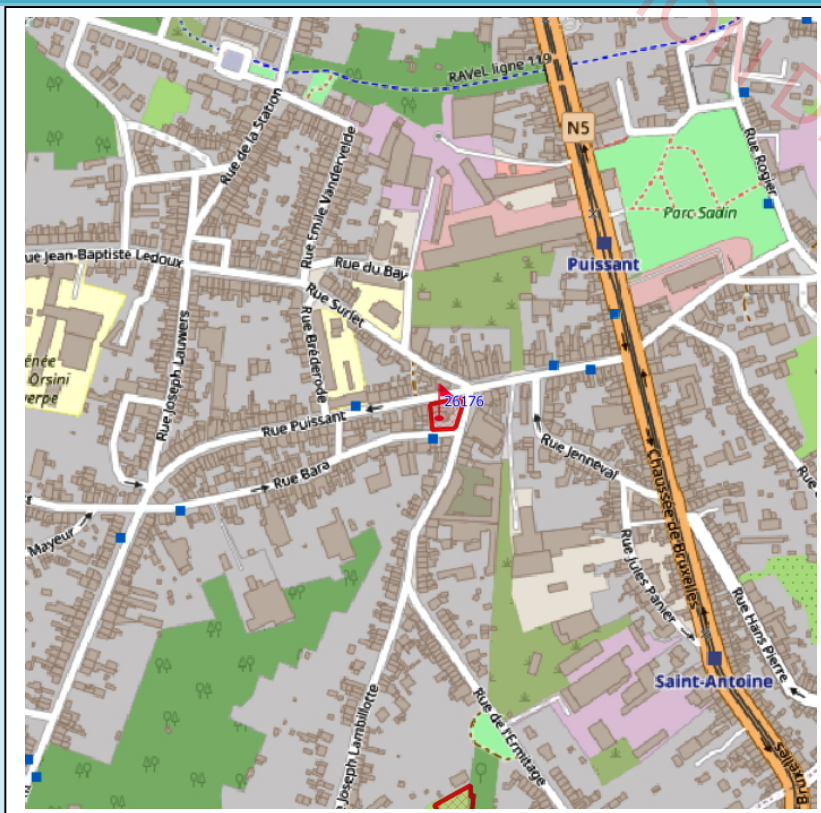
Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

Situation géographique



Source : www.geoportail.wallonie.be et autres
Les Δ indiquent les biens expertisés les cinq dernières années par notre bureau

Plan des rues avoisinantes



Source : www.geoportail.wallonie.be et autres

ANNEXE EXPLICATIVE SUR LES CALCULS

(1) Reconstruction à neuf

La valeur de reconstruction s'entend tous frais compris (TVA, Architecte, raccordements) hormis les frais de Notaire, d'enregistrement et de terrain.

Pour les logements individuels ou immeuble complet :

Le calcul s'effectue au m³ la hauteur sous plafond est rabattue à 3.0m pour les hauteurs supérieures.

Néanmoins dans certains cas particulier l'option du calcul en m² planché peut être prise.

Pour les appartements individuels, les bureaux, les halls, hangars, les commerces, Le calcul s'effectue en m² planché. Les valeurs indiquées dans les tableaux ci-dessous sont basées sur l'indice ABEX 456 de juillet 1993 L'indice ABEX des six dernières années :

Année	1 ^{er} Semestre (Janvier)	2 ^{ème} semestre (Juillet)
2026	1056	1071
2025	1048	1057
2024	1041	1048
2023	1004	1032
2022	906	954
2021	858	878
2020	833	847

Tableaux des valeurs ci-dessous :

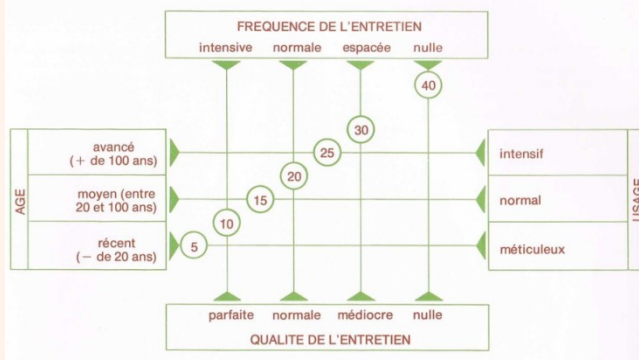
Classification des immeubles	Valeur en m ³ minimum Abex 456	Valeur en m ³ maximum Abex 456	Valeur en m ² Abex 456
Maison modeste	134 €	182 €	402 € à 546 €
Maison courante	183 €	225 €	549 € à 675 €
Maison Soignée Confortable	226 €	279 €	678 € à 837 €
Maison de maître ou luxueuse	280 €	391 €	840 € à 1173 €
Appartement courant	214 €	280 €	642 € à 840 €
Appartement soigné et confortable	281 €	364 €	843 € à 1092 €
Appartement luxueux	365 €		1095 € à
Immeuble de bureau contemporain	337 €		1011 € à ...
Immeuble de commerce	330 €		1000 € à ...

Classification des immeubles	Valeur en m ² minimum Abex 456	Valeur en m ² maximum Abex 456
Hangar léger	59 €	112 €
Hall basique	203 €	251 €
Hall Modeste	262 €	305 €
Hall Courant	306 €	423 €
Hall Qualité supérieur	424 €	625 €

(2) Le prix d'un terrain déjà bâti subi un abattement proportionnel à l'occupation du bâti ou selon le coût de démolition dans le cas d'une ruine pour les maisons, les immeubles industriels et commerciaux. Le Prix moyen est basé sur les statistiques fédérales ou des gestionnaires des zones d'activités économiques

(3) La vétusté sur les bâtiments est calculée sur base de la grille ci-dessous. Chaque paramètre compte pour ¼ (coefficient de correction de 25%)

Comment déterminer les pourcentages ?



(4) Valeur vénale sur base du revenu locatif

Bien	Tx Net	Revenu Brut	%charge	%VacLoc	%frais achat	Valeur locative
Bâtiment + terrain	3.5%					0 €

VALEUR VENALE = REVENU ANNUEL NET / LE TAUX DE CAPITALISATION

LE TAUX DE CAPITALISATION = TAUX DE RENDEMENT X (1+FRAIS D'ACHAT-MUTATION EN %)

REVENU ANNUEL NET = REVENU ANNUEL BRUT x (1-CHARGE EN %) x (1- VACANCES LOCATIVES EN %)

Le Taux de rendement varie en fonction du type de bien et de sa localisation.

Les charges varient principalement en fonction d'une location privée, commerciale ou industrielle

Les Vacances locatives varient en fonction du type d'activité et de sa localisation.