

JemJem[®]

RAPPORT D'ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

Date de génération du rapport : 30 / 03 / 2026

Habitation unifamiliale
2 place de Lanquesaint 7800 Lanquesaint

TABLE DES MATIERES

DROITS D’AUTEUR ET DE NON-REPRODUCTION4

CONDITIONS D’UTILISATION.....4

 CADRE DE L’ÉVALUATION ET DE L’ESTIMATION4

 SOURCES ET EXACTITUDES DES INFORMATIONS4

 NATURE INDICATIVE DE L’ÉVALUATION5

 USAGE ET RESPONSABILITÉ5

MÉTHODOLOGIE D’ÉVALUATION6

 EVALUATION.....6

 ÉCHELLE DE COTATION6

FICHE DESCRIPTIVE DU BIEN7

 FICHE DE PRÉSENTATION.....7

 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE.....8

 PLAN ETAGE.....9

STRUCTURE DE L’HABITATION ET DISPOSITIFS TECHNIQUES..... 10

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS..... 11

AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS 13

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE BATIMENT (PEB) 14

 CERTIFICAT PEB 14

ENVIRONNEMENT 15

ACCESSIBILITÉ 16

COMMERCES ET SERVICES 17

LA VILLE D’ATH 18

 PRÉSENTATION GÉNÉRALE..... 18

 FESTIVITÉS ET VIE CULTURELLE 18

 COMMERCES ET VIE QUOTIDIENNE 18

EVALUATION DU BIEN..... 19

 CALCUL DU SCORE GLOBAL 19

ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN 20

 MÉTHODOLOGIE ET ESTIMATION 20

 DONNEES 20

 L’APPROCHE PERCENTILE STATISTIQUE..... 21

 DISTRIBUTION ET EVOLUTION DES PRIX POUR LA COMMUNE D’ATH 22

 ESTIMATION DU PRIX DE L’HABITATION 23

VERIFICATION COMPARATIVE.....	24
HABITATION UNIFAMILIALE – TEMPLEUVE.....	24
HABITATION UNIFAMILIALE – RONGY	24
HABITATION UNIFAMILIALE – PÉRUWELZ	24

DROITS D'AUTEUR ET DE NON-REPRODUCTION

Ce document d'évaluation, y compris sa structure, ses textes, sa présentation générale, ses données et l'ensemble des éléments qui le composent, sont protégés par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, modification, extraction, adaptation ou réutilisation, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est strictement interdite sans autorisation écrite préalable de l'entreprise éditrice IQwity SRL (en formation). Toute utilisation non autorisée, notamment à des fins concurrentielles ou de formation, est prohibée et pourra faire l'objet de poursuites.

CONDITIONS D'UTILISATION

CADRE DE L'ÉVALUATION ET DE L'ESTIMATION

Le présent document constitue une analyse de bien immobilier et de marché structurée réalisée à partir de données publiques, privées et déclaratives, ainsi que d'algorithmes d'estimation développés par JemJem. Il vise à fournir une lecture objective, cohérente et argumentée de la valeur d'un bien dans son contexte local au moment de la date d'évaluation inscrite en première page du rapport.

SOURCES ET EXACTITUDES DES INFORMATIONS

Les caractéristiques du bien analysé sont celles communiquées par le propriétaire. Les informations reprises dans ce rapport proviennent exclusivement des déclarations du propriétaire. **Elles doivent être vérifiées par l'acheteur lors des visites et, si nécessaire, complétées par des avis professionnels.**

L'exactitude de l'évaluation dépend directement de la fiabilité, de l'exhaustivité et de la mise à jour des informations fournies. Toute modification, omission ou correction ultérieure des données relatives au bien doit entraîner une révision de l'analyse.

NATURE INDICATIVE DE L'ÉVALUATION

L'évaluation présentée ne constitue pas une expertise immobilière réglementée, un avis de valeur certifié ou un rapport opposable dans le cadre d'usages fiscaux, judiciaires, bancaires ou assurantiels. Elle repose sur les données disponibles à la date du rapport et peut évoluer en fonction des conditions de marché ou de nouvelles informations.

USAGE ET RESPONSABILITÉ

Cette estimation doit être considérée comme un outil d'aide à la décision. Elle ne remplace pas l'intervention d'un expert agréé dans les situations nécessitant une évaluation officielle ou certifiée. JemJem ne peut être tenu responsable des décisions prises sur la base exclusive de cette analyse ou en cas d'inexactitude des informations communiquées par le propriétaire.

MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

EVALUATION

La méthodologie d'évaluation repose sur les réponses fournies par le vendeur dans le questionnaire d'état des lieux. Chaque information déclarée est ensuite analysée et interprétée sur base d'algorithmes internes, propres à la plateforme JemJem, afin d'assurer une lecture homogène et objective des caractéristiques du bien. Les éléments évalués sont cotés individuellement sur une échelle de 1 à 10, puis consolidés pour produire une note globale par caractéristique, garantissant une appréciation claire et comparable.

ÉCHELLE DE COTATION

L'échelle ci-après permet de situer la qualité ou la performance d'un élément du bien sur une base commune allant de 1 à 10. Chaque zone de couleur correspond à un niveau d'appréciation clair, allant de l'insuffisant à l'excellent. Cette lecture est identique pour toutes les caractéristiques évaluées, afin d'offrir une interprétation simple, cohérente et comparable des scores.



Zone 1 à 2	Cette zone indique une qualité insuffisante ou des déficiences importantes . L'élément évalué présente des limites structurelles, fonctionnelles ou contextuelles qui nécessitent des travaux, des améliorations lourdes dès l'acquisition .
Zone 3 à 5	Cette zone correspond à une qualité perfectible . Les éléments évalués sont partiellement fonctionnels ou acceptables, mais présentent des points d'attention , des usures avancées , des signes de vieillissement ou un niveau de performance minimal .
Zone 6 à 8	Cette zone reflète une bonne qualité , un état soigné et maîtrisé. Les caractéristiques évaluées sont fiables , bien entretenues et ne présentent pas de défauts significatifs au-delà de l'usure normale. Le bien offre un niveau de confort ou de performance conforme aux attentes du marché immobilier .
Zone 9 à 10	Cette zone représente un niveau d'excellence , avec des caractéristiques en très bon ou état neuf . L'élément évalué se distingue par une qualité élevée , une durabilité renforcée et une expérience optimale pour l'occupant.

FICHE DESCRIPTIVE DU BIEN

FICHE DE PRÉSENTATION



Dès que l'on pousse la porte d'entrée, on a cette impression rare d'arriver quelque part où il fait bon vivre. La maison se dévoile avec simplicité et grandeur.

La lumière s'impose immédiatement. Elle glisse le long des murs, se reflète sur les matériaux naturels et s'élève jusqu'aux 8,5 mètres de hauteur du salon. Le poêle de masse, massif et silencieux, semble veiller sur la pièce comme un cœur battant autour duquel la vie s'organise.

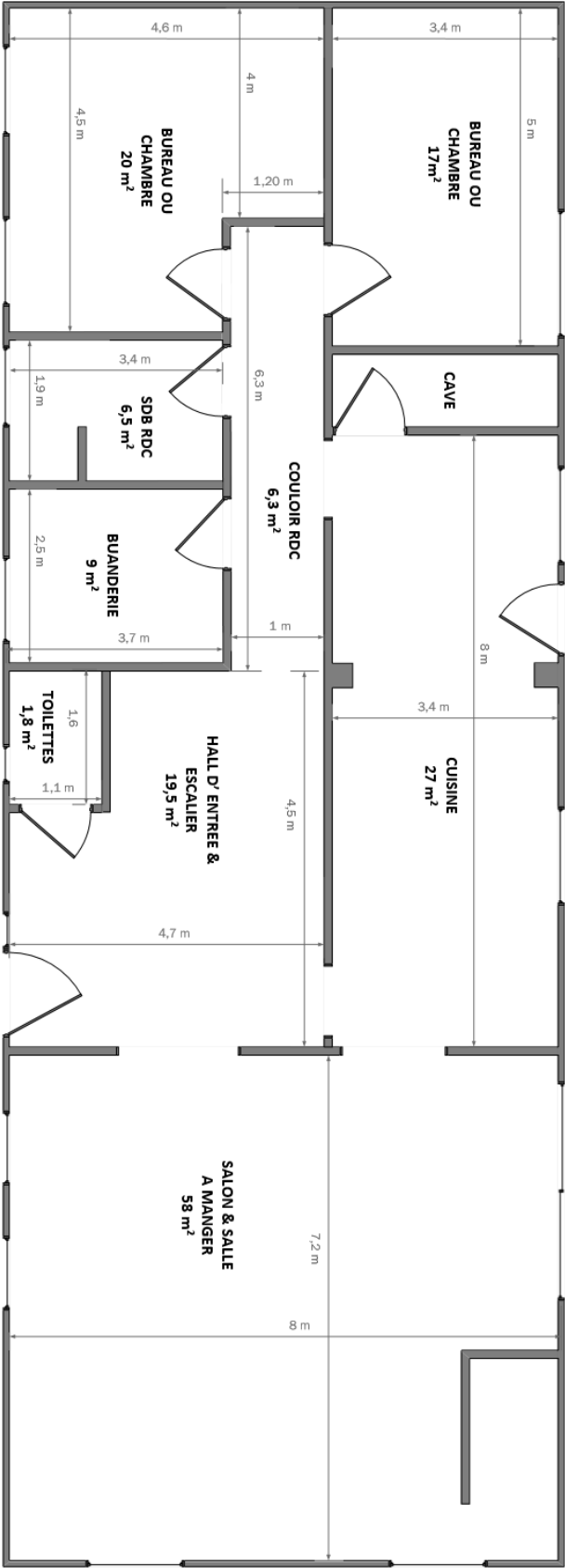
On circule naturellement entre les espaces, la cuisine pensée pour les gestes du quotidien, le salon où l'on imagine déjà les soirées d'hiver, la salle à manger qui appelle les grandes tablées. Les chambres s'ouvrent comme autant de refuges lumineux, chacune avec sa personnalité, tandis que la suite parentale offre un cocon calme, prolongé par un dressing et une salle de bain. La mezzanine, suspendue au-dessus du séjour, invite autant au travail qu'à la détente, un lieu où l'on se surprend à ralentir. Dehors, la terrasse capte les premiers rayons du matin. Le potager, le poulailler, ... tout raconte une vie simple, ancrée, où l'on prend le temps de faire les choses. Le parking spacieux, la borne de recharge, les accès rapides rappellent pourtant que la modernité n'est jamais loin.



Et puis il y a le chant des oiseaux, le souffle du vent de la campagne. Un endroit où l'on se sent immédiatement chez soi, où l'on imagine sans effort les saisons qui passent, les repas sur la terrasse, les enfants ou petits-enfants qui grandissent.

C'est une maison qui ne cherche pas à impressionner. Elle accueille, elle accompagne. Une maison où l'on projette sa vie, ses projets naturellement, presque sans s'en rendre compte.

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN ETAGE



STRUCTURE DE L'HABITATION ET DISPOSITIFS TECHNIQUES

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



8.0

L'habitation a été entièrement rénovée au cours de ces dernières années et entretenue de manière remarquable. L'habitation présente aujourd'hui un bon état général qui ne nécessite aucun travaux.

MACONNERIES

Les maçonneries de l'habitation sont en bon état. La façade côté rue et le pignon (côtés exposés aux intempéries) est recouverte d'un enduit à base de résine silicone. La façade côté jardin a été sablée et rejointoyée.

TOITURE

La toiture a été refaite en 2005. Les poutres de charpente ont été partiellement remplacées et consolidées. La couverture, l'isolation, les gouttières et descentes d'eau ont été refaites entièrement.

AUTRE

L'habitation dispose d'une citerne de 10.000 litres qui alimentent les toilettes, les robinets extérieurs et la machine à laver. Une pompe électrique additionnelle est également raccordée à un puit fournissant l'eau en quantité pour l'arrosage des jardins et potager.

MENUISERIES

Les menuiseries intérieures sont neuves (janvier 2026). Les menuiseries extérieures en PVC sont en bon état général et parfaitement fonctionnelles.

ÉLECTRICITÉ

L'électricité a été remise à neuf avec certificat de conformité jusqu'en 2047. L'habitation dispose d'un compteur communicant actif.

CHAUFFAGE

Une nouvelle chaudière au mazout à condensation Buderus a été installée en 2024 avec commande par thermostat climatique. L'ensemble des radiateurs sont en bon état et pourvus de vannes thermostatiques. L'eau chaude est fournie par un boiler électrique de 200 litres hautement isolé.

SOLS

Les revêtements de sols sont stables, homogènes et bien entretenus dans l'ensemble des pièces.

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



9.0

Les aménagements intérieurs offrent un confort moderne et une organisation harmonieuse : cuisine rénovée, grands espaces, chambres polyvalentes, mezzanine fonctionnelle... Les finitions sont de grande qualité dans l'ensemble des pièces habitables. L'ensemble crée un cadre de vie chaleureux, pratique et parfaitement adapté à une famille contemporaine.

CUISINE

Rénovée en 2025 au niveau de son mobilier, la cuisine équipée offre un espace moderne, fonctionnel et parfaitement organisé. Elle dispose d'un four encastré, d'une cuisinière à induction encastrée, ainsi que d'un lave-vaisselle encastré pour un confort optimal au quotidien. Un réfrigérateur de grande taille avec congélateur complète l'ensemble, tandis que le plan de travail central apporte un vrai plus pour cuisiner, partager et circuler facilement. La cuisine ne comporte pas de micro-ondes, laissant la liberté d'y intégrer l'appareil de votre choix selon vos habitudes.

SALON ET SALLE A MANGER

Le salon et la salle à manger constituent un espace de vie remarquable, tant par ses dimensions que par son atmosphère. Avec près de 60 m² et une hauteur sous plafond atteignant 8.5 mètres (jusqu'à la pointe de la toiture), cette pièce de type cathédral offre un volume spectaculaire, baigné de lumière et ouvert sur la structure même de l'habitation.

La décoration, inspirée du style scandinave, privilégie les matériaux naturels, les teintes claires, les murs en véritable schiste belge et une sobriété chaleureuse qui met en valeur l'architecture du lieu.

Au centre trône un poêle de masse finlandais d'environ 4 tonnes, véritable pièce maîtresse. À la fois élément esthétique et source de chaleur performante, il structure l'espace et contribue à l'identité unique de cette pièce de vie.

L'ensemble crée une ambiance à la fois majestueuse et accueillante, où le volume impressionnant se conjugue avec une sensation de confort et d'harmonie.

SALLES D'EAU

Un vrai plus : la maison offre deux salles d'eau, parfaites pour éviter les files le matin. Au rez-de-chaussée, une toute nouvelle salle-de bain avec douche italienne a été réalisée en 2025. Des toilettes séparées assurent praticité et modernité. À l'étage, la chambre parentale dispose de sa salle de bain tout-confort et attenante avec bain-douche et toilettes, un espace intime très appréciable.

CHAMBRES

L'habitation dispose de cinq chambres, offrant une configuration idéale pour une famille ou des usages polyvalents. Chaque chambre bénéficie d'une belle luminosité et d'un volume confortable, permettant un aménagement flexible et évolutif

La suite parentale comprend une chambre spacieuse prolongée par un dressing indépendant, un accès direct à la salle de bain offrant un confort quotidien appréciable et une circulation fluide.

CAVE

L'habitation possède une cave de 20 m² qui constitue un atout discret mais précieux pour l'organisation du quotidien. Elle offre un espace frais et naturellement tempéré, idéal pour le stockage du vin, des denrées alimentaires, du matériel saisonnier ou des équipements encombrants.

TRAVAIL ET DÉTENTE

La mezzanine de 38 m² surplombe majestueusement le salon et la salle à manger, offrant une vue plongeante sur le volume impressionnant de la pièce de vie. Cet espace en hauteur bénéficie d'une atmosphère intime et chaleureuse, tout en restant visuellement connecté au cœur de la maison.

Une partie est aménagée en coin cinéma, doté d'un grand écran et d'un salon design et confortable, idéal pour profiter d'un moment de détente. Le reste de la surface accueille un bureau et une bibliothèque, créant un lieu polyvalent où travail, lecture et loisirs cohabitent harmonieusement.

BUANDERIE

Une buanderie / local technique est situé au centre de l'habitation offrant un espace idéal pour la gestion des lessives, du séchage en intérieur, le rangement des produits d'entretien et équipements ménagers ainsi que la gestion des équipements techniques de l'habitation (chaudière, connectiques, évacuations des eaux usées, etc...).

PLAIN-PIED

Cette habitation propose l'avantage important de pouvoir y vivre de plain-pied si nécessaire, grâce à la présence de deux chambres et d'une salle de bain au rez-de-chaussée.

AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



7.0

Les aménagements extérieurs offrent un cadre de vie chaleureux et fonctionnel : grande terrasse sud-est, potager, poulailler, portail électrifié, parking spacieux et borne de recharge. On notera toutefois l'état vieillissant des annexes nécessitant à termes des travaux de rafraîchissement.

PARKINGS

L'habitation offre un espace latéral avec portail télécommandé pouvant accueillir 3 ou 4 véhicules (non couverts). Des places supplémentaires le long de la voirie sont continuellement disponibles pour accueillir vos convives lors de vos réceptions. Enfin, une borne de recharge 7 kW est installée et apporte un vrai plus pour les utilisateurs de voitures électriques.

RANGEMENT ET STOCKAGE

Des annexes généreuses complètent la propriété. Elles offrent un espace idéal pour le stockage du bois, du matériel extérieur ou pour l'aménagement d'un atelier. Son accès latéral permet d'y entreposer vélos, équipements sportifs ou matériel saisonnier en toute simplicité. Il est à noter que les éléments vitrés des annexes présentent des traces de vieillissement. La toiture a été quant à elle refaite dans son entièreté en 2020.

TERRASSE ET JARDIN

Les aménagements extérieurs ont été pensés pour offrir un cadre de vie agréable et durable. La grande terrasse orientée sud-est invite aux repas ensoleillés, tandis que le potager et le poulailler permettent de cultiver vos propres légumes et de profiter d'œufs frais au quotidien.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE BATIMENT (PEB)

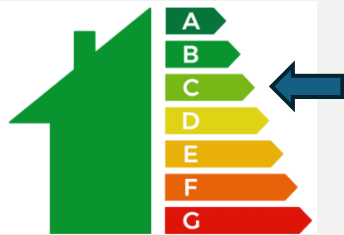
Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



7.0

La translation mathématique de la classe PEB C sur l'échelle JemJem conduit à un score de 7.0. Cela correspond à une bonne performance encore améliorable par des investissements ciblés. On appréciera à cet effet, la nouvelle chaudière installée en 2024 accouplable à une pompe à chaleur et ballon d'eau chaude.

CERTIFICAT PEB



Le certificateur agréé CERTIF-P2-02224 a certifié la performance énergétique de l'habitation en classe C (202 kWh/m².an).

Voir rapport certificat PEB pour l'ensemble des données.

ISOLATION

Des investissements importants ont été consentis dans l'isolation de l'habitation. Toit, sol, murs, chaque élément dispose d'une isolation adaptée. La toiture propose une isolation à base de Polyuréthane de 12cm sur toute sa surface. Les murs du salon et salle à manger ont été doublés avec des panneaux Ytong haute densité et à haut rendement énergétique. Le sol isolé avec une chape en billes de polystyrène. L'ensemble des murs intérieurs et extérieurs de l'étage sont isolés avec de la laine de roche.

MIX ÉNERGÉTIQUE

La maison offre une gestion énergétique multi-fluides (électricité, mazout, bois). Ce mix énergétique est idéal pour absorber les hausses de marché d'une source en la compensant par une autre. Cela permet de maintenir un confort de vie peu importe l'évolution des prix. Le Mix apporte aussi une résilience domestique maximale en cas de panne électrique ou d'approvisionnement en mazout.

VITRAGE

L'habitation propose des doubles vitrages (coefficient 1:1) pour chaque ouverture y compris les fenêtres de toit

ENVIRONNEMENT

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



7.5

L'environnement immédiat offre un cadre agréable. Calme, absence totale de nuisances olfactives ou visuelles et aucune activité perturbatrice significative dans les alentours. On notera tout de même la proximité directe de la voirie compensée par une bonne isolation acoustique de l'habitation.

NUISANCES SONORES

L'environnement sonore de l'habitation est paisible. Le trafic sur la route communale adjacente reste limité en journée, plus présent aux heures de départ et retour scolaires et quasi inexistant la nuit.

La petite exploitation agricole en face ne génère pas de nuisance sonore.

La maison de village voisine ne génère pas de nuisances significatives. Celle-ci est très rarement exploitée (<10 x / an) avec un règlement d'ordre intérieur très stricte qui garantit la quiétude du voisinage.

RISQUE INONDATION

L'habitation ne se situe pas en zone inondable.

NUISANCES OLFACTIVES

L'habitation bénéficie d'un environnement particulièrement sain, sans aucune nuisance olfactive. La petite exploitation agricole située en face ne génère pas d'odeur, et aucune activité industrielle, commerciale ou agricole odorante n'est présente à proximité.

NUISANCES VISUELLES

Aucune nuisance visuelle aux abords de l'habitation. Le bien ne présente aucun vis-à-vis à ce jour, offrant une intimité sur son environnement. Aucune ligne électrique, éolienne, friche industrielle ou zone dégradée n'est visible depuis la propriété.

ACCESSIBILITÉ

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



8.0

L'accessibilité du bien atteint une excellente note portée par un arrêt de bus à une minute à pied, deux gares proches et un accès rapide aux principaux axes autoroutiers.

TRANSPORTS EN COMMUN

L'habitation bénéficie d'un accès aisé aux transports en commun. L'arrêt de bus le plus proche se situe à seulement 160 mètres, soit une minute à pied, facilitant les déplacements quotidiens et l'accès aux nombreuses écoles de la ville.

Pour le train, deux options rapides : la gare d'Ath, accessible en 17 minutes en bus ou 7 minutes en voiture (avec un vaste parking gratuit), et la gare de Rebaix, située à 5 minutes en voiture.

ACCES AUX GRANDS AXES ROUTIERS

L'habitation bénéficie d'un accès rapide aux principaux axes autoroutiers de la région. L'E429, située à seulement 6 minutes, permet de rejoindre Bruxelles en 45 minutes et Lille en 40 minutes, offrant une connexion directe vers deux pôles majeurs.

Les autoroutes E42 (Tournai-Liège) et E19 (Le Roeulx-Bruxelles), accessibles en 22 minutes et 37 minutes, complètent cette excellente desserte et facilitent les déplacements vers l'ensemble du réseau belge et français.

COMMERCES ET SERVICES

Zone 1 à 2	Qualité insuffisante ou déficiences importantes. Travaux lourds dès l'acquisition.
Zone 3 à 5	Partiellement fonctionnels. Usure avancées. Niveau de performance minimal.
Zone 6 à 8	Bonne qualité. Usure normale. Conforme aux attentes standards du marché.
Zone 9 à 10	Très bon ou état neuf. Durabilité renforcée. Expérience optimale.



9.0

Commerces, services et restaurants sont accessibles en quelques minutes et proposent une offre diversifiée. Un quotidien simple, pratique et parfaitement connecté qui fait de la ville d'Ath une commune très prisée ces dernières années.

COMMERCES

Grâce à sa proximité immédiate avec le centre-ville d'Ath, le village de Lanquesaint bénéficie d'un accès rapide et complet à l'ensemble des services essentiels. Une boulangerie et une boucherie se trouvent à 3 minutes, tandis que les grandes surfaces sont accessibles en 5 minutes. Les restaurants et services de proximité, comme le coiffeur, se situent à moins de 7 minutes, offrant un confort de vie appréciable au quotidien.

SERVICES

On appréciera un nombre important de professionnels de la santé présents sur le territoire ainsi que la présence d'un hôpital dans la commune. L'entité d'Ath c'est aussi 16 écoles maternelles et primaires, 10 écoles secondaires et 3 écoles supérieures.

LA VILLE D'ATH

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



Ath est une ville francophone de Wallonie, située au cœur de la province de Hainaut. Forte d'environ **30 000 habitants**, elle occupe une position stratégique entre Bruxelles, Lille, Mons et Tournai, bénéficiant d'un réseau routier et ferroviaire dense qui en fait un **nœud de circulation régional**.

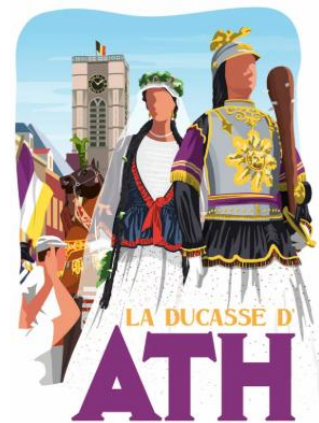
Surnommée la **capitale du Pays Vert**, Ath se distingue par son cadre de vie équilibré : une ville à taille humaine, entourée de campagnes verdoyantes, où patrimoine, convivialité et dynamisme local coexistent harmonieusement. Son centre historique, ses quartiers villageois et ses nombreux espaces naturels en font une commune attractive, vivante et accessible.

FESTIVITÉS ET VIE CULTURELLE

Ath est mondialement connue pour sa **Ducasse**, célébrée chaque année le quatrième dimanche d'août. Cette fête folklorique, emblématique de la région, met en scène les célèbres **géants processionnels**, figures identitaires de la ville.

Au-delà de cet événement phare, Ath propose une vie culturelle riche : musées, expositions, concerts, visites guidées, marchés, foires saisonnières et un agenda d'activités variées tout au long de l'année.

L'Office du Tourisme souligne la diversité des animations, adaptées à tous les publics, qui contribuent à l'atmosphère chaleureuse et festive de la cité.



COMMERCES ET VIE QUOTIDIENNE



Ath offre un large éventail de **commerces de proximité**, grandes surfaces, restaurants, services médicaux, infrastructures sportives et établissements scolaires.

Le centre-ville concentre une grande partie de l'activité commerciale, tandis que les villages environnants — dont Lanquesaint — bénéficient d'un accès rapide à l'ensemble des services essentiels.

La ville dispose également d'un **réseau associatif dense**, d'équipements publics modernes et d'une administration active, renforçant la qualité de vie des habitants.

Les actualités locales témoignent d'une commune en mouvement, investissant régulièrement dans ses infrastructures, sa mobilité et ses services à la population.

EVALUATION DU BIEN**CALCUL DU SCORE GLOBAL**

STRUCTURE & TECH.

8.0

AMENAGEMENTS INT.

9.0

AMENAGEMENTS EXT.

7.0

PERF. ENERGETIQUE

7.0

ENVIRONNEMENT

7.5

ACCESSIBILITE

8.0

COMMERCES ET SERV.

9.0

Sur base des éléments récoltés et des notes attribuées à chaque caractéristique de l'habitation, celle-ci se voit attribuer une note globale de :

7.9

ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN

MÉTHODOLOGIE ET ESTIMATION

DONNEES

Pour réaliser l'estimation de valeur d'un bien, JemJem utilise les données de l'office belge de statistique, un organisme public chargé de collecter, vérifier et publier les données officielles du pays. Les chiffres immobiliers de cet organe proviennent directement des **actes de vente enregistrés** auprès du SPF Finances, ce qui en fait la source la plus fiable et la plus exhaustive pour analyser les prix réellement payés sur le marché. Les données publiées couvrent l'ensemble des communes belges, sont mises à jour trimestriellement et suivent une méthodologie transparente et strictement encadrée.



Dans l'analyse du marché immobilier, deux types de valeurs coexistent et ne doivent jamais être confondus :

1. Les prix d'actes : la réalité du marché

Ce sont les prix réellement payés lors des ventes, enregistrés par les notaires et repris dans les statistiques officielles. Ils reflètent la valeur finale, après négociation, conditions réelles du bien, état, délais, et contexte de la transaction. C'est la seule donnée incontestable, car elle correspond à un transfert de propriété effectif.

2. Les prix demandés : l'intention des vendeurs

Ce sont les montants affichés dans les annonces immobilières. Ils expriment une attente, parfois optimiste, parfois stratégique, mais pas une valeur de marché. Ils peuvent être influencés par : l'émotion du vendeur, les conseils (ou stratégies commerciales) d'agences, la concurrence entre biens similaires, la saisonnalité ou la pression du marché.

Confondre prix d'actes et prix demandés peut donner une vision faussée du marché. Les prix d'actes montrent ce que les acheteurs acceptent réellement de payer. Les prix demandés montrent ce que les vendeurs espèrent obtenir.

L'APPROCHE PERCENTILE STATISTIQUE

Un percentile est une manière de situer un bien par rapport à l'ensemble des ventes réellement enregistrées dans une commune donnée. Il répond à une question simple : *“Quelle est la distribution des prix observés ?”*

- Le 25e percentile (P25) =
25 % des biens du même type se vendent en dessous de ce prix.
- Le 50e percentile (P50) =
la moitié des biens se vendent moins cher, l'autre moitié plus cher.
- Le 75e percentile (P75) =
seuls 25 % des biens du même type dépassent ce niveau de prix.

C'est une mesure robuste non influencée par les valeurs extrêmes et qui permet de :

- Ancrer l'analyse dans des données réelles, issues des actes notariés ;
- Neutraliser les anomalies (ventes atypiques, biens exceptionnels, erreurs) ;
- Situer objectivement un bien dans son marché local ;
- Comparer des biens similaires sans se laisser influencer par les anomalies.



Les percentiles (P25, P50, P75) sont construits pour représenter le cœur du marché, c'est-à-dire les biens résidentiels « standards » : maisons familiales classiques, appartements courants, biens représentatifs de leur segment. Pour garantir une lecture fiable, ces statistiques excluent naturellement les extrêmes, c'est-à-dire les 25 % de biens les moins chers et les 25 % les plus chers. Ces extrêmes regroupent des situations très particulières :

Dans les 25 % les moins chers :

- Ruines, biens à l'abandon ou nécessitant une reconstruction totale
- Ventes urgentes ou contraintes (succession, liquidation...)
- Petites surfaces atypiques ou configurations très défavorables
- Biens situés dans des environnements dégradés ou très spécifiques

Dans les 25 % les plus chers :

- Villas luxueuses, propriétés de standing, biens de prestige
- Fermes haut de gamme, domaines, châteaux
- Biens avec caractéristiques rares : parc arboré, architecture remarquable
- Localisations ultra-privilegiées ou parcelles exceptionnellement grandes

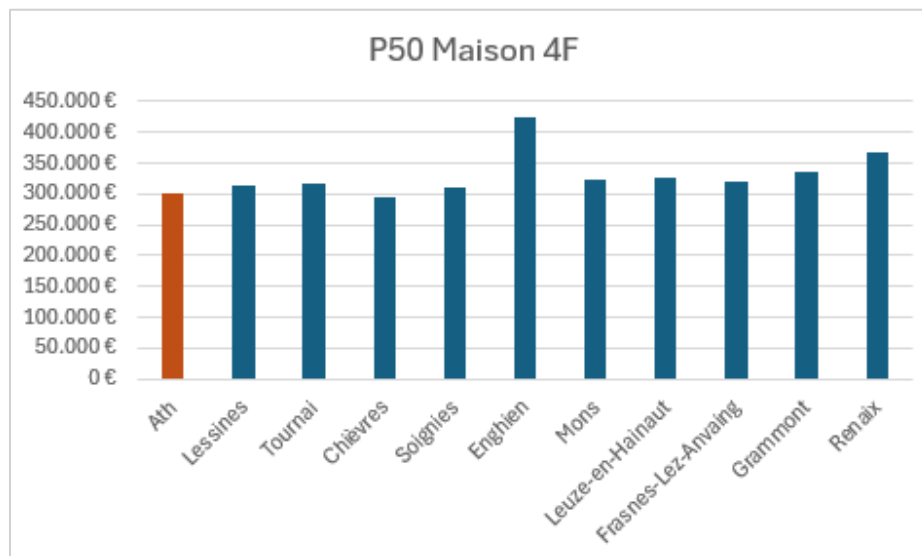
Les prix utilisés dans ce rapport (P25, P50, P75) reposent donc sur le marché standard, celui où se situent la majorité des transactions immobilières. Elle ne reflète ni les biens très dégradés, ni les biens de luxe, ni les situations atypiques qui fausseraient l'analyse.

DISTRIBUTION ET EVOLUTION DES PRIX POUR LA COMMUNE D'ATH

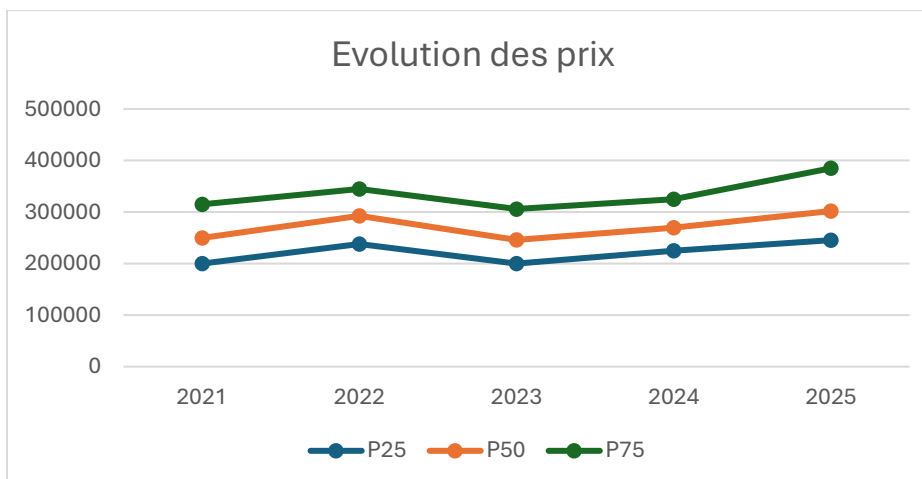
Données officielles 2025 pour les maisons 4 façades à Ath / Lanquesaint :

Maisons 4 façades		
	Prix de vente	Prix au m ²
P25	245.500 €	1.370 €
P50	302.000 €	1.680 €
P75	385.000 €	2.140 €

Comparaison des prix P50 des villes voisines



Evolution des prix sur 5 ans

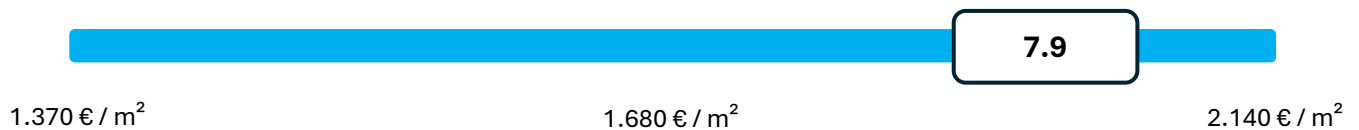


ESTIMATION DU PRIX DE L'HABITATION

L'estimation du prix de l'habitation est calculée sur base de sa surface habitable réelle et de l'évaluation de ses caractéristiques intégrées dans la note globale de l'habitation.

Surface réelle	Note d'évaluation
270 m ²	7.9

Positionnement de l'habitation dans la distribution des prix :



Compte tenu de la qualité structurelle, des rénovations récentes, de la configuration familiale et de l'environnement prisé de la localité, le bien se positionne dans la tranche supérieure du marché local. La plateforme JemJem estime le prix de l'habitation :

entre 510.000 € et 545.000 €



Le prix affiché ou prix de départ publié sur l'annonce JemJem constitue un choix personnel du propriétaire-vendeur.

VERIFICATION COMPARATIVE

HABITATION UNIFAMILIALE – TEMPLEUVE

Commune : Templeuve	Etat excellent
Agence : Immo Emeraude	5 chambres
Date de l'annonce : Janv. 2026	1 salle de bain
Prix demandé : 530 000 €	PEB D
Surface habitable : 260 m²	

Justification écart de prix avec l'habitation de Lanquesaint

Bien que située dans une commune recherchée pour sa proximité avec la France, cette villa présente plusieurs écarts notables par rapport à l'habitation évaluée dans ce rapport. Sa surface intérieure est inférieure de 4 %, elle ne dispose que d'une seule salle de bain, et son PEB est classé D. L'environnement est qualitatif mais moins centralisé en services. Enfin, le prix médian au m² dans la commune est légèrement supérieur à celui d'Ath.

HABITATION UNIFAMILIALE – RONGY

Commune : Rongy	Etat excellent
Agence : Vente par particulier	4 chambres
Date de l'annonce : Janv. 2026	1 salles de bains
Prix demandé : 590 000 €	PEB C
Surface habitable : 250 m²	

Justification écart de prix avec l'habitation de Lanquesaint

Ce bien présente une belle configuration avec une surface intérieure de 8 %. Il ne dispose que d'une seule salle de bain, et son PEB est classé C. L'environnement est agréable mais plus rural, avec une accessibilité aux services et aux pôles urbains moins directe que Lanquesaint. Les volumes intérieurs sont généreux, la qualité des finitions semble bonne. Le prix au m² sur la localité de Brunehaut est inférieur par rapport Ath.

HABITATION UNIFAMILIALE – PÉRUWELZ

Commune : Péruwelz	Etat excellent
Agence : DMS Immo	5 chambres
Date de l'annonce : Janv. 2026	1 salle de bains
Prix demandé : 549 000 €	PEB B
Surface habitable : 232 m²	

Justification écart de prix avec l'habitation de Lanquesaint

Cette villa rénovée offre un bon niveau d'équipement, mais sa surface est inférieure de 14%. Elle ne dispose que d'une salle de bain mais propose un bon PEB B. L'environnement est résidentiel et moins campagnard que celui de Lanquesaint, avec une densité plus marquée et une ambiance moins préservée. Le prix médian au m² de la commune de Péruwelz est inférieur par rapport Ath.