

# Analyse du marché immobilier

**Année 2020** 

Province du Hainaut

23 Février 2021

Compagnie des notaires de la province du Hainaut - Occidental (Tournai)



Contenu	
Introduction	4
Réformes législatives 2020	5
Macro-économique TODO	8
Activité immobilière	11
Activité immobilière – Analyse nationale	11
L'activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	12
Maisons	13
Maisons – prix médian en 2020	13
Maisons - Zoom sur la province du hainaut	17
Prix médian des maisons en province du hainaut	17
Prix médian des maisons par arrondissement	17
Vue d'ensemble niveau commune	18
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Ath	19
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Ath	22
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron	23
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Tournai-Mouscron	24
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	25
Appartements	26
Appartements – prix médian en 2020	26
Appartements - Zoom sur la province du Hainaut	30
Prix médian des appartements en province du Hainaut	30
Prix médian des appartements par arrondissement	30
Vue d'ensemble niveau commune	31
Prix médian des appartements par commune	32
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	33
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Hainaut occidental	34



Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	34
Appartements - par nombre de chambres	35
Prix médian des terrains à bâtir	38
Prix médian des garages	39



#### INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2021 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2020 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- > Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- ➤ Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- ➤ Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange).

Cette analyse sera enrichie par les commentaires des notaires ayant une connaissance approfondie du marché immobilier local.



# RÉFORMES LÉGISLATIVES 2020

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2020 a été fortement marqué par la crise du coronavirus.

Durant le premier confinement, entre mi-mars et mi-mai, les visites immobilières sont interdites. Seuls certains actes peuvent être passés dans les études notariales pour urgence sanitaire, financière ou judiciaire. C'est ainsi notamment que les compromis de vente ne peuvent alors plus être signés physiquement dans une étude notariale.

Début novembre, les visites immobilières sont de nouveau interdites. Le 17 novembre, la situation change : les visites sont autorisées sous une condition stricte. L'acheteur potentiel est autorisé à visiter un bien pour autant qu'il soit seul dans le bien sans présence ni du notaire ni de l'agent immobilier, ni des habitants.

Ces mesures légales ont alors des conséquences directes sur le marché immobilier.

Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

# Mesures fédérales :

- certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions;
- > les citoyens ont également pu bénéficier d'un délai supplémentaire pour payer leur précompte immobilier.

# Mesures régionales :

- > prolongement de l'avantage fiscal « bonus logement » durant les mois supplémentaires accordés pour rembourser le crédit hypothécaire (voir supra);
- > un prêt à taux zéro a été mis en place via la Société wallonne du crédit social (SWCS) pour les personnes ayant du mal à payer leurs loyers.

D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2020.

# Principales réformes

# 1. Réforme fédérale

### Achat scindé

L'achat scindé est une technique courante de planification successorale. Celle-ci consiste à scinder un achat immobilier, notamment entre enfants et parents. Généralement, l'usufruit pour les parents, la nue-propriété pour les enfants. Les usufruitiers peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers en cas de location. Les nus-propriétaires ont la



certitude que, lors du décès de leurs parents, la pleine propriété leur reviendra automatiquement. Cette technique est souvent utilisée lors d'une planification successorale car elle permet d'éviter de payer des droits de succession sur la valeur de ce bien.

A la demande de l'administration, au moment du décès des parents, les enfants devront prouver qu'ils ont acheté la nue-propriété avec leurs propres fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes). Comme, souvent, les enfants ne disposent pas de liquidités suffisantes, il est fréquent que les parents réalisent une donation à leur profit.

Il s'avère que, dans cette hypothèse, l'administration fiscale fédérale a apporté des précisions plus contraignantes.

D'abord, les parents doivent avoir établi, durant les 5 ans précédant leur décès, leur domicile fiscal en région wallonne.

Ensuite, pour les achats réalisés depuis le 1er août 2020, dans le cas du paiement d'une garantie (acompte), il est requis non seulement que la donation ait été réalisée avant le compromis, mais également que les enfants puissent justifier de la réception de l'argent sur leur compte avant ce compromis. À défaut, l'administration ne reconnaîtra pas que les enfants aient payé avec leurs propres fonds. Au décès donc, l'administration imposera des droits de succession sur la valeur totale du bien.

Enfin, précisons que, en cas de versement d'une garantie (acompte) lors du compromis, si la donation est réalisée par acte authentique, celle-ci doit se dérouler avant la signature de ce compromis de vente.

# 2. Réformes régionales

#### Bail à ferme

La législation relative au bail à ferme a été revue en Wallonie. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les baux à ferme doivent par exemple être constatés par écrit. Les reconductions de bail ainsi que les modifications importantes doivent l'être également.

Afin de protéger tant le bailleur que le preneur, la réforme rend l'état des lieux obligatoire. Cet état des lieux doit être annexé aux contrats de bail.

Avant la réforme, il existait trois types de baux : le bail ordinaire de minimum 9 ans, le bail de longue durée (27 ans minimum) et le bail de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur atteint l'âge légal de la pension et son âge à l'entrée en vigueur du bail à ferme. Cette période doit être au minimum de 27 ans.

Désormais, il n'existe plus que deux types de baux : le bail de courte durée de maximum 5 ans et le bail de fin de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du bail. Ce bail ne peut être conclu qu'à l'échéance d'un autre bail, à l'exception d'un bail de courte durée.

Fin du régime fiscal favorable pour les ventes en viager en Wallonie.

Le gouvernement wallon a décidé de supprimer depuis le 1er janvier 2020 le régime fiscal favorable aux ventes en viager. Depuis le 1er janvier 2018, un taux réduit de 6 % s'appliquait pour les droits d'enregistrement, au lieu du taux normal de 12,5%. De même, en cas de vente en viager de la nue-propriété moyennant réserve d'usufruit, la base imposable minimale était réduite à un pourcentage de la valeur vénale de la pleine propriété selon la durée maximale de la rente. Ces deux dispositions ont été abrogées.



# Contactez un notaire le plus tôt possible

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair ». Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

# Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour solliciter un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Parmi la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur confie au notaire des responsabilités croissantes.

En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information et de prévention des conflits éventuels.

L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés concernant l'engagement, qu'ils s'apprêtent à signer, et toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

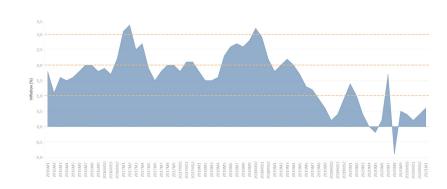
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais payés chez le notaire, la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

Le site notaire be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



# Macro-économique







L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).

Les crédits hypothécaires pour un achat ont diminué en 2020 (-26,8%), pour la première fois depuis 2016. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44,4%). De même, les crédits pour une construction ont diminué en 2020 de -34,4%. Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une décroissance

durant l'année 2020 (de respectivement -9,1% et -14,4%). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-18,3%), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté cette année (+6,5%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -21,28% en 2020 (271.234).



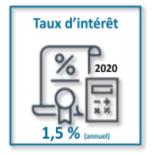




Les montants moyens empruntés en 2020 augmentent de +5,4% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la construction et pour la transformation augmentent respectivement de +8,7%, +10,5% et +9,5%.

Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2020 le premier choix du citoyen dans près de 83% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2016 (-12,8%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5.





Source : BNB

Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêts sont restés inférieurs à 1,7% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,69% en janvier à 1,37% en décembre 2019 (niveau le plus bas).



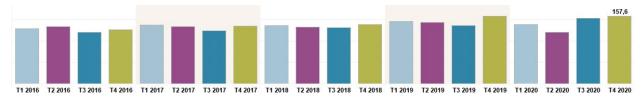
#### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui entrent chaque mois dans les études notariales.

#### Activité immobilière – Analyse nationale

Au 4ème trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement en Flandre).

Par rapport au 3<sup>ième</sup> trimestre 2020, l'activité a augmenté de +3,4 %.



Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières a finalement été inférieur de -2,7% à celui de 2019.

# National



2019 - 2020







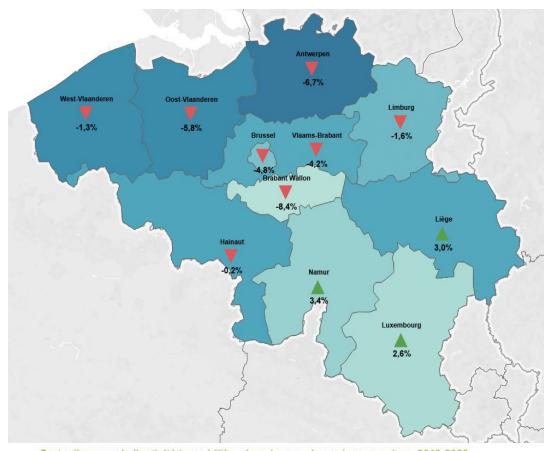
Au niveau régional, le marché de l'immobilier a évolué de manière très différente. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, le marché immobilier a déjà montré une nette reprise en juin, le marché immobilier de la Région bruxelloise n'a pas pu se redresser pendant les mois d'été.



#### L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLI

Comparons, ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2019-2020

Lorsque l'on compare l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019, nous remarquons que le nombre de transactions immobilières a diminué (entre -1,3% et -7%) par rapport à l'année dernière dans toutes les provinces flamandes et en Région bruxelloise.

En Wallonie, l'activité a augmenté d'environ +3% en province de Namur, de Liège et de Luxembourg. En Hainaut, l'activité est restée stable et en Brabant wallon elle a diminué de -8,4%.



#### MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix médian sera influencé par les spécificités des biens visés par ces transactions dans la période concernée.

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

- o Les immeubles de rapport ;
- o Les fermes,
- Les villas de luxe.

Pour le marché immobilier 2020, nous nous concentrerons sur les prix médians.

La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2020 est de 250.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2020 sous les 250.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser le marché de l'immobilier au travers de ce prix médian car nous pouvons ainsi exclure l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou extrêmement bas, susceptibles de fausser l'interprétation des données. Vous comprendrez aisément que la vente de quelques penthouses à des prix exorbitants influencerait substantiellement la moyenne des prix dans quelques communes wallonnes. La conséquence en serait que la croissance des prix pour la commune en question serait surestimée, certainement en cas de faible échantillon.

#### Maisons – prix médian en 2020

En 2020, le prix médian d'une maison résidentielle était de 250.000 EUR, soit une croissance de +4,2 % par rapport à l'année précédente.



- > Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- ➤ Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- ➤ Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

Prix	250.000 €
Évolution sur 1 an	4,2%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000€
Évolution sur 1 an après inflation	3,8%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	9.000€
Évolution sur 5 ans	19,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000€
Évolution sur 5 ans après inflation	12,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	27.000 €



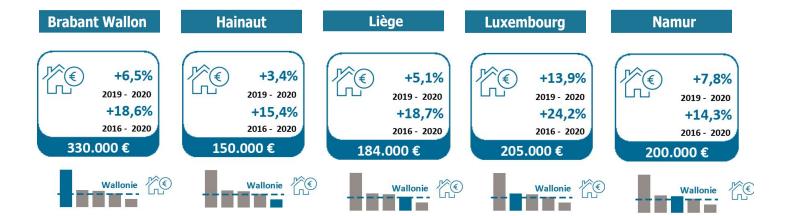
#### **Flandre Bruxelles Wallonie** +7,3% 2019 - 2020 2019 - 2020 2019 - 2020 +17,3% +16,0% +16,7% 2016 - 2020 2016 - 2020 2016 - 2020 181.000€ 440.000€ 280.000€ België / Belgie / België / Belgique Belgique Begique

	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	280.000 €	440.000€	181.000 €
Évolution sur 1 an	5,1%	7,3%	5,4%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	30.000 €	9.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	4,7%	6,9%	5,0%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	12.000 €	28.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	16,7%	17,3%	16,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	65.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	10,4%	11,0%	9,7%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	25.000 €	41.000 €	15.000 €

- ➤ Les augmentations significatives que nous constatons au niveau national sont également visibles dans chacune des régions. il s'agit des plus fortes croissances de ces cinq dernières années
- ➤ La Région bruxelloise, la région où les prix des logements sont les plus élevés, est la région où la hausse des prix est la plus forte (+7,3%). La médiane y est de +190.000 EUR supérieure à la médiane nationale (soit +76%).
- ➤ La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 69.000 EUR inférieure à la médiane nationale (soit -27,6 %).
- En 2020, une maison coûte:
  - o environ 180.000 EUR en Wallonie
  - o 280.000 EUR en Flandre
  - 440.000 EUR à Bruxelles
- > Sur une période de 5 ans, les prix des logements augmentent le plus à Bruxelles (+17,3 %) suivis de près par la Flandre et la Wallonie pour lesquelles les augmentations sont de +16,7% et +16%. Après inflation, cela représente une augmentation respective de +11 % à Bruxelles, +10,4% en Flandre et +9,7 % en Wallonie.



➤ En termes absolus et en tenant compte de l'inflation, depuis 2016, l'acheteur paie 41.000 EUR de plus à Bruxelles, 25.000 EUR de plus en Flandre et 15.000 EUR de plus en Wallonie.



	Wallonie						
	<b>Brabant Wallon</b>	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur		
Prix	330.000 €	150.000 €	184.000 €	205.000 €	200.000 €		
Évolution sur 1 an	6,5%	3,4%	5,1%	13,9%	7,8%		
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	20.000 €	5.000 €	9.000 €	25.000 €	14.000 €		
Évolution sur 1 an après inflation	6,1%	3,0%	4,7%	13,5%	7,4%		
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	19.000 €	4.000 €	8.000€	24.000 €	14.000 €		
Évolution sur 5 ans	18,6%	15,4%	18,7%	24,2%	14,3%		
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	52.000 €	20.000 €	29.000 €	40.000 €	25.000 €		
Évolution sur 5 ans après inflation	12,3%	9,1%	12,4%	17,9%	8,0%		
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	34.000 €	12.000 €	19.000 €	30.000 €	14.000 €		

- ➤ Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- ➤ À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- ➤ Le prix d'une maison en Brabant Wallon province est +32 % plus élevé que la médiane nationale et +82 % plus élevé que la médiane de sa région. Il s'agit de la deuxième province du pays avec la médiane la plus chère après Bruxelles et à égalité avec le Brabant Flamand.
- En province du Luxembourg et de Namur, les médianes dépassent pour la première fois les 200.000 EUR. Dans le Hainaut, elle atteint pour la première fois les 150.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Dans le Hainaut, la croissance est limitée à +3,4%. C'est la plus faible hausse du pays. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 4.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- ➤ Les maisons en province du Luxembourg affichent la plus forte évolution du pays (+13,9% par rapport à 2019). En raison de cette forte croissance, cette province prend la place de Namur et devient à nouveau la deuxième province la plus chère de Wallonie.



- En province du Luxembourg, une maison coûte aujourd'hui +24.000 EUR de plus que l'année dernière. Il s'agit de la plus forte augmentation en valeur absolue en un an en Belgique, après Bruxelles.
- ➤ Les augmentations de prix en 2020 sont les plus fortes augmentations annuelles depuis 2016 en province de Luxembourg, de Namur et en Brabant Wallon.
- Augmentation constante sur un horizon de 5 ans sur l'ensemble des provinces wallonnes (à l'exception de la stabilité en province de Luxembourg en 2018 et à Namur en 2017).
- > Sur une période de 5 ans, le prix médian des maisons augmentant le plus en Belgique est celui de la province du Luxembourg (+24,2%). En 2016, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 165.000 EUR. En 2020, ce prix médian a augmenté de 40.000 EUR.
- Les provinces du Hainaut et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2016, soit respectivement +15,4% et +14,3%. En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à, respectivement, +9,1% et +8,0% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les différences d'augmentation des prix pour les catégories de prix ont été étudiées pour les différents segments IQR<sup>1</sup>. Nous comparons ainsi les différences de prix entre les maisons bon marché, moyennes et chères. De cette façon, c'est frappant de constater qu'en Flandre, l'augmentation des prix de l'immobilier est plus forte dans les segments de prix élevés que dans les maisons moins chères.
- ➤ Comme mentionné ci-dessus, l'augmentation du prix médian au Luxembourg est très élevée (+13,9 %). Cependant, il y a une grande différence entre les maisons de plus de 280.000 EUR et celles de moins de 150.000 EUR. Celles-ci augmentent respectivement de +12% et +20%.
- ➤ À Liège, les maisons les moins chères sont aussi celles qui ont le plus augmenté. La catégorie de prix la plus basse (maisons de moins de 137.875 EUR) y a également connu une hausse plus importante (+10%) que les autres catégories de prix.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observation - définition (p20)



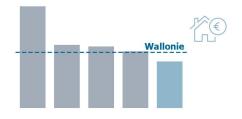
#### Maisons - Zoom sur la province du hainau

#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT



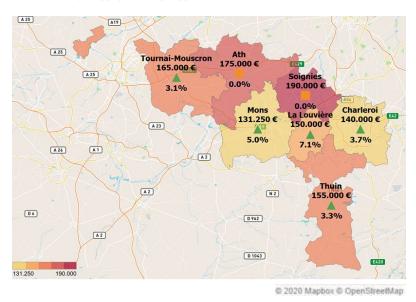






- Le prix médian d'une maison en province du Hainaut est le plus bas du pays.
- ➤ La médiane est de 100.000 EUR ou -40% en dessous de la médiane nationale (250.000 EUR) et de 31.000 EUR ou -17,1 % en dessous de la médiane régionale (181.000 EUR).
- ➤ Par rapport à l'année dernière, la médiane augmente de 5.000 EUR (+3,4 %). C'est la quatrième année consécutive que le prix médian en province du Hainaut augmente.
- ➤ En 2016, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 130.000 EUR. En 2020, cette médiane a augmenté de de 20.000 EUR (soit 15,4 % de plus).
- Après inflation, le rendement d'une maison dans cette province est limité à +9,1% sur une période de 5 ans.

#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

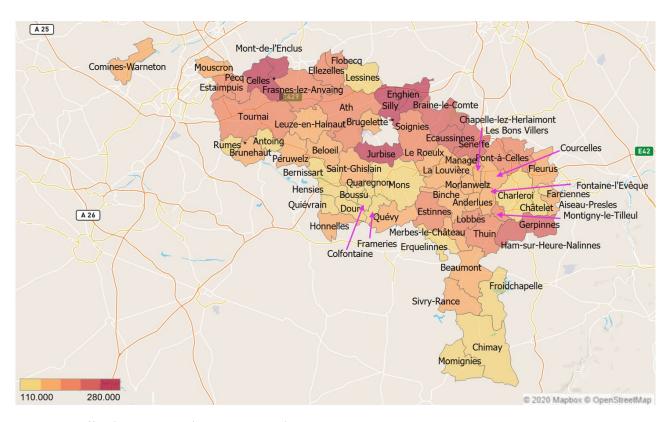


- Les prix médians des maisons par arrondissement sont très dispersés en province du Hainaut. L'arrondissement de Soignies affiche le prix médian le plus élevé avec 190.000 EUR, tandis que l'arrondissement de Mons affiche le prix médian le plus bas (131.250 EUR), soit une différence d'environ 59.000 EUR.
- Ces deux arrondissements font partie du Hainaut oriental, qui regroupe les arrondissements de Charleroi, La Louvière, Mons, Soignies et Thuin.
- Le prix médian d'une maison augmente dans tous les arrondissements du Hainaut oriental, à l'exception de l'arrondissement de Soignies où la médiane reste stable.
- Dans les arrondissements de Charleroi, de La Louvière et de Tournai-Mouscron, le prix médian d'une maison augmente pour la 5ème année consécutive.



# Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessous donne un zoom sur les communes sur l'entièreté de la province de Hainaut, indiquant par un jeu de couleur le prix médian des maisons en 2020. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la province.

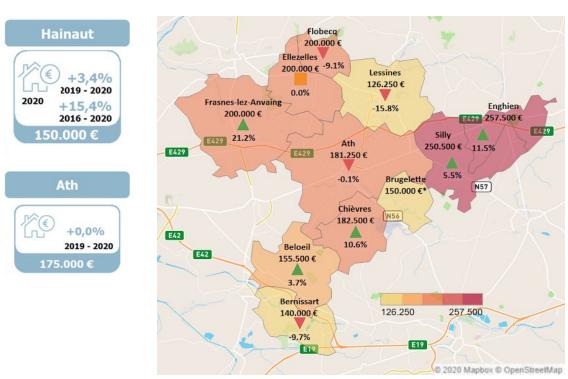


Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des arrondissements en province du Hainaut. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2020 dans les différentes communes en province de Hainaut.

➤ Les communes limitrophes avec la Flandre orientale, d'une part, et le Brabant wallon, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.







- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, de 126.250 EUR (à Lessines) à 257.500 EUR (à Enghien), soit une différence de prix de 131.250 EUR. Chaque commune de l'arrondissement de Ath a un prix médian plus élevé que celui de la province du Hainaut (150.000 EUR), à l'exception de Lessines et Bernissart. Les communes les plus chères ont même une médiane supérieure à celle de la région wallonne (181.000 EUR).
- > Sur base du prix médian, l'arrondissement de Ath peut être divisé en 3 zones :
  - Les communes au Nord (à l'exception de Lessines, commune plus industrielle) avec des prix médians de 200.000 EUR à 257.500 EUR : Frasnes-lez-Anvaing, Ellezelles, Flobecq, Silly et Enghien. Ces deux dernières sont des communes limitrophes au Brabant Wallon, bénéficiant de l'essor de cette province dû à leur proximité.
  - o Au centre de l'arrondissement avec un prix médian de 181.250 EUR : la ville de Ath.
  - Au Sud-Ouest de la commune de Ath, les communes de Brugelette, Chièvres, Beloeil et Bernissart, auxquelles peuvent être rajoutées la commune de Lessines, avec des prix médians de 126.250 EUR à 182.500 EUR.
- Par rapport à l'année dernière:



- Le prix médian connaît une forte augmentation dans les communes de Frasnes-lez-Anvaing (+21,2%),
  Enghien (+11,5%) et de Chièvres (10,6%). Pour Frasnes-lez-Anvaing et Chièvres, ces hausses en 2020 corrigent les diminutions de prix de l'année dernière (-8,3% pour les deux).
- Les communes de Lessines, Bernissart et Flobecq ont enregistré une baisse de leur prix médian, respectivement -15.8%, -9,7% et -9,1%. A Bernissart, le prix médian y a augmenté pendant quatre années consécutives. Pour les communes de Lessines et Flobecq, ces diminutions sont à nuancer en raison de la forte augmentation du prix médian en 2019 (respectivement +11,1% et +20,2%).
- Les maisons dans la commune de Frasnes-lez-Anvaing atteignent le seuil des 200.000 EUR, alors que celles dans les communes d'Enghien et de Silly dépassent le seuil des 250.000 EUR.
- ➤ À Beloeil, le prix médian y augmente pour la cinquième année consécutive. En 2015, le prix médian y était de 120.000 EUR. En 2020, le prix médian dépasse pour la première fois le seuil de 155.000 EUR.



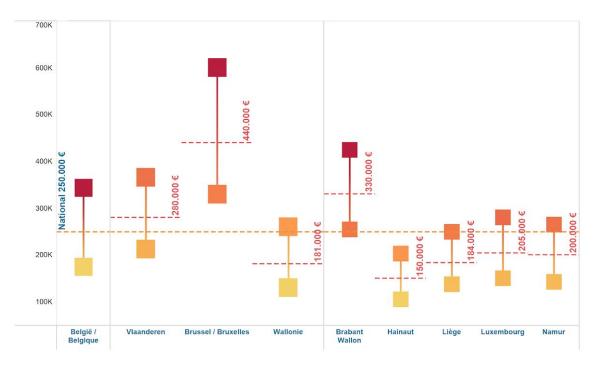
#### MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du Hainaut par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.



Le prix médian pour la province du Hainaut est de 150.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 105.000 EUR – 203.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province sont vendues à un prix inférieur à 105.000 EUR et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 203.000 EUR.

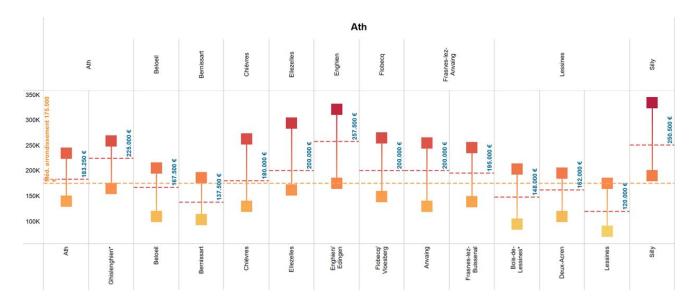
L'intervalle de 50 % autour de la médiane est complètement sous la médiane nationale (250.000 EUR). Plus de 75 % des maisons vendues dans la province du Hainaut avaient un prix inférieur à la médiane nationale. L'intervalle est également le plus petit de toutes les provinces, ce qui indique un marché immobilier assez homogène.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 24.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.



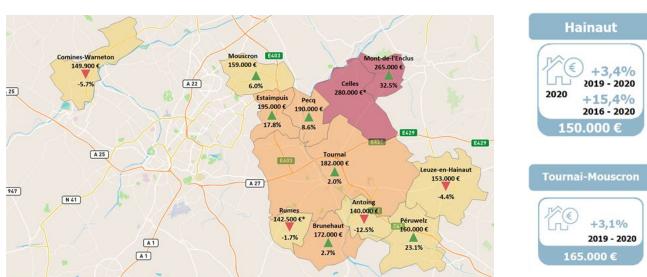
#### DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE ATH



Sur base des graphiques en page précédente, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ➤ Dans les communes de **Silly** et **Enghien**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR). Tandis que dans les communes de Bernissart et de Lessines, environ 75% des maisons sont vendues à un prix en deça de 175.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Les exemples sont Enghien et Silly. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons dans ces communes.
- Les communes de Silly et d'Enghien ont la limite supérieure de l'intervalle de 50 % autour de la médiane la plus élevée. En 2020, 25% des maisons sont vendues respectivement à prix supérieur à 335.000 EUR et 321.250 EUR.
- ➤ La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à Lessines. 25% des maisons vendues en 2020 avaient un prix inférieur à 80.000 EUR.
- ➤ La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.





Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

➤ La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

© 2020 Mapbox © OpenStreetMap

- ➤ Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, comme dans l'arrondissement de Ath. Les prix médians vont de 140.000 EUR (à Antoing) à 280.000 EUR (à Celles). Seules les communes de Antoing, Rumes et Comines-Warneton ont un prix médian inférieur à la médiane de la province (150.000 EUR). Tandis que les communes de Celles, Mont-de-l'Enclus, Estaimpuis, Pecq et Tournai sont les communes de l'arrondissement pour lesquelles le prix médian est supérieur à celui de la Région wallonne (181.000 EUR).
- ➤ L'arrondissement de Tournai-Mouscron peut être divisé, sur base des prix, en 4 zones:

A 23

- Au Nord, les communes de Comines-Warneton et de Mouscron avec des prix médians entre 150.000
  EUR et 159.000 EUR.
- Les communes de Estaimpuis, Pecq, Tournai au centre avec des prix médians entre 182.000 EUR et 195.000 EUR,
- Les communes de Celles et Mont-de-l'Enclus au Nord-Est avec les prix médians les plus élevés (de 265.000 EUR à 280.000 EUR),
- Les communes au Sud de Tournai, à savoir: Rumes, Brunehaut, Antoing, Péruwelz et Leuze-en-Hainaut, avec des prix médians plus faibles (de 140.000 EUR à 172.000 EUR).
- ➤ Le prix médian des maisons dans la plupart des communes de l'arrondissement de Tournai-Mouscron y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois , comme par exemple :
  - Les maisons dans la commune de Celles affichent un prix médian de 280.000 EUR. Cette commune devient la plus chère de l'arrondissement. Ce résultat doit néanmoins être pris avec prudence étant donné le faible nombre d'observations.
  - Les maisons dans la commune de Mont-de-L'Enclus dépassent le seuil des 250.000 EUR, affichant un prix médian de 265.000 EUR.
  - Le prix médian des maisons vendues dans les communes d'Estaimpuis et Pecq est supérieur ou égal à 190.000 EUR.

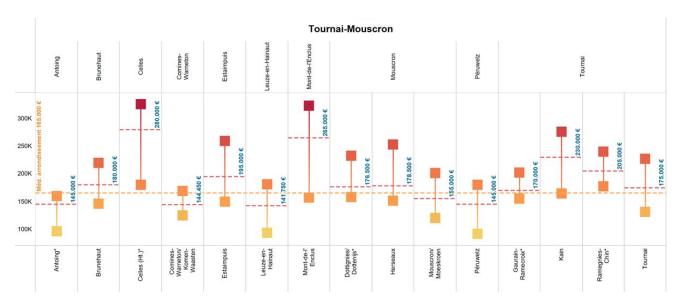
140.000

280.000



- Les communes de Brunehaut et Peruwelz atteignent respectivement les seuils des 170.000 EUR et 160.000 EUR pour la première fois.
- > Par rapport à l'année dernière, de fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
  - Les communes de Mont-de-L'Enclus (+32,5%), Péruwelz (+23,1%) et Estaimpuis (+17,8%): il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée dans la commune sur un horizon de cinq ans. Les IQR de ces communes ont augmenté, confirmant la hausse des prix. Le prix médian de la commune de Mont-de-L'Enclus augmente pour la septième année consécutive.
  - La commune de Antoing (-12,5%): Cette baisse du prix médian est à nuancer car elle corrige une forte augmentation de +18,5% l'année dernière.





- ➤ La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Les communes de Celles, Mont-de-l'Enclus et l'entité communale de Kain sont les seules pour lesquelles 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (165.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans les communes d'Antoing et de Comines-Warneton où 75% des maisons sont vendues à un prix sous les 165.000 EUR.
- ➤ Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Par exemple, dans l'entité communale de Mont-de-l'Enclus, le prix médian est de 265.000 EUR. La limite inférieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane est de 157.125 EUR, la limite supérieure est de 323.750 EUR, soit un intervalle d'environ 167.000 EUR. Une telle dispersion indique un marché des maisons plutôt hétérogène. 25% des maisons de cette communes sont vendues à prix supérieur à 323.750 EUR, soit à un prix légèrement inférieur à la médiane du Brabant wallon.



> Dans la commune de Comines-Warneton, l'écart s'élève à 43.750 EUR. Le marché immobilier des maisons y est nettement plus homogène que celui de Mont-de-l'Enclus.

# RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

					2019							2020			
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	
Ath	Ath	145.000	175.000	181.500	178.000		136.250	220.000	150.000	175.000	181.250	183.250	2,95%	140.000	235.000
Aut	Ghislenghien	145.000	175.000	181.500	230.000		179.750	247.500	150.000	175.000	181.250	225.000	-2,17%	165.000	259.000
	Houtaing	145.000	175.000	181.500	155.000		121.250	210.000							
Beloeil	Basècles	145.000	175.000	150.000	160.000		88.750	180.000							
	Beloeil	145.000	175.000	150.000	130.000		112.500	160.000	150.000	175.000	155.500	167.500	28,85%	110.000	205.000
	Grandglise	145.000	175.000	150.000	152.500		122.500	168.750							
Bernissar	t Bernissart								150.000	175.000	140.000	137.500		103.375	186.25
	Blaton	145.000	175.000	155.000	150.000		128.500	189.375							
Chièvres	Chièvres	145.000	175.000	165.000	166.250		118.875	242.500	150.000	175.000	182.500	180.000	8,27%	129.750	262.50
Ellezelles	Ellezelles	145.000	175.000	200.000	200.000		163.750	275.000	150.000	175.000	200.000	200.000	0,00%	162.500	293.750
Enghien	Enghien/Edingen	145.000	175.000	231.000	231.000		158.750	312.500	150.000	175.000	257.500	257.500	11,47%	175.000	321.250
Flobecq	Flobecq/Vloesberg	145.000	175.000	220.000	220.000		170.000	300.000	150.000	175.000	200.000	200.000	-9,09%	148.750	265.000
Frasnes-	ez Anvaing	145.000	175.000	165.000	197.250		112.250	307.500	150.000	175.000	200.000	200.000	1,39%	130.000	255.000
	Frasnes-lez-Buissenal	145.000	175.000	165.000	136.666		100.000	172.500	150.000	175.000	200.000	195.000	42,68%	138.750	246.250
Lessines	Bois-de-Lessines	145.000	175.000	150.000	194.000		146.875	256.000							
	Deux-Acren	145.000	175.000	150.000	182.500		149.500	247.500	150.000	175.000	126.250	162.000	-11,23%	110.000	195.000
	Lessines	145.000	175.000	150.000	119.500		84.125	167.500	150.000	175.000	126.250	120.000	0,42%	80.000	175.500
Silly	Silly	145.000	175.000	237.500	237.500		175.000	305.750	150.000	175.000	250.500	250.500	5,47%	190.250	335.000
Antoing	Antoing	145.000	160.000	160.000	169.000		158.000	225.000	150.000	165.000	140.000	145.000	-14,20%	96.250	160.000
Brunehau	t Brunehaut	145.000	160.000	167.500	167.500		127.500	252.500	150.000	165.000	172.000	180.000	7,46%	145.625	220.000
Celles	Celles (Ht.)	145.000	160.000	162.500	162.500		120.000	211.500	150.000	165.000	280.000	280.000	72,31%	180.000	326.250
Comines	W. Bas-Warneton/Neerwaasten	145.000	160.000	159.000	168.000		143.000	220.500							
	Bizet	145.000	160.000	159.000	116.000		104.875	136.750							
	Comines-Warneton/Komen	145.000	160.000	159.000	157.000		121.250	194.500	150.000	165.000	149.900	144.450	-7,99%	125.000	168.750
Estaimpu	is Estaimpuis	145.000	160.000	165.500	165.500		132.750	242.652	150.000	165.000	195.000	195.000	17,82%	150.000	260.000
Leuze-en	-H Leuze-en-Hainaut	145.000	160.000	160.000	151.250		96.250	190.000	150.000	165.000	153.000	141,750	-6,28%	92.750	181.000
Mont-de-	En Mont-de-l'Enclus	145.000	160.000	200.000	200.000		170.000	260.000	150.000	165.000	265.000	265.000	32,50%	157.125	323.750
Mouscron	Dottignies/Dottenijs	145.000	160.000	150.000	165.000		140.875	218.232	150.000	165.000	159.000	176.500	6,97%	158.000	232.750
	Herseaux	145.000	160.000	150.000	166.000		130.000	230.000	150.000	165.000	159.000	178.500	7,53%	151.250	253.000
	Mouscron/Moeskroen	145.000	160.000	150.000	145.000		100.000	183.000	150.000	165.000	159.000	155.000	6,90%	120.000	201.000
Pecq	Pecq	145.000	160.000	175.000	169.000		142.500	186.875							
Péruwelz	Baugnies	145.000	160.000	130.000	190.000		140.000	200.000							
	Péruwelz	145.000	160.000	130.000	116.500		80.000	158.750	150.000	165.000	160.000	145.000	24,46%	91.250	179.750
Tournai	Blandain	145.000	160.000	178.500	187.500		159.375	338.500							
	Froyennes	145.000	160.000	178.500	162.500		125.625	226.250							
	Gaurain-Ramecroix	145.000	160.000	178.500	207.000		132.500	240.000	150.000	165.000	182.000	170.000	-17,87%	155.000	202.500
	Kain	145.000	160.000	178.500	197.500		153.750	256.250	150.000	165.000	182.000	230.000	16,46%	164.750	276.250
	Ramegnies-Chin	145.000	160.000	178.500	220.500		156.250	325.250							
	Tournai	145.000	160.000	178.500	160.000		130.000	217.625	150.000	165.000	182.000	175.000	9,38%	131.250	227.500



#### **APPARTEMENTS**

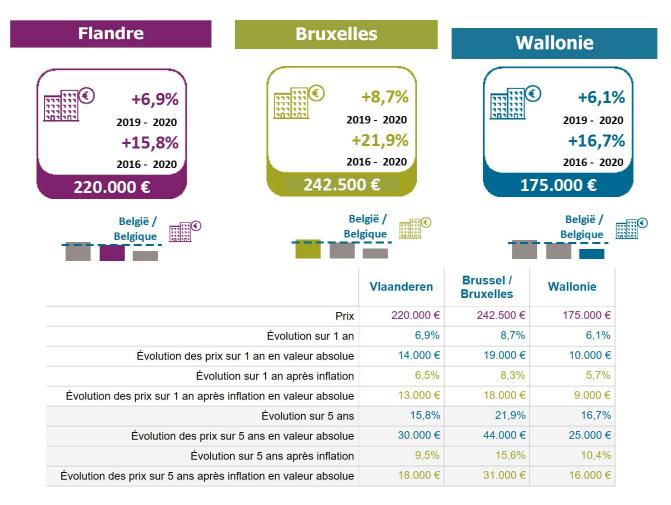
Appartements – prix médian en 2020



- ➤ Les prix médians des appartements ont également fortement augmenté en 2020. L'augmentation nationale pour les appartements est encore plus élevée que pour les maisons (+8,5% pour les appartements contre +4,2% pour les maisons). De telles augmentations de prix n'ont pas été observées ces dernières années. Nos analyses remontent jusqu'à 10 ans en arrière et nous n'avons jamais vu cela auparavant.
- ➤ En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +16.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
- ➤ Le prix médian payé en 2020 pour un appartement est de 217.000 EUR, soit -33.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (250.000 EUR).
- > Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +11 % après inflation, ce qui représente un supplément de +20.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+12,7%).

Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	20.000 €

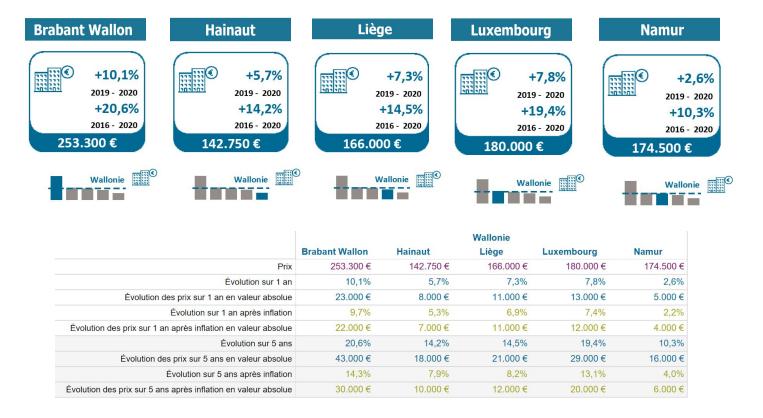




- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation pour les appartements dans les trois régions est encore plus élevée que pour les maisons.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le plus (+8,7%). À l'exception du Brabant Wallon, les appartements y sont les plus chers du pays.
- ➤ En Flandre et en Wallonie, l'évolution des prix médians des appartements sur 1 an est pratiquement similaire, de respectivement +6,9 % et +6,1 %.
- ➤ En Flandre et à Bruxelles, les augmentations des prix médians y sont les plus importantes de ces 5 dernières années.
- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- > Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,9%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +15,6 %, ce qui représente un supplément de +31.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (62,8%).



- > Sur 5 ans, la Wallonie affiche une rentabilité légèrement meilleure que la Flandre pour les appartements, de +10,4% après inflation (soit +16.000 EUR) contre +9,5% en Flandre. En Flandre, un appartement y coûte 18.000 EUR de plus en 2020 qu'en 2016.
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 42.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.



- > En 2020, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes.
- ➤ La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Belgique est le Brabant Wallon avec une hausse du prix médian de +10,1%. En effet, un appartement en Brabant Wallon coûte +23.000 EUR de plus qu'un an auparavant. Les appartements y sont les plus chers de Belgique.
- ➤ Le prix médian d'un appartement en Brabant wallon est supérieur de +44,7 % (78.300 EUR) au prix médian wallon et de +16,7 % (36.300 EUR) au prix médian national (217.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur aussi bien à la médiane nationale que régionale.
- > Namur est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+2,6%).
- ➤ Le Hainaut reste la province la moins chère du pays. Le prix médian d'un appartement dans cette province est presque -35% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation avait été faite (-40% soit -100.000 EUR). La distance entre le prix médian national et celui de la province du Hainaut augmente avec le temps. En effet, en 2016, la différence était de -32,4% (soit -60.000 EUR) pour les appartements et de -38% (soit -80.000 EUR) pour les maisons.



- ➤ Le Hainaut est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part de marché immobilier (10,1%).
- À l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian dans les provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR alors qu'en Brabant wallon, il dépasse les 250.000 EUR.
- > Les provinces de Namur et de Luxembourg ont un prix médian dépassant les 170.000 EUR.
- ➤ Entre 2016 et 2020, le Brabant Wallon enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements après Bruxelles (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +14,3% (après inflation) et un accroissement de +30.000 EUR en valeur absolue.
- ➤ La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est Namur avec une croissance après inflation de +4%.
- ➤ En ce qui concerne les différentes catégories de prix dans les provinces, nous ne pouvons pas identifier de fortes différences. Il n'y a que dans la province de Luxembourg que nous constatons que les appartements les moins chers ont augmenté davantage que les plus chers.

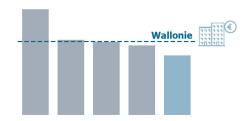


#### Appartements - Zoom sur la province du Hainaut

# PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT

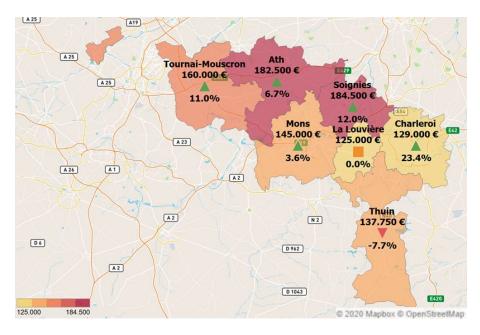






- Le prix médian d'un appartement en Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus aux prix les plus bas du marché belge.
- Les appartements dans cette province affichent une différence de prix de -16,6% par rapport à la 2<sup>e</sup> province belge la moins chère (Liège avec un prix médian de 166.000 EUR) et de -22,6% par rapport au prix médian en Wallonie (175.000 EUR).
- ➤ L'évolution des prix sur les 5 dernières années ont donné un rendement moindre que celui des maisons.
- > La part de marché des appartements en Hainaut est la moins importante de Wallonie (10,1%).

# Prix médian des appartements par arrondissement



Des différences de prix similaires à celles constatées dans l'analyse des maisons existent également pour les appartements en province de Hainaut. Les prix médians pour un appartement varient entre 125.000 EUR (arrondissement de La Louvière) et 184.500 EUR (arrondissement de Soignies), soit une différence de 59.500 **EUR** entre les deux arrondissements.



La province du Hainaut peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques:

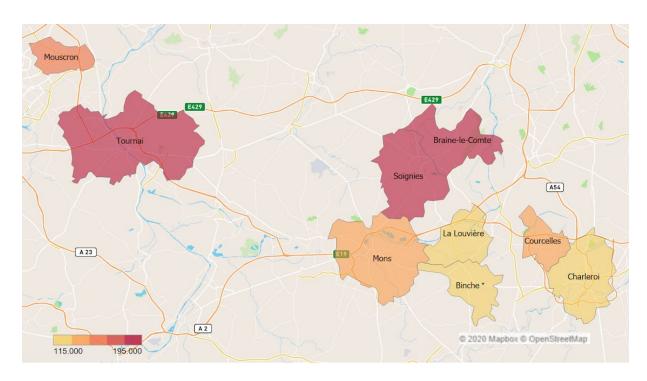
- Au Nord de la province, les arrondissements de Ath et Soignies avec des prix médians de 182.500 EUR
  à 184.500 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
- Les arrondissements de Mons, de Thuin et de Tournai-Mouscron avec des prix médians de 138.000 EUR à 160.000 EUR.
- À l'Est de la province, les arrondissements de La Louvière et Charleroi avec des prix médians de moins de 130.000 EUR.

Le prix des appartements de l'arrondissement de Soignies et de Ath sont les seuls qui soient supérieurs au prix médian de la Région wallonne (175.000 EUR).

Sur l'ensemble de la province de Hainaut, l'arrondissement enregistrant la plus forte augmentation de son prix médian sur 1 an est Charleroi (+23,4%, soit +24.000 EUR). Cette augmentation doit être mise en perspective car la médiane se corrige après la diminution de -9,1% l'année dernière.

Une évolution soutenue des prix en 2020 dans les arrondissements de Soignies et de Tournai-Mouscron est également à constater, respectivement de +12,0% et +11%. Pour l'arrondissement de Tournai-Mouscron, la hausse de prix en 2020 corrige la baisse survenue l'année dernière (-3,9%).

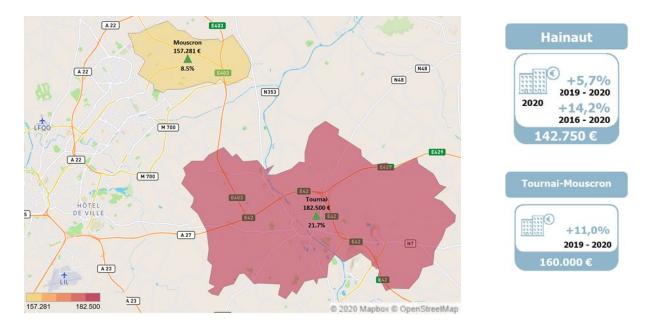
# VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- ➤ En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 10% en province de Hainaut.
- ➤ La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



#### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE



- > En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. Ces communes ne sont donc pas affichées sur la carte ci-dessus.
- ➤ Dans la commune de Tournai, le prix médian d'un appartement est le plus élevé. Le prix y est +14% supérieur au prix médian de l'arrondissement (160.000 EUR) et est +28% (ou 40.000 EUR) plus élevé que le prix médian de la province du Hainaut.
- > Dans la commune de Mouscron, le prix médian est inférieur d'environ 25.000 EUR à celui de la commune de Tournai. Le prix y est néanmoins de 15.000 EUR supérieur à la médiane de la province.
- > Par rapport à l'année dernière:
  - Le prix médian augmente de +21,7% dans la commune de Tournai. Celui-ci était resté stable l'année dernière. Le prix médian sur Tournai dépasse pour la première fois la barre des 180.000 EUR.
  - O Dans la commune de Mouscron, la médiane augmente de +8,5% après avoir baissé durant 2 années consécutives (-4,7% en 2018 et -4,9% en 2019).

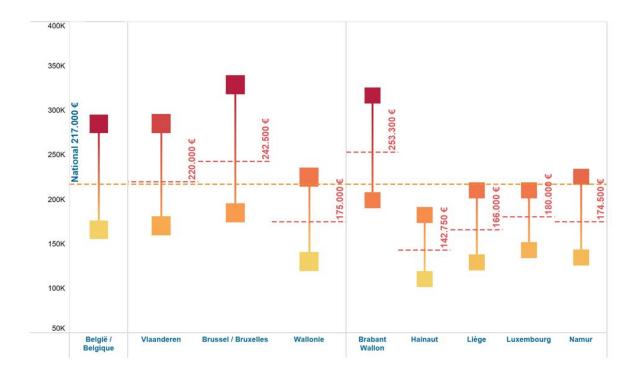


# MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons sur les 50% des ventes centrées sur la médiane (l'observation au milieu).

Cette information nous renseigne quant à la dispersion des observations autour de la médiane.

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du Hainaut par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

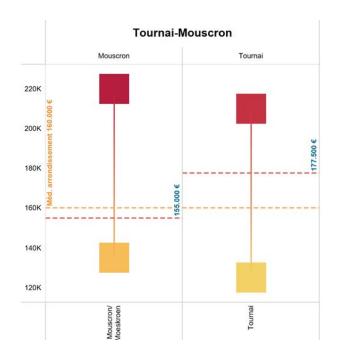
Le prix médian pour la province du Hainaut est de 142.750 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 110.000 EUR – 182.625 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 110.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 182.625 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 33.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.



DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL

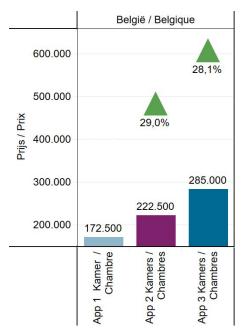


- > Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, on peut en déduire ceci :
  - La commune de Mouscron a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. 25 % des maisons vendues en 2020 avaient un prix supérieur à 220.000 EUR.
  - A Mouscron, un quart des appartements ont été vendus à un prix entre 135.000 EUR et 155.000 EUR.
  - En revanche, la commune de Tournai a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse.
     En 2020, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 125.000 EUR.

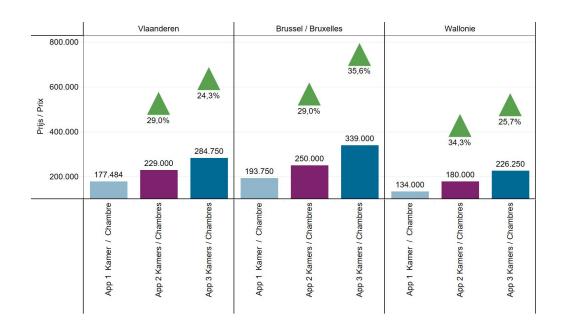
# RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

					2019							2020			
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	135.000	171.000	171.000	170.000		145.000	200.000							
Enghien	Enghien/Edingen														
Mouscron	Mouscron/Moeskroen	135.000	144.179	145.000	160.000		115.000	180.000	142.750	160.000	157.281	155.000	-3,13%	135.000	220.000
Tournai	Tournai	135.000	144.179	150.000	150.000		118.750	206.261	142.750	160.000	182.500	177.500	18,33%	125.000	209.938



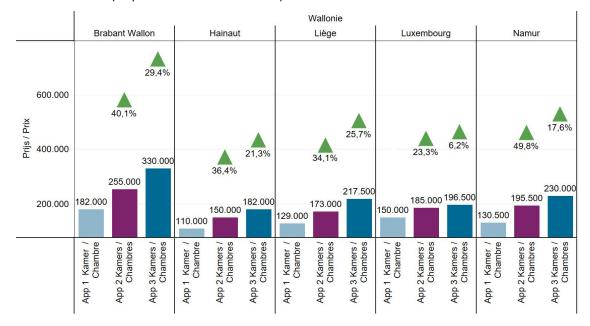


- ➤ Les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2020, particulièrement celui des appartements à 3 chambres (+11,8% par rapport à 2019, soit +30.000 EUR). Les augmentations enregistrées en 2020 pour les 3 types d'appartements sont les plus importantes de ces 5 dernières années, à l'exception des appartements à 1 chambre en 2019.
- ➤ Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de +4,5 % et +6% (respectivement +7.500 et +12.500 EUR).
- ➤ Un appartement à 2 chambres coûte en belgique +29% (soit 50.000 EUR) en plus qu'un appartement une chambre.
- ➤ Il faut compter un surplus de +28% (soit 62.500 EUR) du prix d'achat pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.
- ➤ Nous constatons une augmentation constante du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années, tant pour les appartements à 1, 2 et 3 chambres, à l'exception des appartements à 3 chambres en 2019 (qui diminuaient de -1,7%).
- ➤ Sur un horizon de 5 ans, l'évolution des prix médians est plus importante pour les appartements à 3 chambres (+18,8%), suivie par ceux à 2 chambres (+17,1%) et finalement par ceux à 1 chambre (+15,8%). Ces augmentations sont à modérer en raison de l'inflation en Belgique depuis 2016 (+6,3%).





- ➤ Le prix médian d'un appartement de chaque catégorie augmente dans chaque région entre +3,1% et +11,7% par rapport à 2019. Le prix médian des appartements à 3 chambres en Flandre connaît la plus importante augmentation, soit +11,7%, après une stabilité sur 2019.
- ➤ Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé de chaque catégorie. Avec un prix médian de 339.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de +54.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- ➤ Le prix médian d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois les seuils de 250.000 EUR.
- Le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres à Bruxelles et en Flandre est de 29% alors qu'il est de +34,3% en Wallonie. Celui pour passer de 2 à 3 chambres varie entre +24% et +36%. Le surplus le plus élevé est celui pour passer de 2 à 3 chambres à Bruxelles (+35,6%).
- > Pour un prix médian équivalent, il serait possible d'acquérir un appartement 2 chambres en Wallonie ou un appartement 1 chambre en Flandre. De même, un appartement à 3 chambres en Wallonie coûte environ le même prix qu'un appartement 2 chambres en région flamande.
- > Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus pour les appartements d'une chambre à BXL et 3 chambres en Flandre (respectivement +25% et +21%).



- ➤ Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -1,6%. La hausse la plus importante est constatée en province du Hainaut pour un appartement à 3 chambres, avec une augmentation des prix de +21,3%. Cette forte augmentation fait suite à 4 années de baisse ou stabilité.
- ➤ Le surplus pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres est le plus faible en province du Luxembourg (+23,3%) et le plus élevé en province de Namur (+49,8%).
- ➤ Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus faible au Luxembourg (+6,2%) et le plus élevé en Brabant Wallon (+29,4%).

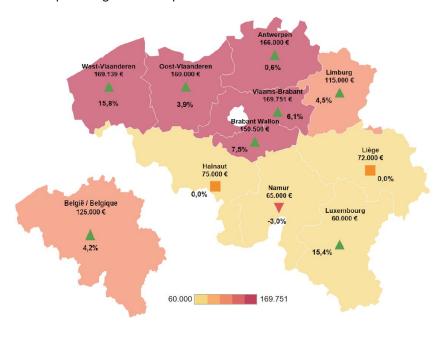


- ➤ Pour les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon, les chiffres de surplus devraient être nuancés car le nombre d'appartements de 1 et 2 chambres à coucher dans ces provinces est plutôt faible.
- ➤ La province de Namur présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 et 2 chambres le plus élevé de toutes les provinces belges (+49,8%), tandis que le surplus à payer entre 2 et 3 chambres y est parmi les plus faibles (+17,6%).
- ➤ Un appartement 3 chambres coûte le plus cher à Bruxelles (339.000 EUR), en Flandre Occidentale (333.500 EUR) et en Brabant Wallon (330.000 EUR).
- ➤ Le Brabant wallon fait office d'exception. Effectivement, le prix médian d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans quasiment toutes les autres provinces wallonnes (hormis la province de Namur et du Luxembourg). Il en va de même pour les appartements à deux chambres comparé à ceux à 3 chambres dans les autres provinces. En effet, c'est la seule province wallonne pour laquelle les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres sont supérieurs aux prix médians nationaux.
- ➤ Le prix médian des appartements par nombre de chambres est le plus bas en province le Hainaut et le plus élevé en Brabant wallon.
- > Sur une période de 5 ans, les prix médians des appartements 1,2 et 3 chambres dans toutes les provinces ont augmenté. Les appartements à 3 chambres à Namur ont le plus augmenté (+24,3%).



#### PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIE

Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.

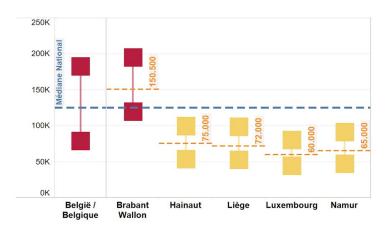


En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

- bâtir en Belgique est de 125.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+4,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2020 avaient un prix compris entre 79.000 EUR et 182.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 60.000 EUR au Luxembourg et 150.000 EUR en Brabant wallon.

- ➢ Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province de Namur. A Liège et dans le Hainaut, le prix médian est resté stable comparé à l'année dernière.
- ➢ À l'exception du Brabant wallon, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2020 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (125.000 EUR).

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
België / Belgique	125.000	79.000	182.000

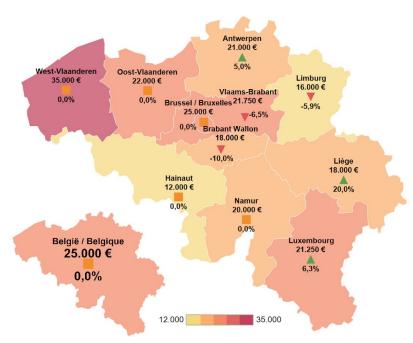




#### PRIV MÉDIAN DES GARAGES

Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



- ➤ 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- ➤ La plus grande augmentation du prix médian est observée en province de Liège avec +20% (soit +3.000 EUR). Le Brabant Wallon est la province pour laquelle nous observons la diminution du prix médian la plus importante avec -10%, soit -2.000 EUR.
- ➤ La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50

% des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.

- ➤ En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 8.000 et 20.000 EUR, les garages en province de Hainaut sont les moins chers.
- ➤ En province de Liège, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2020 avaient un prix compris entre 10.000 et 32.000 EUR.

40K 30K	ne National					_	
30K	Média	25.000	- poc		- <b>T</b> -§	21.250	0.000
20K			18.0	12.000		-	Ň
10K						_	
0K							
	België / Belgique	Brussel / Bruxelles	Brabant Wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	18.000	13.250	25.000
Hainaut	12.000	8.000	20.000
Liège	18.000	10.000	32.000
Luxembourg	21.250	13.625	30.000
Namur	20.000	15.000	34.000
België / Belgique	25.000	17.500	38.000