



Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2020

PROVINCE DE NAMUR

24 Février 2021

Compagnie des notaires de la province de Namur

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2020	5
Macro-économique	8
Activité immobilière	10
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L'activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	11
Maisons	12
Maisons – prix médian en 2020	12
Maisons - Zoom sur la province de Namur	16
Prix médian des maisons en province de Namur	16
Prix médian des maisons par arrondissement	16
Vue d'ensemble niveau commune	17
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Dinant	18
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	19
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Dinant	20
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de namur	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Namur	23
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Philippeville	24
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Philippeville	25
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	26
Appartements	27
Appartements – prix médian en 2020	27
Appartements - Zoom sur la province de Namur	31
Prix médian des appartements en province de Namur	31
Prix médian des appartements par arrondissement	31
Vue d'ensemble niveau commune	32
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Dinant	32
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Namur	33

Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	34
Distribution des prix des appartements	35
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	35
Appartements - par nombre de chambres	36
Prix médian des terrains à bâtir	39
Prix médian des garages	40

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.

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-propiété 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^{er} 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-propiété 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.

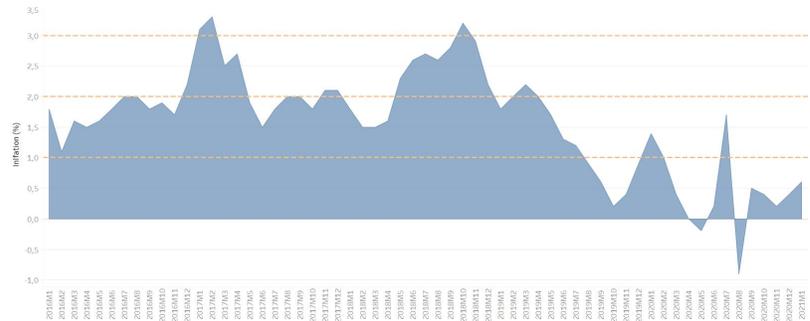
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance, sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à 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 infoches 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.

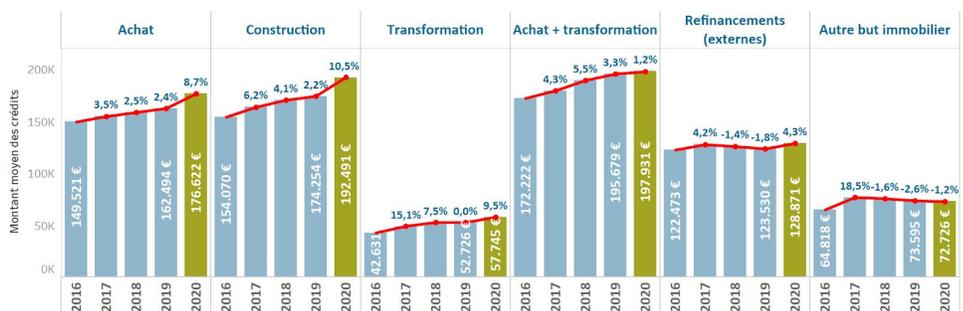
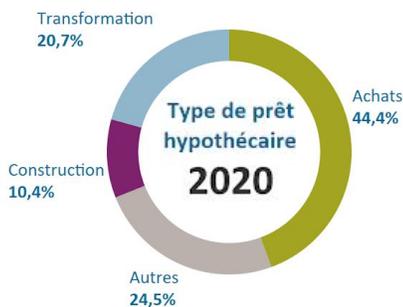


Source : BNB



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).



Source : Union Professionnelle du Crédit

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).

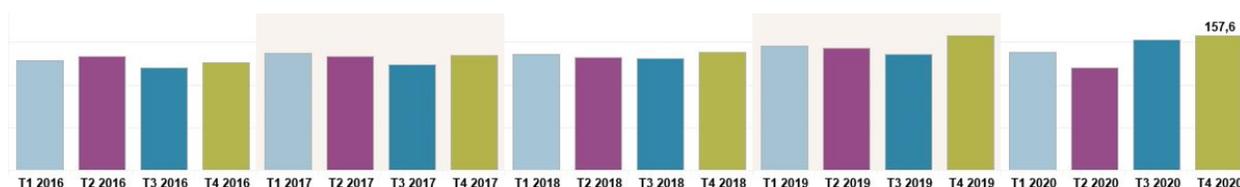
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

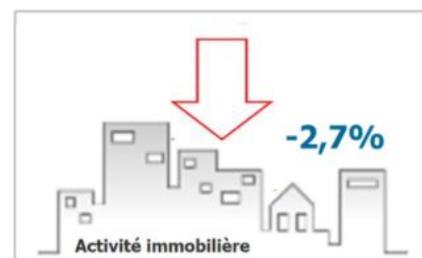
Au 4^{ème} trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement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

Par rapport au 3^{ème} 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

Flandre

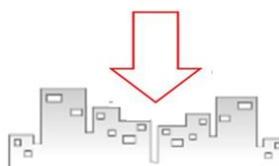
-4,2%



2019 - 2020

Bruxelles

-4,8%



2019 - 2020

Wallonie

+0,8%



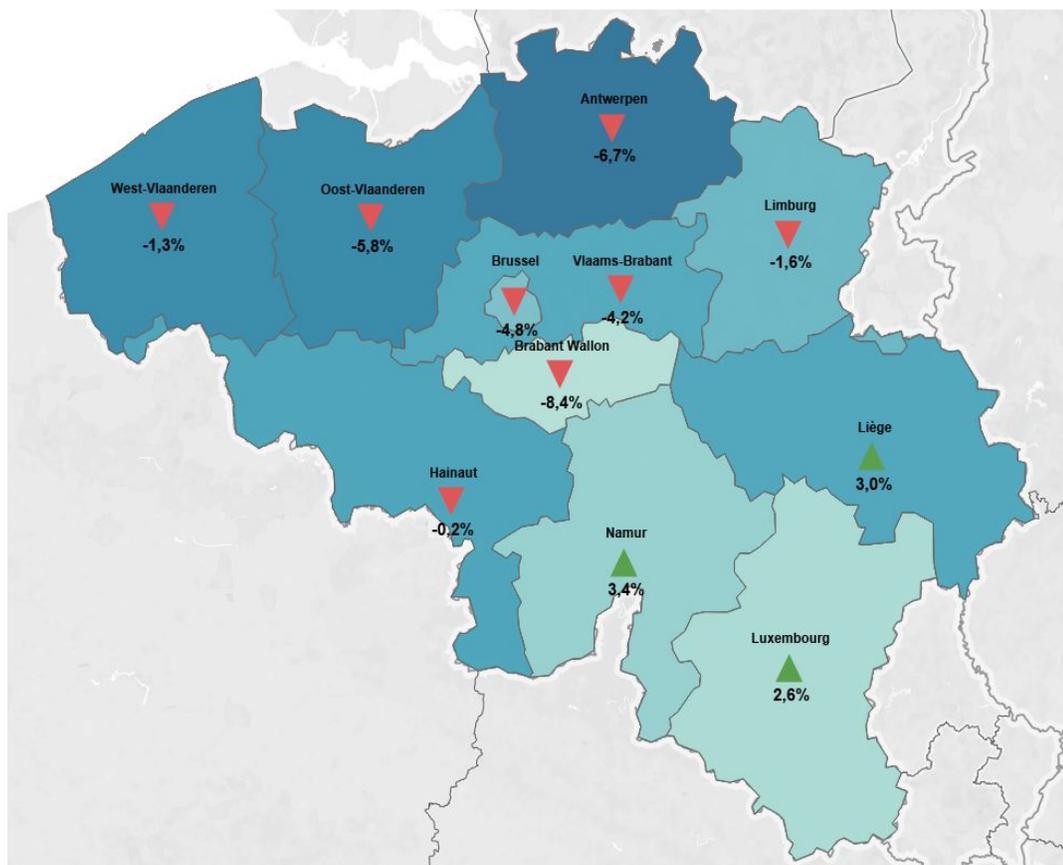
2019 - 2020

- 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 ANNUELLE

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,
- o 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.

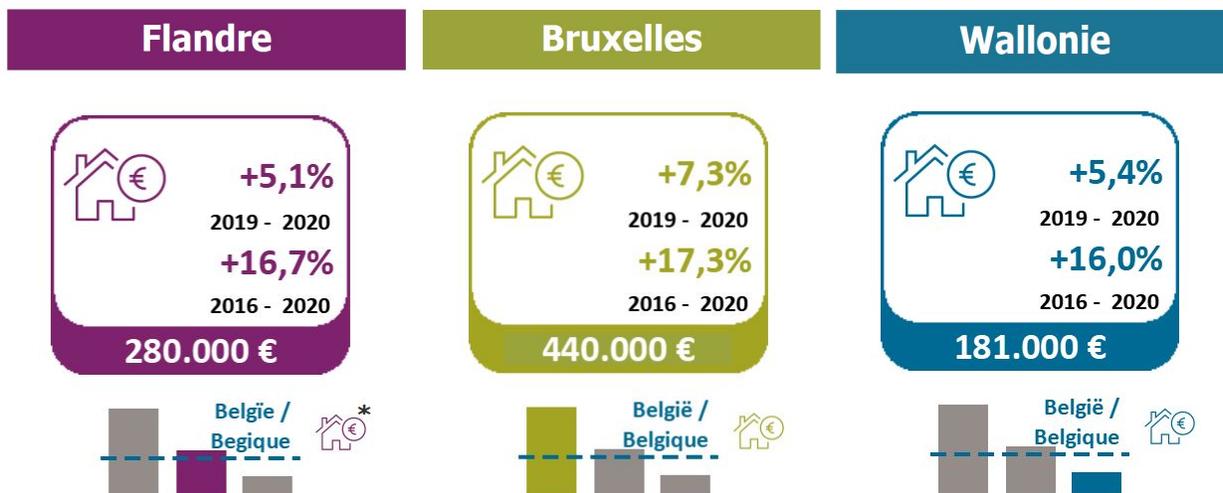
MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

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),

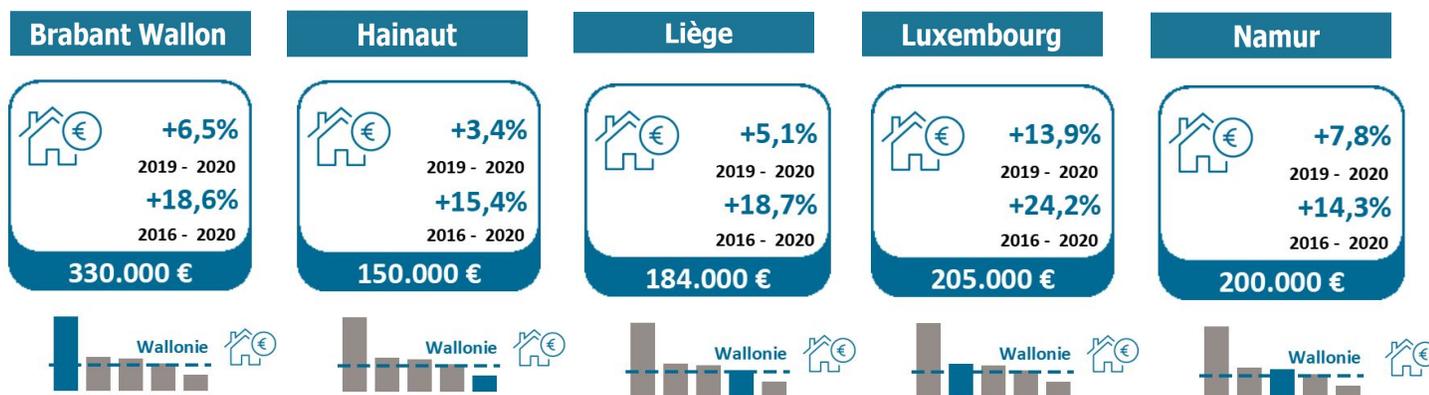
Prix	250.000 €
Évolution sur 1 an	4,2%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,8%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	9.000 €
Évolution sur 5 ans	19,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €
Évolution sur 5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



	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 :
 - environ 180.000 EUR en Wallonie
 - 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.



	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie 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 €

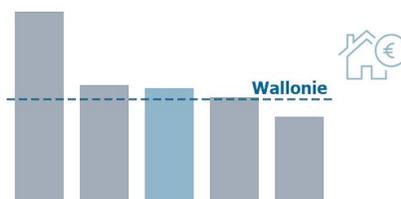
- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (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 IQR¹. 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.

¹ Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition (p20)

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE NAMUR

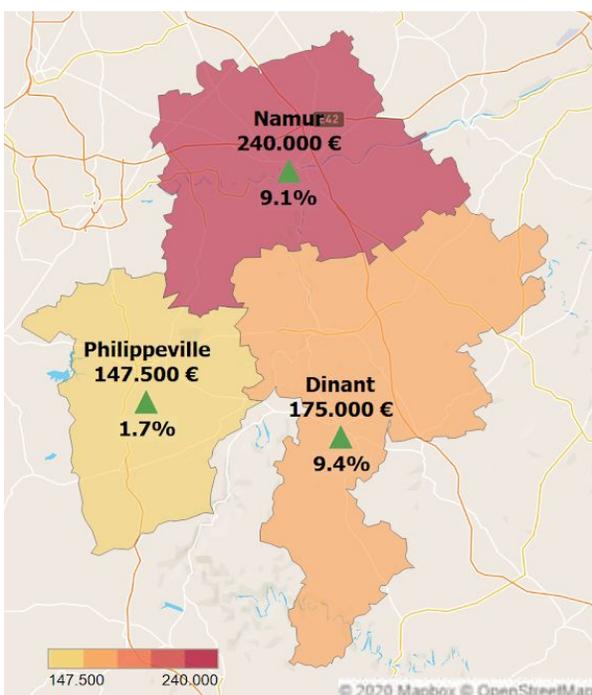


Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**
Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

- Par rapport à l'année dernière, la médiane est supérieure de 14.400 EUR (+7,8 %) et atteint le seuil des 200.000 EUR. C'est la sixième année consécutive que le prix médian augmente en province de Namur.
- En 2016, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 175.000 EUR. En 2020, cette médiane y est de 25.000 EUR supérieure (soit +14,3 % de plus).

- La province de Namur est la troisième province la plus chère de Wallonie pour les maisons, après le Brabant wallon et le Luxembourg.
- Le prix médian d'une maison y est supérieur de 10,5 % (19.000 EUR) au prix médian de la Région wallonne et inférieur de 20 % (50.000 EUR) à la médiane nationale.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



- Les prix médians des maisons par arrondissement en province de Namur sont très dispersés. L'arrondissement de Namur affiche le prix médian le plus élevé avec 240.000 EUR, tandis que l'arrondissement de Philippeville affiche le prix médian le plus bas (147.500 EUR), soit une différence de 92.500 EUR
- L'arrondissement de Philippeville est le troisième arrondissement le moins cher de la région wallonne. Les deux arrondissements qui complètent ce Top 3 sont ceux de Mons et de Charleroi.
- La médiane de l'arrondissement de Namur est supérieure de 32,5% à celle de la région wallonne, tandis que celle de Philippeville est inférieure de -18,5%.
- Chaque arrondissement a enregistré un prix médian en hausse par rapport à l'année dernière, pour la deuxième année consécutive.

- C'est à Dinant que l'augmentation est la plus forte (+9,4%).
- Dans l'arrondissement de Namur, la médiane est supérieure de 20.000 EUR à celle de l'année dernière. Le prix médian n'a cessé d'augmenter depuis les 5 dernières années. Par rapport à 5 ans plus tôt, la médiane y augmente le plus fortement sur les 3 arrondissements (+45.000 EUR ou +18,8% sans tenir compte de l'inflation).
- Le prix médian des maisons dans l'arrondissement de Philippeville a augmenté de 2.500 EUR (+1,7 %).

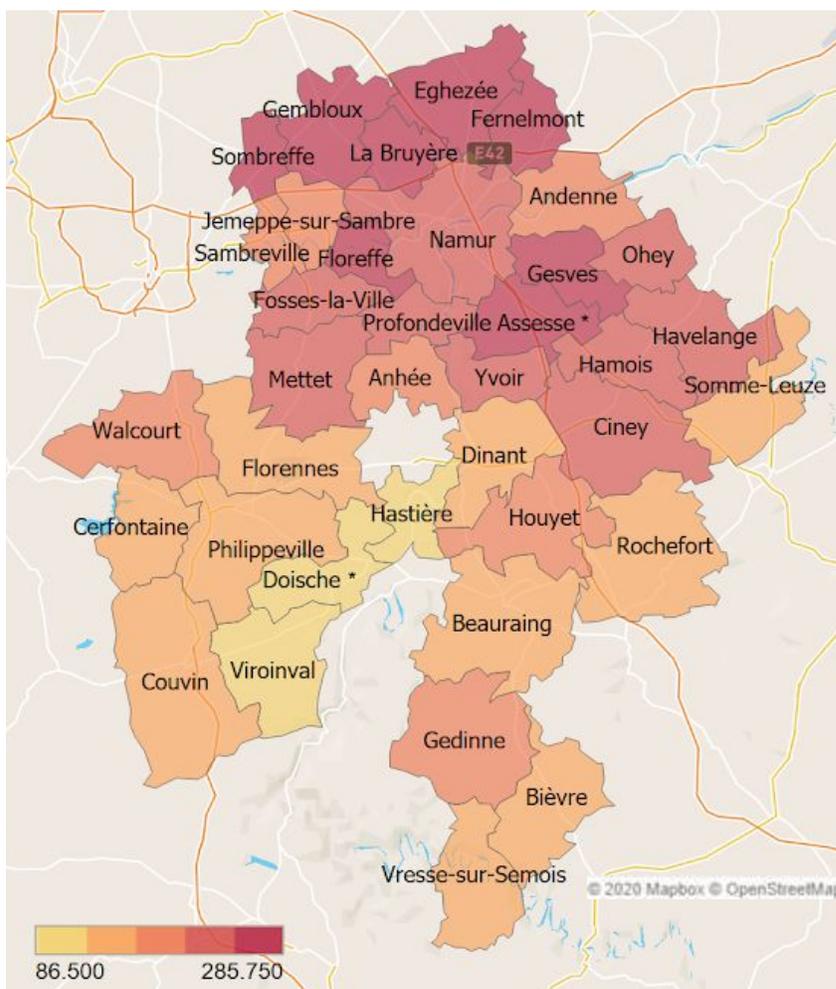
VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

La carte ci-dessous donne un zoom sur les communes de la province de Namur au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian 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.

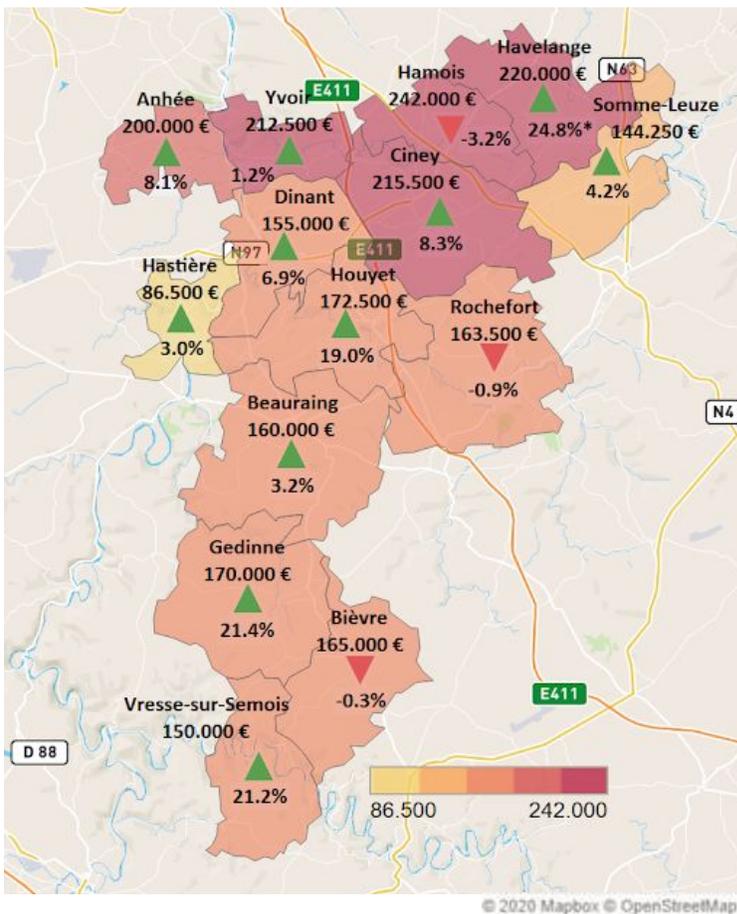
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des arrondissements en province de Namur. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian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

Les communes les moins chères sont limitrophes à la France, tandis que les communes les plus chères sont limitrophes au Brabant wallon.

Dans les communes marquées d'un « * », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.



PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE DINANT



- Les communes les plus chères de l'arrondissement de Dinant sont situées au nord. A Yvoir, Ciney, Hamois et Havelange, le prix médian est supérieur à 210.000 EUR. Leur médiane est respectivement de 37.500, 40.000, 67.000 et 45.000 EUR supérieure à celle de l'arrondissement. Hamois est la dixième commune la plus chère de la province de Namur. Les 9 villes qui complètent ce Top 10 se situent dans l'arrondissement de Namur.
- Hastière a le prix médian le plus bas. 50 % des maisons y ont été vendues en 2020 à un prix inférieur à 86.500 EUR. Le prix médian y est deux fois moins élevé que celui de son arrondissement. Il s'agit de la médiane la plus basse de la province et du pays.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian de l'arrondissement augmente de +3,2%, mais au niveau des communes, nous constatons une forte évolution des prix dans un certain nombre de communes :
 - A Havelange, Gedinne, Vresse-sur-Semois et Houyet, la médiane augmente de +19% à +25%.
 - A Houyet, l'année dernière, il y a eu une baisse de -3.3% et la médiane était de 145.000. Cette année, pour la première fois, la médiane est supérieure à 170.000 EUR.
 - A Havelange, après la forte baisse de -22,2% en 2018 et la relative stabilité sur 2019, le prix médian dépasse à nouveau le niveau de 2017 et atteint les 220.000 EUR.
 - A Gedinne, le prix médian augmente pour la quatrième année consécutive.
 - A Vresse-sur-Semois, le prix médian a rattrapé et surpassé celui de 2015 après une forte baisse de -22% en 2016. Il a atteint cette année les 150.000 EUR.
 - Dans les communes d'Anhée et Beauraing également, la médiane atteint son niveau le plus élevé (respectivement 200.000 EUR et 160.000 EUR). À Beauraing, le prix médian y augmente pendant trois années consécutives. A Anhée, c'est la quatrième hausse consécutive.

- Les communes de Bièvre et Rochefort restent stables par rapport à l'année dernière, tandis que la commune de Hamois est la seule commune de l'arrondissement à enregistrer une baisse de son prix médian (-3,2%), après une hausse de celui-ci durant trois années consécutives.
- Dans les communes marquées d'un « * », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.

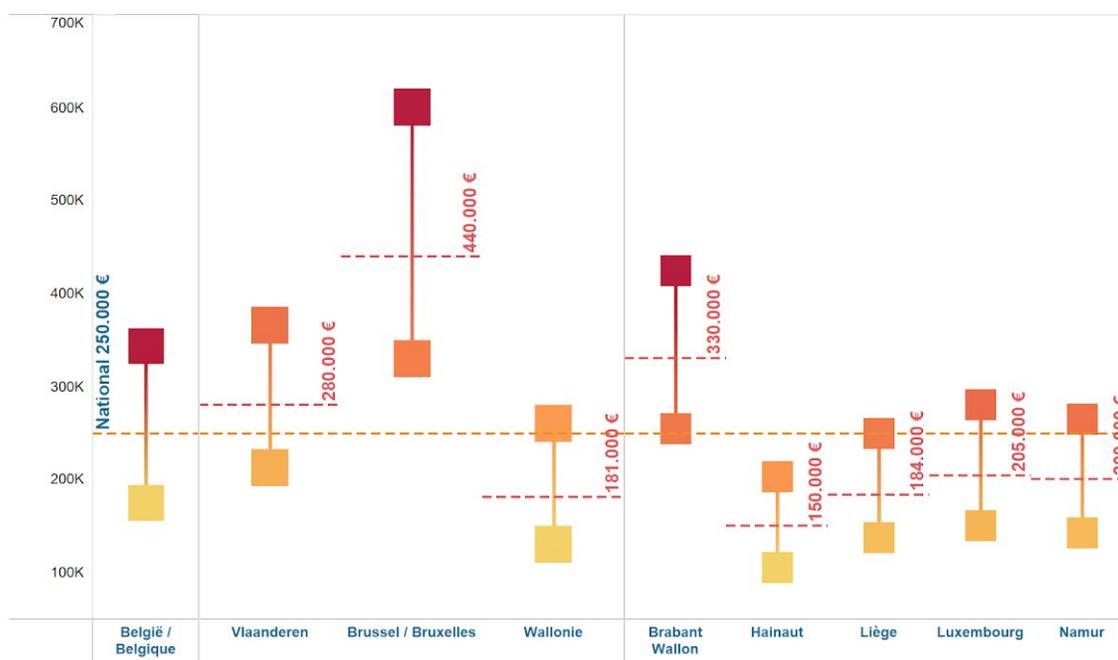
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

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 de Namur par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

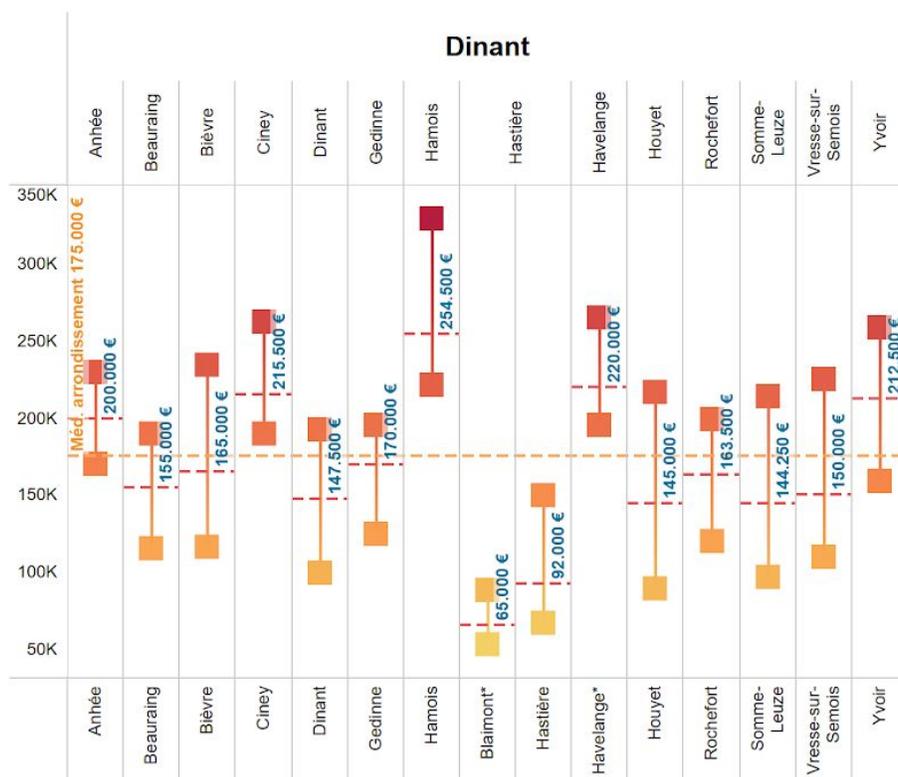


Le prix médian pour la province de Namur est de 200.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 142.875 EUR – 265.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province ont été vendues à un prix inférieur à 142.875 EUR et que 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 265.000 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 27.

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 DINANT

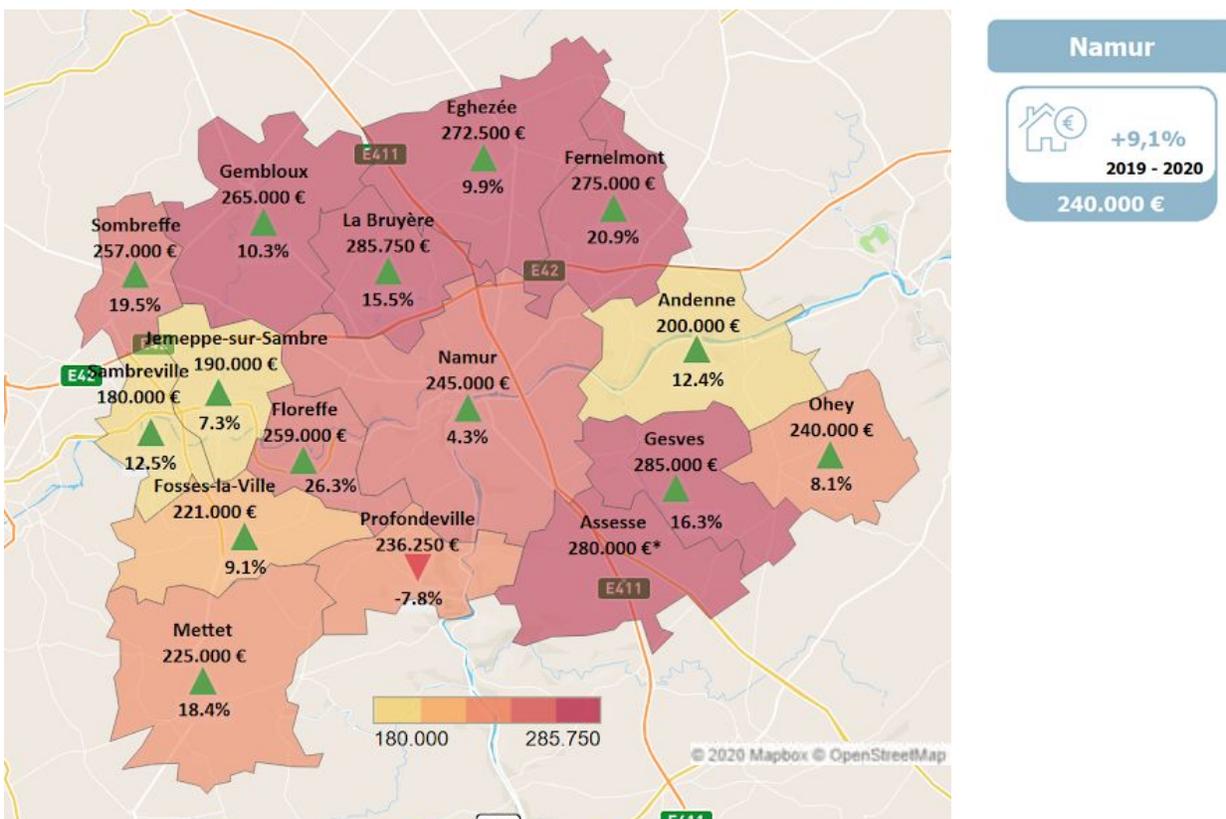


Sur base du graphique, nous pouvons remarquer les points suivants :

- Nous remarquons d'habitude que, au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer la commune de Hamois comme exemple. Les communes de Bièvre, de Houyet et de Vresse-sur-Semois, bien qu'ayant une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement, ont toutefois un intervalle comprenant 50% des observations assez large. Ces communes doivent avoir un marché des maisons assez hétérogène.
- Les communes les plus chères, comme Ciney, Hamois et Havelange, ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR).
- Nous remarquons toutefois que l'entité communale de Hastière, bien qu'ayant une médiane bien inférieure à la médiane de l'arrondissement, a également un intervalle assez étendu. La limite inférieure, tout comme sa médiane, est la plus basse de l'arrondissement (nous laissons Blaimont de côté car le nombre d'observations y est plutôt faible). À Hastière, 25 % des maisons ont été vendues en 2020 à un prix inférieur à 66.500 EUR. L'intervalle de prix comprenant 50% des observations se trouve tout à fait en dessous de la médiane de l'arrondissement. Plus des trois quarts des maisons vendues l'année dernière y avaient un prix inférieur à 175.000 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 NAMUR

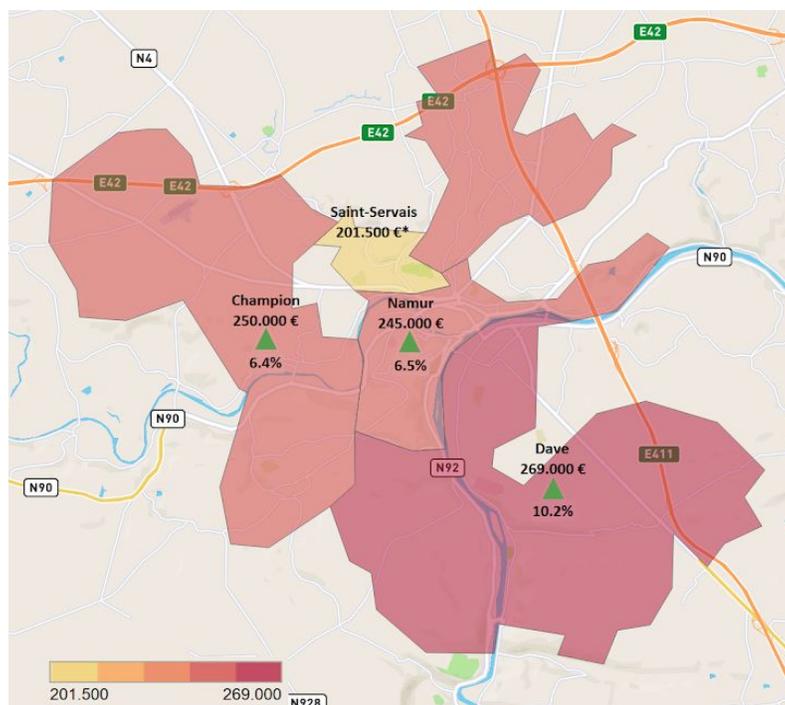


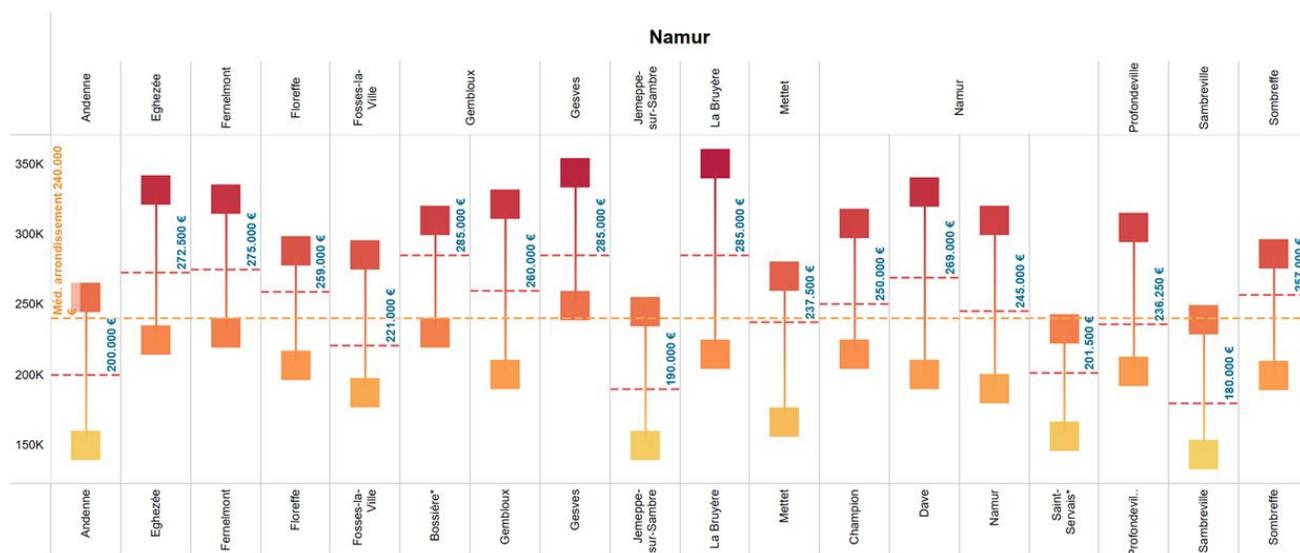
- Dans l'arrondissement de Namur, les prix médians sont sensiblement plus élevés. L'arrondissement peut être divisé en plusieurs zones en se basant sur les prix médians des maisons :
 - Les communes à l'Ouest et à l'Est de la commune de Namur, Sambreville, Jemeppe-sur-Sambre et Andenne ont un prix médian inférieur ou égal à 200.000 EUR.
 - Les communes plus éloignées des axes autoroutiers, Fosses-La-Ville, Mettet, Profondeville et Ohéy avec des prix médians compris entre 220.000 et 240.000 EUR.
 - Les communes au centre de l'arrondissement, Namur, Floreffe et Sombreffe au Nord-Ouest avec des prix médians compris entre 240.000 EUR et 260.000 EUR.
 - Les communes les plus chères sont situées au nord, à proximité du Brabant-wallon et au sud de la ville de Namur avec une médiane supérieure à 265.000 EUR. La Bruyère et Gesves ont les médianes les plus élevées de l'arrondissement.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian n'est en baisse que dans une seule commune, Profondeville (-7,8%), compensant la forte augmentation de +10% l'année dernière.

- Les communes de l'arrondissement de Namur atteignent en 2020 leur niveau le plus haut sur un horizon de 5 ans, à l'exception de Floreffe, Ohey et Profondeville.
- La médiane est en forte hausse à Floreffe (+26,3%), Fernelmont(+20,9%), Sombreffe (+19,5%), Mettet (+18,4%) et Gesves (+16,3%). A Fernelmont, l'augmentation de la médiane de +48.000 EUR compense la diminution de -10,8% sur 2019. A Floreffe, la forte augmentation approche, à 3.500 EUR près, la médiane de son niveau atteint en 2016 (à savoir 262.500 EUR).
- À Andenne, la médiane atteint pour la première fois les 200.000 EUR, à Sombreffe les 250.000 EUR, à Gesves et La Bruyère les 285.000 EUR.
- Dans les communes marquées d'un « * », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.

Enfin, nous faisons un zoom sur Namur et ses entités communales :

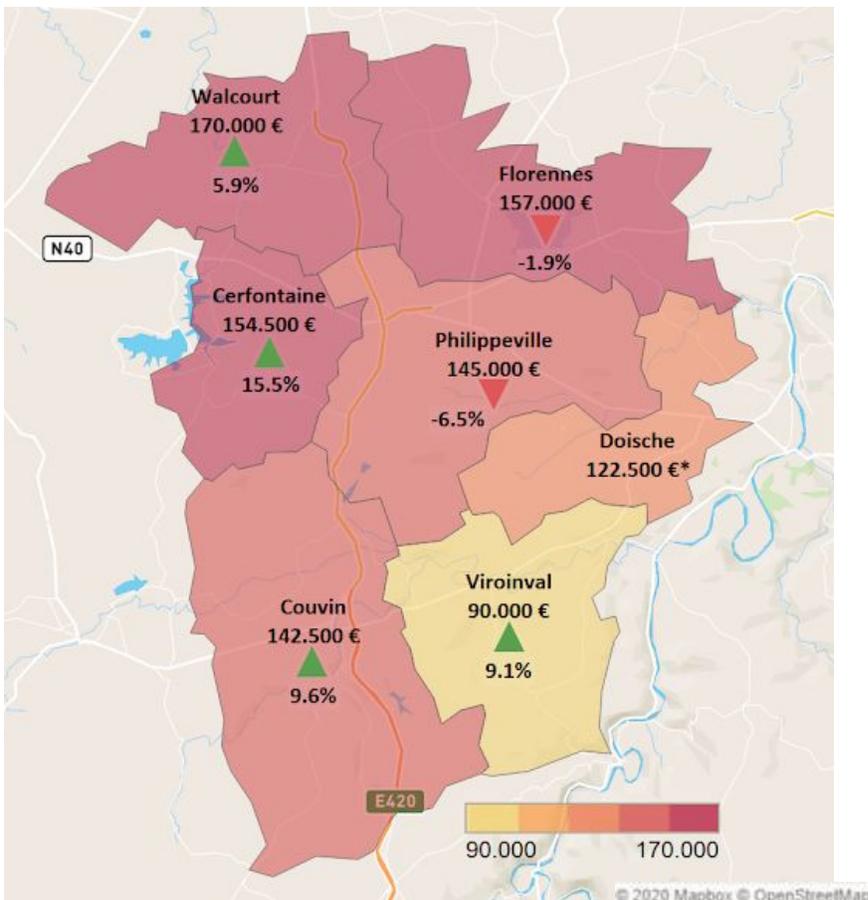
- De toutes les entités communales de Namur, Dave a la médiane la plus élevée (269.000 EUR) et l'arrondissement de Saint-Servais la plus basse (201.500 EUR). Une différence de prix de 67.500 EUR.
- Dave a enregistré la plus forte évolution de prix par rapport à l'année dernière. Son prix médian est supérieur de 24.000 EUR à celui de 2019. De plus, c'est la seule commune où la médiane a augmenté pour la deuxième année consécutive.
- À Namur-ville et Champion, la médiane augmente de +6,5% et +6,4%. L'année passée, ces deux communes avaient enregistré une diminution de -5,9% et -2,1%.





Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de La Bruyère, Dave / Jambes et Namur comme exemples.
- Fernelmont, Bossière, Gesves ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement 240.000 EUR).
- 25% des maisons vendues à La Bruyère en 2020 avaient un prix au-dessus de 350.000 EUR.
- À Andenne, Jemeppe-sur-Sambre, Saint-Servais et Sambreville, l'intervalle est inférieur à la médiane de l'arrondissement. 75 % des maisons de ces communes avaient un prix inférieur à 240.000 EUR.
- Sambreville a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 143.500 EUR.
- En fonction de la largeur de l'intervalle interquartile, nous pouvons déduire l'homogénéité du marché du logement. La Bruyère, par exemple, a un écart important (limite inférieure = 215.000 EUR, limite supérieure = 350.500 EUR) et Saint-Servais a un écart plus faible (limite inférieure = 156.250 EUR, limite supérieure = 232.500 EUR). Le marché des maisons dans la commune de La Bruyère est plutôt hétérogène, avec différents quartiers et types de maisons. À Saint-Servais, le prix des maisons est beaucoup plus proche, 50% est vendu entre 156.250 EUR et 232.500 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.



Philippeville

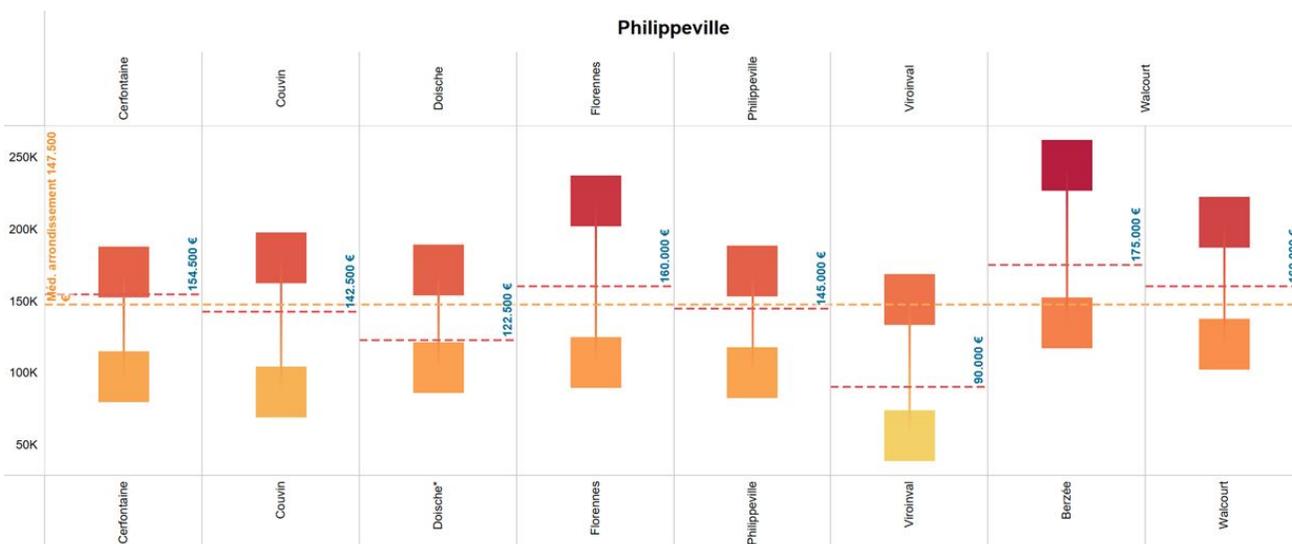


+1,7%

2019 - 2020

147.500 €

- Dans les communes marquées d'un « * », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.
- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Philippeville varie de 90.000 EUR à Viroinval à 170.000 EUR à Walcourt.
- Les communes au nord de l'arrondissement ont des prix plus élevés que celles du sud.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian a augmenté de +15,5% à Cerfontaine. L'année dernière, la médiane était restée stable par rapport à 2018. En raison de cette forte hausse, la médiane à Cerfontaine a rattrapé et dépassé son niveau de 2017 (150.000 EUR), après une forte baisse de -11,7% en 2018.
- A Couvin et à Viroinval également, la médiane a enregistré une forte hausse de respectivement +9,6% et +9,1% (après deux fortes baisses consécutives pour Viroinval). Couvin a atteint son plus haut niveau, tandis que Viroinval est encore inférieur de -7.500 EUR à sa médiane de 2017.
- Cette année, à Philippeville, la médiane a baissé de -6,5% après une forte hausse de +26,8% l'année dernière. La médiane est aujourd'hui à son niveau de 2016 & 2017.



Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, nous pouvons déduire que :

- Plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé, par exemple à Berzée. Cette dernière a la limite supérieure de l'intervalle comprenant 50% des observations la plus élevée. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 245.000 EUR. Son intervalle est pratiquement supérieur à la médiane de l'arrondissement (147.500 EUR). Environ 75 % des maisons vendues en 2020 avaient un prix supérieur à cette médiane.
- Dans la commune de Viroinval où la médiane est très faible, l'intervalle de 50 % autour de la médiane est presque entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Cela signifie que près de 75 % des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 147.500 EUR.
- À Florennes, l'intervalle est le plus large. Le marché des maisons est plus hétérogène et offre des maisons dans des gammes de prix plus basses ou plus chères.
- 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.

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.)	50% Observ. (Limite Sup.)		
Dinant	Anhée	Anhée	185.600	160.000	185.000	185.000		149.000	218.000	200.000	175.000	200.000	200.000	8,11%	170.000	230.000	
	Beauraing	Beauraing	185.600	160.000	155.000	134.000		110.000	185.000	200.000	175.000	160.000	155.000	15,67%	115.000	190.000	
	Bièvre	Bièvre	185.600	160.000	165.500	165.500		141.250	221.000	200.000	175.000	165.000	165.000	-0,30%	116.250	234.500	
	Ciney	Ciney	185.600	160.000	199.000	199.000		165.000	250.000	200.000	175.000	215.500	215.500	8,29%	190.000	263.000	
	Dinant	Dinant	185.600	160.000	145.000	137.500		115.000	177.500	200.000	175.000	155.000	147.500	7,27%	99.750	192.500	
	Gedinne	Gedinne	185.600	160.000	140.000	140.000		110.000	180.000	200.000	175.000	170.000	170.000	21,43%	125.000	195.000	
	Hamois	Hamois	185.600	160.000	250.000	260.000		205.250	297.500	200.000	175.000	242.000	254.500	-2,12%	221.250	330.000	
	Hastière	Blaimont	Hastière	185.600	160.000	84.000	67.038		45.125	73.625	200.000	175.000	86.500	65.000	-3,04%	52.500	88.500
		Hastière	Hastière	185.600	160.000	84.000	85.000		50.500	173.750	200.000	175.000	86.500	92.000	8,24%	66.500	150.000
	Havelange	Havelange	185.600	160.000	178.250	177.500		162.500	242.250	200.000	175.000	220.000	220.000	23,94%	195.000	265.000	
	Houyet	Houyet	185.600	160.000	145.000	120.000		100.000	160.000	200.000	175.000	172.500	145.000	20,83%	89.250	217.250	
	Rochefort	Rochefort	185.600	160.000	165.000	165.000		120.000	205.000	200.000	175.000	163.500	163.500	-0,91%	120.000	199.000	
	Somme-Leu...	Somme-Leuze	185.600	160.000	138.500	138.500		100.000	192.500	200.000	175.000	144.250	144.250	4,15%	96.250	213.750	
	Vresse-sur-...	Vresse-sur-Semois	185.600	160.000	123.750	123.750		85.000	160.000	200.000	175.000	150.000	150.000	21,21%	110.000	225.000	
	Yvoir	Yvoir	185.600	160.000	210.000	210.000		150.000	280.000	200.000	175.000	212.500	212.500	1,19%	159.000	258.750	
	Namur	Andenne	Andenne	185.600	220.000	178.000	178.000		142.500	229.000	200.000	240.000	200.000	200.000	12,36%	150.000	255.000
		Eghezée	Eghezée	185.600	220.000	248.000	248.000		215.000	280.000	200.000	240.000	272.500	272.500	9,88%	225.000	331.500
		Fernelmont	Fernelmont	185.600	220.000	227.500	227.500		200.000	280.000	200.000	240.000	275.000	275.000	20,88%	230.000	325.000
		Floreffe	Floreffe	185.600	220.000	205.000	205.000		175.750	291.250	200.000	240.000	259.000	259.000	26,34%	207.000	288.000
		Fosses-la-Vi...	Fosses-la-Ville	185.600	220.000	202.500	202.500		161.250	276.250	200.000	240.000	221.000	221.000	9,14%	187.000	285.000
Gembloux		Bosière	Gembloux	185.600	220.000	240.250	232.500		166.875	293.750	200.000	240.000	265.000	265.000	22,58%	230.000	310.000
		Gembloux	Gembloux	185.600	220.000	240.250	250.000		195.000	306.250	200.000	240.000	265.000	260.000	4,00%	200.000	321.250
Gesves		Gesves	185.600	220.000	245.000	245.000		155.000	294.375	200.000	240.000	285.000	285.000	16,33%	249.500	343.750	
Jemeppe-su...		Jemeppe-sur-Sambre	185.600	220.000	177.000	177.000		134.250	235.250	200.000	240.000	190.000	190.000	7,34%	150.000	245.000	
La Bruyère		La Bruyère	185.600	220.000	247.500	245.000		210.500	320.000	200.000	240.000	285.750	285.000	16,33%	215.000	350.000	
Mettet		Mettet	185.600	220.000	190.000	192.000		162.500	252.500	200.000	240.000	225.000	237.500	23,70%	166.250	270.000	
Namur		Belgrade	Belgrade	185.600	220.000	235.000	225.000		197.500	280.000							
		Bouge	Bouge	185.600	220.000	235.000	295.000		260.000	320.000							
		Champion	Champion	185.600	220.000	235.000	235.000		200.000	285.250	200.000	240.000	245.000	250.000	6,38%	215.000	307.500
		Dave	Dave	185.600	220.000	235.000	244.000		194.000	300.000	200.000	240.000	245.000	269.000	10,25%	200.000	330.000
		Erpent	Erpent	185.600	220.000	235.000	275.000		175.000	375.000							
		Gelbressée	Gelbressée	185.600	220.000	235.000	230.500		180.000	263.750							
		Namur	Namur	185.600	220.000	235.000	230.000		185.000	297.500	200.000	240.000	245.000	245.000	6,52%	190.000	310.000
		Saint-Servais	Saint-Servais	185.600	220.000	235.000	175.500		165.000	208.005	200.000	240.000	245.000	201.500	14,81%	156.250	232.500
		Profondeville	Profondeville	185.600	220.000	256.250	256.250		191.250	306.250	200.000	240.000	236.250	236.250	-7,80%	202.500	304.750
	Sambreville	Sambreville	185.600	220.000	160.000	160.000		121.250	200.000	200.000	240.000	180.000	180.000	12,50%	143.500	239.500	
Sombrefte	Sombrefte	185.600	220.000	215.000	215.000		167.250	271.250	200.000	240.000	257.000	257.000	19,53%	199.750	266.250		
Philippeville	Cerfontaine	Cerfontaine	185.600	145.000	133.750	133.750		115.000	173.750	200.000	147.500	154.500	154.500	15,51%	97.500	170.000	
	Couvin	Couvin	185.600	145.000	130.000	130.000		87.750	165.000	200.000	147.500	142.500	142.500	9,62%	86.250	180.000	
	Doische	Doische	185.600	145.000	155.000	155.000		120.000	185.000	200.000	147.500	122.500	122.500	-20,97%	103.375	171.625	
	Florennes	Florennes	185.600	145.000	160.000	145.000		119.250	181.250	200.000	147.500	157.000	160.000	10,34%	107.000	220.000	
		Hanzinelle	Hanzinelle	185.600	145.000	160.000	180.000		146.000	241.000							
	Philippeville	Philippeville	185.600	145.000	155.000	155.000		98.750	202.500	200.000	147.500	145.000	145.000	-6,45%	100.000	171.250	
	Viroinval	Viroinval	185.600	145.000	82.500	82.500		60.000	125.000	200.000	147.500	90.000	90.000	9,09%	55.750	150.750	
	Walcourt	Berzé	Walcourt	185.600	145.000	160.500	170.000		139.000	215.000	200.000	147.500	170.000	175.000	2,94%	135.000	245.000
		Walcourt	Walcourt	185.600	145.000	160.500	155.000		100.000	190.000	200.000	147.500	170.000	160.000	3,23%	120.000	205.000



- 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%).

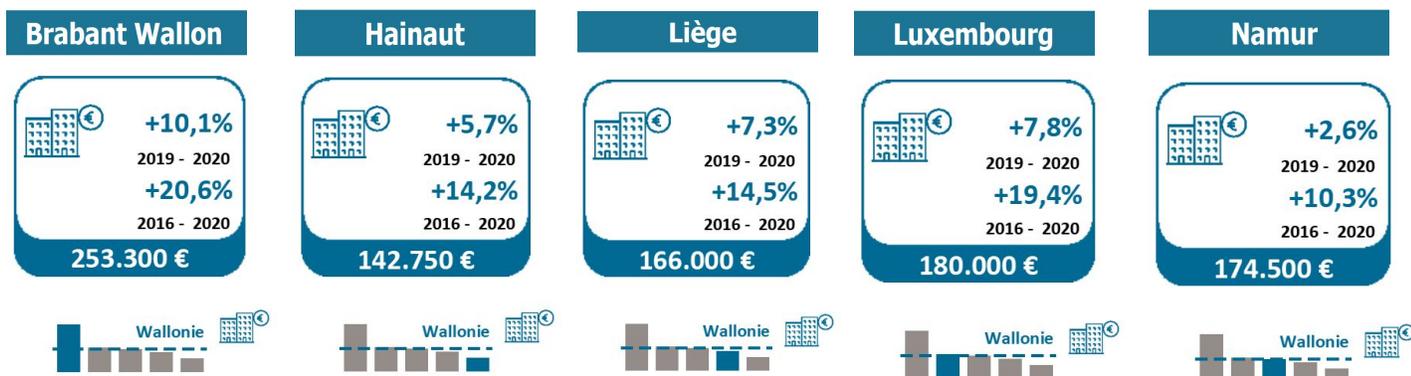
Prix	217.000 €
Évolution sur 1 an	8,5%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	17.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	8,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	16.000 €
Évolution sur 5 ans	17,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €
Évolution sur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



	Vlaanderen	Brussel / Bruxelles	Wallonie
Prix	220.000 €	242.500 €	175.000 €
Évolution sur 1 an	6,9%	8,7%	6,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	14.000 €	19.000 €	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	6,5%	8,3%	5,7%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	13.000 €	18.000 €	9.000 €
Évolution sur 5 ans	15,8%	21,9%	16,7%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	30.000 €	44.000 €	25.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	9,5%	15,6%	10,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	18.000 €	31.000 €	16.000 €

- 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.



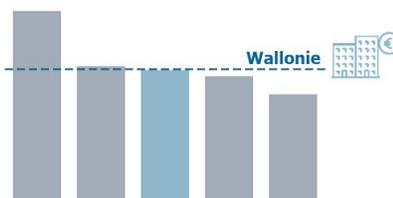
	Brabant Wallon	Hainaut	Wallonie Liège	Luxembourg	Namur
Prix	253.300 €	142.750 €	166.000 €	180.000 €	174.500 €
Évolution sur 1 an	10,1%	5,7%	7,3%	7,8%	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	23.000 €	8.000 €	11.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	9,7%	5,3%	6,9%	7,4%	2,2%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	22.000 €	7.000 €	11.000 €	12.000 €	4.000 €
Évolution sur 5 ans	20,6%	14,2%	14,5%	19,4%	10,3%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	43.000 €	18.000 €	21.000 €	29.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	14,3%	7,9%	8,2%	13,1%	4,0%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	30.000 €	10.000 €	12.000 €	20.000 €	6.000 €

- 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 DE NAMUR

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE NAMUR

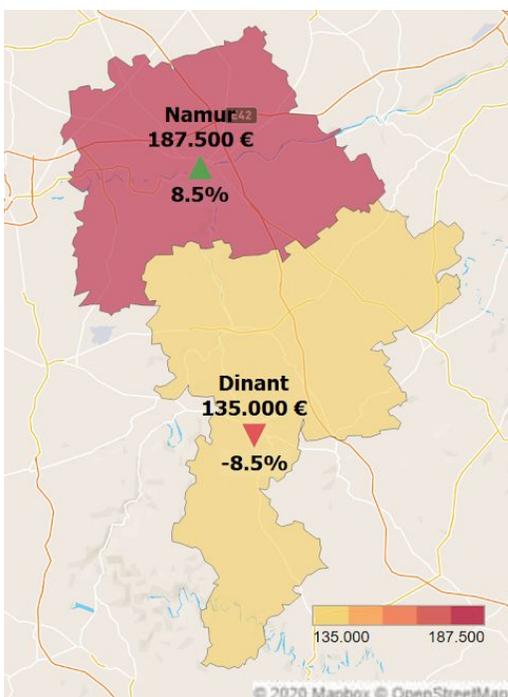


Inflation 2019 - 2020 : **0,4%**
 Inflation 2016 - 2020 : **6,3%**

➤ Comme pour les maisons, la province de Namur est la troisième province la plus chère de Wallonie pour les appartements, après le Brabant wallon et le Luxembourg. Le prix médian est de 500 EUR, soit 0,3 % en-dessous de la médiane de la région wallonne, et de 42.500 EUR, soit 19,6% en dessous du niveau national.

- La médiane enregistre une augmentation de +2,6% par rapport à l'année dernière.
- En pourcentage, la province de Namur présente la plus faible évolution de Wallonie par rapport à 5 ans plus tôt. Sans tenir compte de l'inflation, le prix médian d'un appartement y augmente de +10,3 %, soit une hausse de 16.300 EUR.

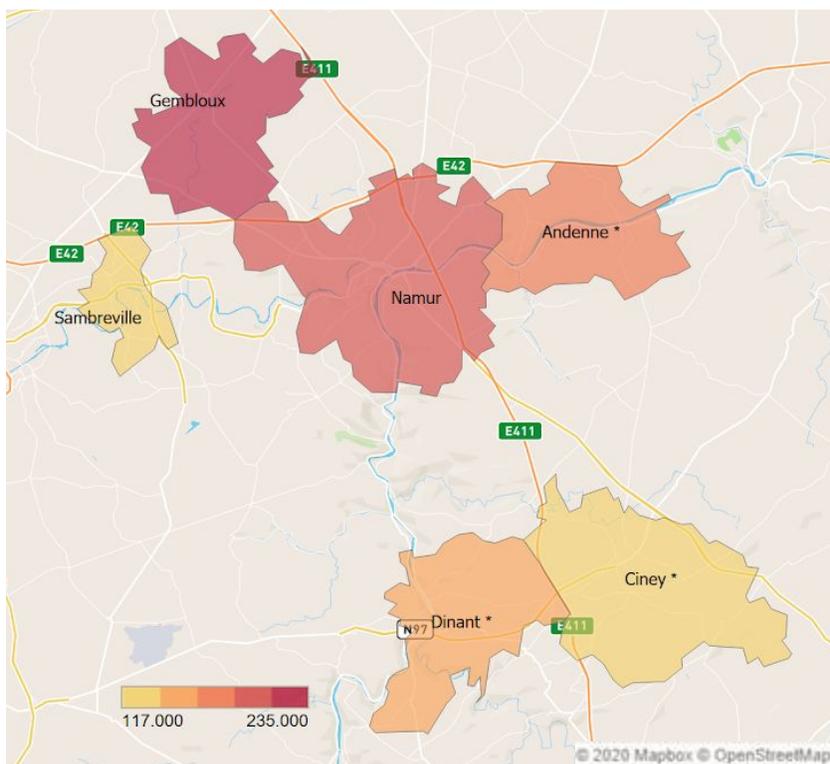
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



➤ Au niveau de ses arrondissements, nous limitons l'analyse pour la province de Namur aux arrondissements de Dinant et de Namur. A Philippeville, le nombre d'appartements vendus en 2020 est trop faible pour fournir des chiffres pertinents.

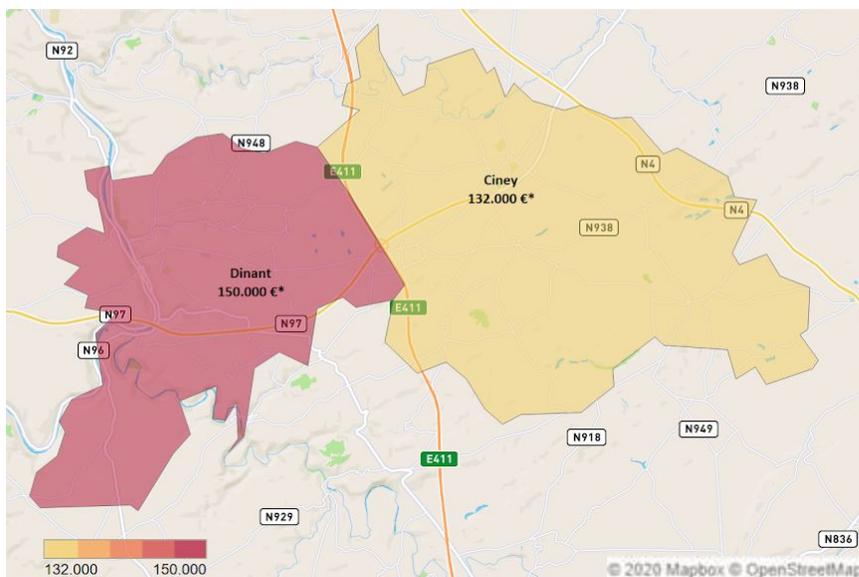
- La différence de prix entre les deux arrondissements est de 52.500 EUR. Le prix médian dans l'arrondissement de Dinant est inférieur de 40.000 EUR ou 22,9 % par rapport à la médiane régionale. Le prix médian de l'arrondissement de Namur est, quant à lui, de 12.500 EUR ou 7,1 % supérieur à la médiane régionale.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian à Namur augmente fortement de +8,5% après être resté stable l'année dernière. Le prix médian à Dinant chute de -8,5% après une légère baisse de -3,6% l'année dernière.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



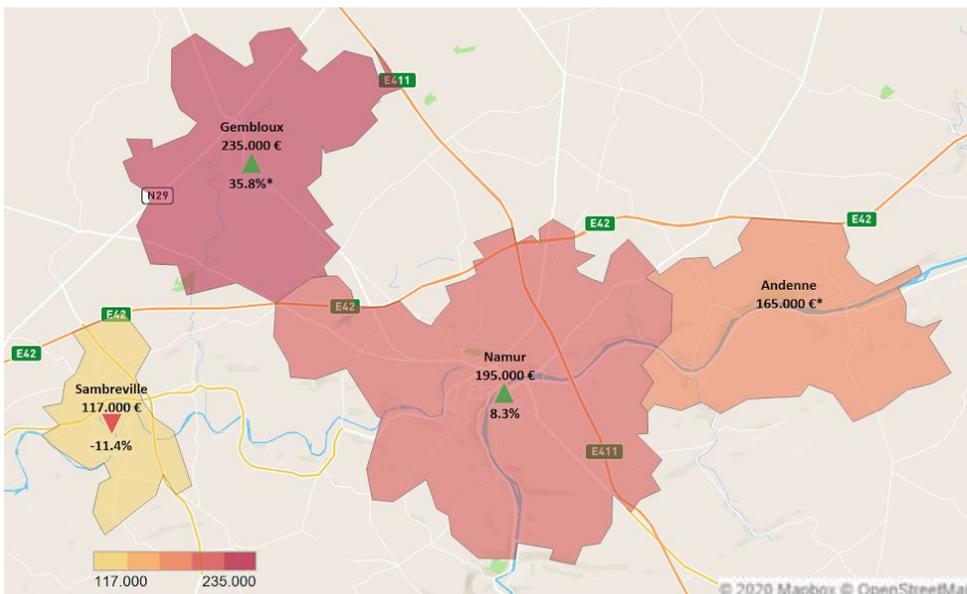
- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements est de 11,9% en province de Namur.
- 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 DE L'ARRONDISSEMENT DE DINANT



- La médiane des communes de Ciney et de Dinant doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations. Les deux communes ont une médiane inférieure à la médiane régionale.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NAMUR



Namur

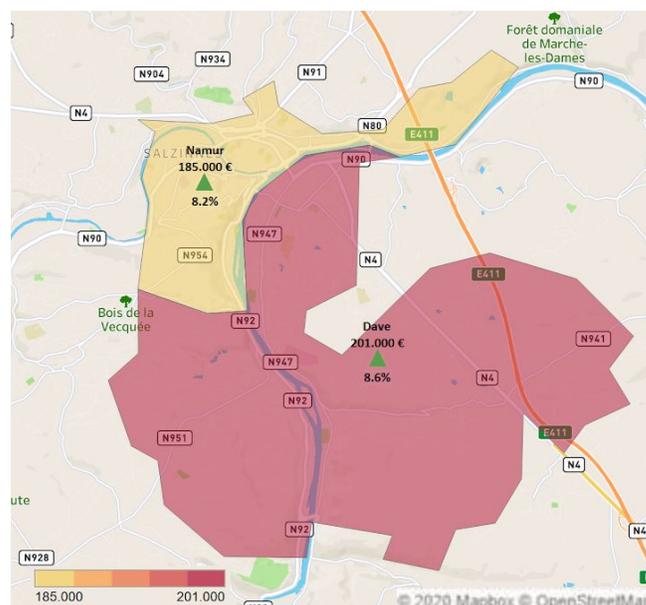
+8,5%
2019 - 2020
187.500 €

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

➤ La commune de Gembloux a le prix médian le plus élevé de la province, de par sa proximité avec le Brabant-wallon. Le nombre d'observation en 2020 étant relativement faible, les chiffres y doivent être pris avec prudence. Par rapport à l'année dernière, la médiane de Gembloux est en forte hausse (+35,8%) après avoir baissé pendant deux années consécutives. Le prix médian en 2017 était de 191.500 EUR, il est descendu jusque 173.000 EUR l'année dernière et est aujourd'hui de 235.000 EUR.

➤ A Namur, le prix médian augmente pour la troisième année consécutive pour atteindre 195.000 EUR. En 2017, 50 % des appartements y ont été vendus pour moins de 165.000 EUR. Aujourd'hui, trois ans plus tard, la médiane y est de 30.000 EUR supérieure.

➤ A Sambreville, la médiane passe de 132.000 EUR l'année dernière (à nuancer car le nombre d'observations était faible) à 117.000 EUR en 2020, soit une diminution de -11,4%. Le prix médian d'un appartement est inférieur de -37,6 % à la médiane de l'arrondissement et atteint son niveau le plus bas sur un horizon de 5 ans.



➤ En zoomant sur les entités communales de la ville de Namur, nous constatons que Dave a le prix médian le plus élevé pour un appartement. La médiane y est de 16.000 EUR supérieure par rapport à celle de l'année dernière. C'est la médiane la plus élevée que Dave ait enregistrée.

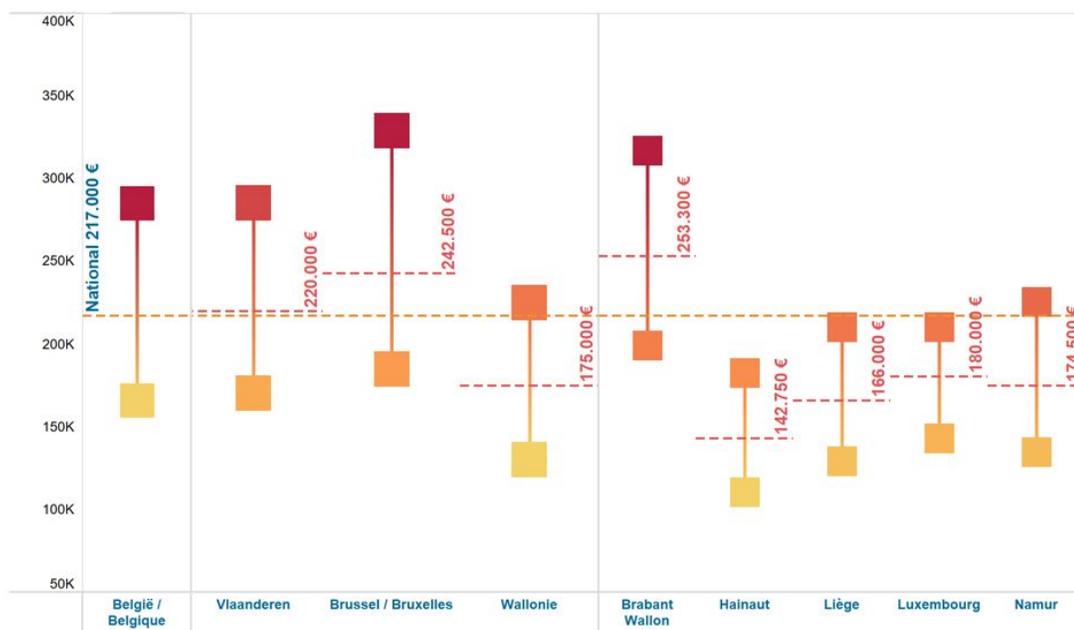
➤ A Namur-Ville, la médiane est juste en dessous de la médiane de l'arrondissement. Après avoir baissé l'année dernière, le prix médian augmente cette année de 14.000 EUR par rapport à 2019.

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 de Namur par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



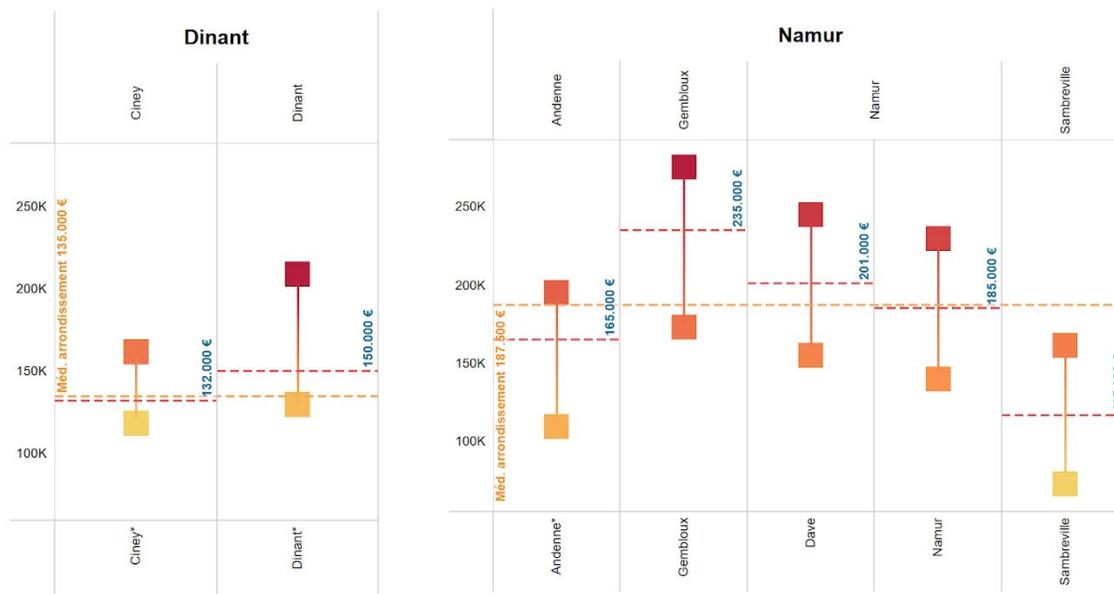
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Namur est de 174.500 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 134.750 EUR – 225.625 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 36.

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



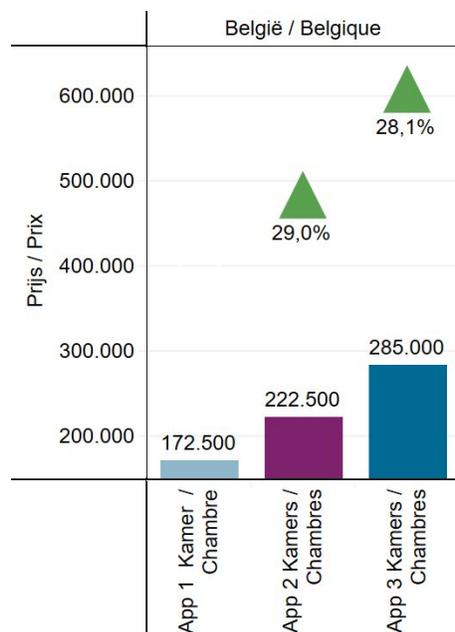
Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, nous pouvons en déduire que :

- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer l'entité communale de Gembloux comme exemple.
- L'intervalle des communes de Dinant et Gembloux sont presque entièrement au-dessus de la médiane de leur arrondissement. Au moins 75 % des appartements dans ces communes ont été vendus à un prix supérieur au prix médian de leur arrondissement respectif. Gembloux a également la limite supérieure de l'intervalle la plus élevée. 25 % des appartements qui y ont été vendus avaient un prix supérieur à 275.000 EUR.
- A Andenne et à Sambreville, les deux communes les moins chères, près de 75% des appartements ont été vendus à un prix sous le prix médian de leur arrondissement (187.500 EUR) et à Sambreville, 25% y ont même été vendus sous 73.000 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.

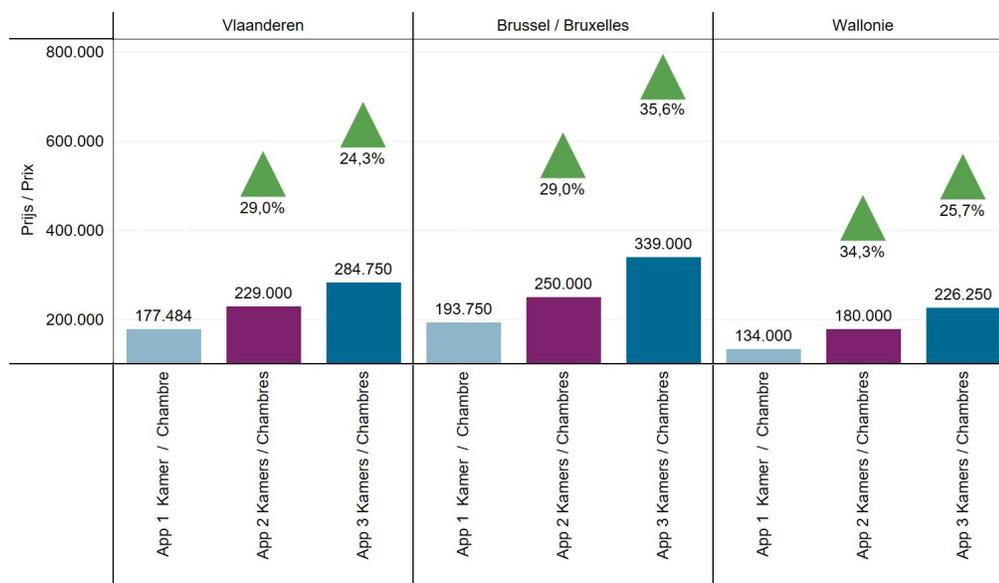
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		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.)
Dinant	Ciney	170.000	147.500	165.000	165.000		138.750	193.125	174.500	135.000	132.000	132.000	-20,00%	118.750	161.750
	Dinant								174.500	135.000	150.000	150.000		130.000	209.000
	Andenne	170.000	172.788	145.000	145.000		95.000	172.533	174.500	187.500	165.000	165.000	13,79%	110.000	195.000
	Gembloux	170.000	172.788	173.000	172.000		149.558	228.023	174.500	187.500	235.000	235.000	36,63%	173.000	275.000
Namur	Dave	170.000	172.788	180.000	185.000		152.500	227.500	174.500	187.500	195.000	201.000	8,65%	155.000	245.000
	Erpent	170.000	172.788	180.000	247.788		177.170	299.323							
	Namur	170.000	172.788	180.000	171.000		137.000	211.000	174.500	187.500	195.000	185.000	8,19%	140.000	230.000
	Sambreville	170.000	172.788	132.000	132.000		120.375	165.625	174.500	187.500	117.000	117.000	-11,36%	73.349	161.225

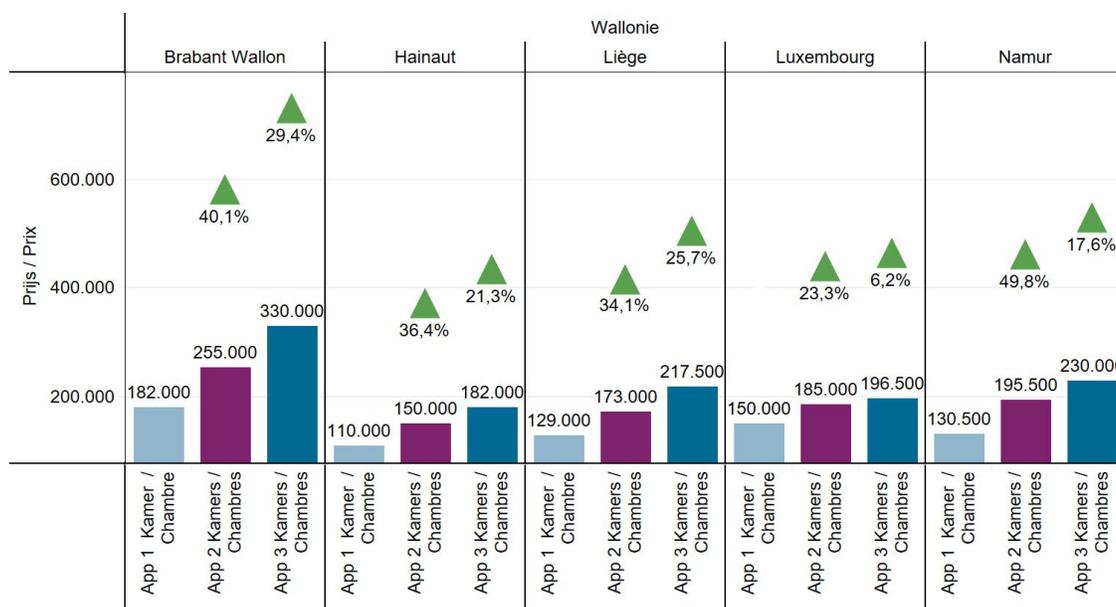
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- 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%).

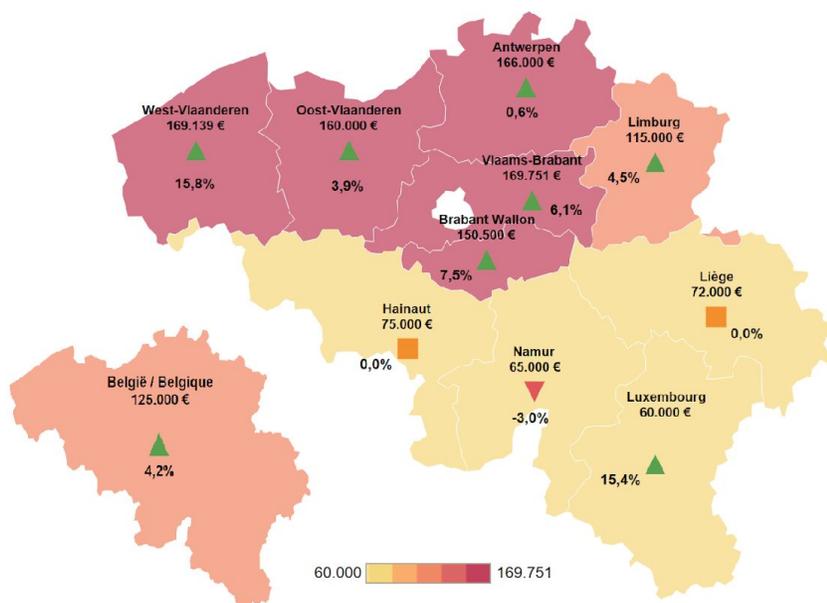


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -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 BÂTIR

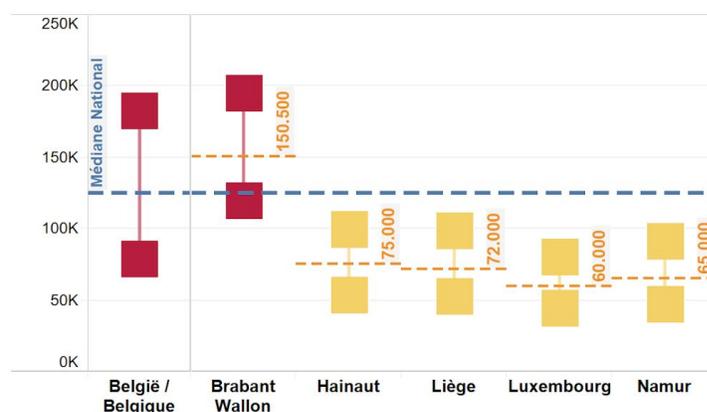
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



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

- Le prix médian d'un terrain à 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).

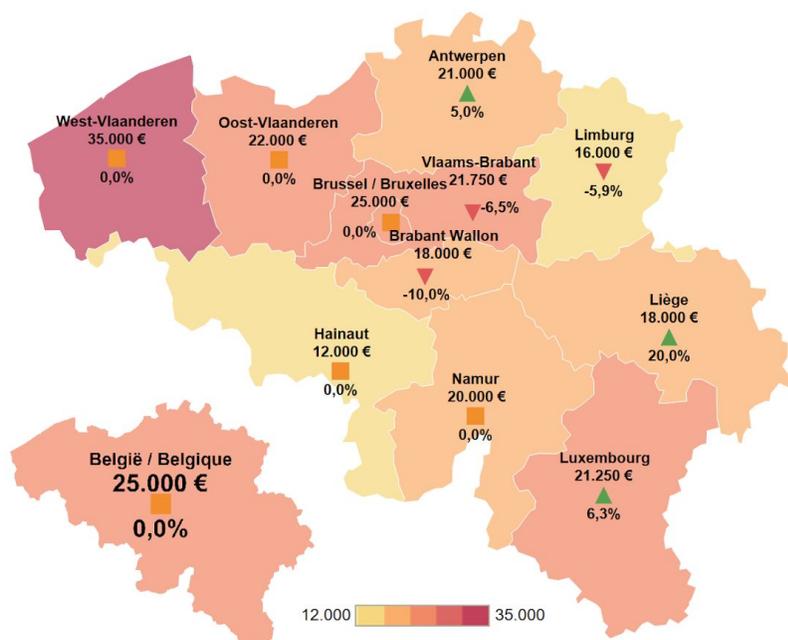


	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	150.500	120.000	195.000
Hainaut	75.000	53.837	100.000
Liège	72.000	52.588	98.500
Luxembourg	60.000	45.000	80.613
Namur	65.000	47.000	91.750
België / Belgique	125.000	79.000	182.000

PRIX 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.



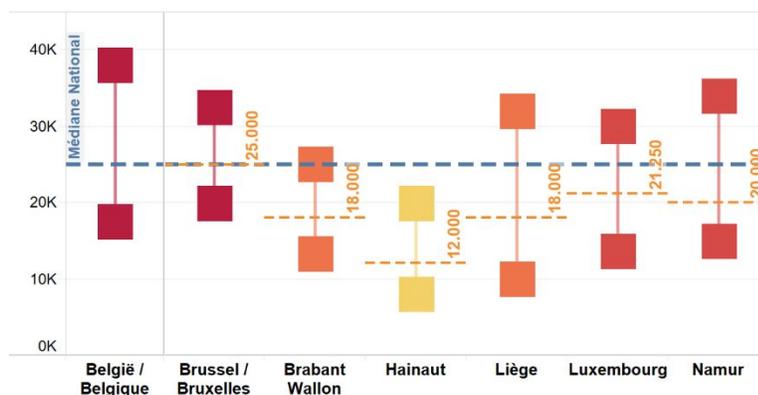
➤ 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.

➤ 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.



	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