



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province de Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons)

Le 20 février 2018

Compagnie des notaires de la province de Hainaut - Oriental
(Charleroi/Mons)

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2017-2018	5
Principales réformes	5
Au niveau fédéral	5
Au niveau régional	5
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps	8
Notaire.be : LE site de référence, avant de contacter votre notaire	8
Le contexte macroéconomique	10
Évolution du marché immobilier en 2017	14
Activité immobilière en Belgique – niveau national	14
Activité immobilière en Belgique – niveau régional	15
Activité immobilière en Belgique – niveau provincial	16
Maisons - Évolution en 2017	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau national	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau régional	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau provincial	18
Zoom sur la province de Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons)	20
Prix moyen des maisons en province de Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons)	20
Prix moyen des maisons par arrondissement	21
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Charleroi	22
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Charleroi	23
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Mons	25
Prix moyen des maisons par entité communale de Mons	26
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Soignies	28
Prix moyen des maisons par entité communale de Soignies	29
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Thuin	30
Prix moyen des maisons par entité communale de Thuin	30
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	32
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	34
Distribution des prix des maisons par entité communale de Charleroi	35
Distribution des prix des maisons par entité communale de Mons	36

Distribution des prix des maisons par entité communale de Soignies	38
Distribution des prix des maisons par entité communale de Thuin	39
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	41
Appartements - Évolution en 2017.....	43
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau national	43
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau régional	43
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau provincial.....	44
Zoom sur la province de Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons).....	46
Prix moyen des appartements en province de Hainaut - Oriental (Charleroi/Mons).....	46
Prix moyen des appartements par arrondissement	47
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Charleroi	48
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Charleroi	49
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Mons	50
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Mons	50
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Soignies	51
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Soignies.....	51
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Thuin	52
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Thuin	52
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	53
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	54
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Charleroi.....	55
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Mons	56
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Soignies	57
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Thuin	58
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	59
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau national.....	60
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau régional.....	61
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau provincial	62

INTRODUCTION

Dans le cadre des « Semaine de l'immobilier 2018 », analyses de l'évolution du marché immobilier en 2017 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département de Business Intelligence de Fednot.

Cette année, une nouvelle approche, un nouvel outil et de nouveaux rapports ont été adoptés.

Cette analyse est basée sur des méthodes statistiques à travers une approche systématique et standardisée, qui permet de fournir à la fois des visions différentes et des résultats cartographiés.

Elle est présentée de façon similaire pour Bruxelles et toutes les provinces wallonnes.

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 moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial,
- ✓ Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et entités communales,
- ✓ Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50% des maisons et appartements ont été vendus.

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Les études notariales restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût. Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans jamais avoir été modifiés depuis lors), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen. Il est important de bien comprendre cet aspect et de distinguer ces coûts.

D'un point de vue législatif, ces dernières années ont été marquées par de grandes réformes, administratives et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

Le parlement fédéral a adopté le 20 juillet 2017 une **réforme des successions**. Cette réforme, qui entrera **en vigueur le 1^{er} septembre 2018**, apportera des changements importants non seulement sur le plan de la planification successorale, mais également dans le cadre du partage des successions après décès. Les notaires ont à cœur de souligner l'importance de cette réforme (même si elle n'a pas de lien direct avec la matière immobilière). Plus d'infos sur cette réforme sur www.notaire.be.

Complémentaire à cette réforme des successions, une **réforme des régimes matrimoniaux** verra également le jour courant 2018 et une importante **réforme du Code des sociétés** est également en gestation.

AU NIVEAU RÉGIONAL

Urbanisme et aménagement du territoire : le CoDTbis

Après de nombreux rebondissements, le nouveau Code wallon du développement territorial « **CoDTbis** » (remplaçant l'ancien « CWATUP ») est entré en vigueur le 1^{er} juin 2017.

Au programme : **simplification, rationalisation et accélération des procédures.**

Une véritable révolution : enfin une amnistie des anciennes constructions !

Une révolution importante en matière d'urbanisme en Wallonie : l'entrée en vigueur le 17 décembre 2017 du décret relatif aux infractions urbanistiques... C'est un **grand « OUF ! » de soulagement pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie »** ! Cette amnistie vient donc soulager les citoyens wallons. En effet, actuellement, un grand nombre d'habitations en Wallonie comporte au moins une infraction urbanistique. Or, ces infractions étaient susceptibles de créer des situations de blocage en cas de vente. Les notaires se réjouissent de ce nouveau mécanisme, qui offre ainsi une sécurité juridique à toute une série de situations et permet de faciliter bon nombre d'opérations immobilières.

Prenons l'**exemple** de Monsieur Damien R., propriétaire d'une maison à Cérroux-Mousty. Lors de son acquisition – avant l'entrée en vigueur du décret – il pense de bonne foi que l'annexe située à l'arrière et le garage situé sur le

côté de la maison sont réguliers car rien ne semble indiquer le contraire. Ce n'est qu'en se rendant au service d'urbanisme de sa commune en 2017 pour un projet d'agrandissement de sa maison qu'on lui fait remarquer qu'à la fois le garage et sa véranda située à l'arrière de l'immeuble sont en infraction urbanistique, ceux-ci ayant été érigés sans permis.

Voilà des tracasseries qui étaient monnaie courante et qui vont, pour un nombre important de cas, disparaître à l'avenir. Les actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient en effet désormais – sauf exceptions – d'une « **présomption de régularité** ».

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que **annexe, terrasse, véranda, vélux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre**,... Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du permis) avant le 1er mars 1998, ils ne seront plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne pourront plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles. Ce mécanisme s'applique de plein droit : le citoyen ne doit accomplir aucune démarche ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie.

Cependant, cette question se posera naturellement à l'occasion d'une vente. Le vendeur sera donc bien avisé de conserver un dossier démontrant que les actes ou travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs au 1er mars 1998 : photos, plans, etc, tout élément de preuve est le bienvenu, afin de garantir au futur acquéreur que son bien n'est plus grevé d'infraction urbanistique car il entre dans les conditions de « l'amnistie ».

Il existe toutefois une série d'**exceptions** importantes : certains actes et travaux ne pourront pas bénéficier de l'amnistie. Ces exceptions sont les suivantes : la construction d'une maison d'habitation en zone forestière (même si cette maison existe depuis un demi-siècle), la création de nouveaux logements sans permis ou en méconnaissance de celui-ci dans un immeuble (ainsi, le fait d'avoir divisé sans permis une maison unifamiliale en plusieurs appartements ne sera pas couvert par l'amnistie), les travaux réalisés dans des sites protégés (Natura 2000, réserve naturelle, bien classé, ...), et, enfin, les infractions qui ont déjà fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire (autrement dit, si l'infraction a déjà été constatée, elle ne pourra plus faire l'objet d'une amnistie).

Trois conseils au citoyen :

1/ Pour vous assurer de la conformité de votre habitation, renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre commune pour comparer les informations obtenues auprès de celle-ci avec la situation existante et les plans du cadastre.

2/ Le décret prévoit une validité automatique des travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998. En conséquence, il s'agira essentiellement d'une question de preuves. Si vous avez un doute sur l'existence d'une infraction ou si vous souhaitez valider l'existence de travaux antérieurs, adressez-vous à une étude notariale qui vous éclairera sur les démarches éventuelles à effectuer.

3/ Comme précisé ci-avant, il est donc essentiel de conserver les preuves des travaux réalisés et la date à laquelle ils l'ont été. Ils seront, le cas échéant, nécessaires pour démontrer que ces travaux remplissent les conditions de l'amnistie.

Fiscalité wallonne : quels changements à partir du 1^{er} janvier 2018 ?

Une série de réformes fiscales wallonnes viennent d'entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Nous épinglons ici les principales mesures en matière immobilière :

- **Suppression du taux à 15%** : après avoir instauré le 1^{er} janvier 2016 un taux de droits d'enregistrement de 15% en cas d'achat d'une 3^e maison d'habitation, le Gouvernement a supprimé **ce taux de 15%** depuis le 1^{er} janvier 2018. Le taux de 12, 5% est de nouveau applicable, même en cas de 3^e habitation. Ce taux constituait un frein à l'investissement immobilier en Wallonie.
- Instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 20.000 €** en cas d'acquisition d'une unique habitation servant de résidence principale (moyennant certaines conditions) : concrètement, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permettra dès lors de réduire vos frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit en cas d'acquisition d'une habitation modeste.
- **Baisse des droits d'enregistrement pour la vente en viager : un taux réduit de 6%** est désormais applicable aux ventes en viager, poursuivant un double objectif : d'une part, pouvoir acquérir un bien sans être contraint de détenir un apport préalable important et, d'autre part, assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale.

« Fiscalité déguisée »

Le citoyen rencontre aujourd'hui une importante difficulté dans son rapport aux impétrants et plus généralement aux frais de raccordement.

Aujourd'hui les intercommunales de distributions et de gestionnaire du réseau (RESA, ORES,...) détiennent un monopole sur les questions de raccordement au réseau. De façon insidieuse, les frais de raccordement ont été multipliés par 10 voire par 100 ces dernières années. Il est en outre extrêmement difficile pour le citoyen d'avoir une idée précise des frais auxquels il sera soumis pour raccorder son terrain au réseau. Ces frais ne dépendront en outre pas de la question de savoir si la voirie est déjà équipée ou non mais bien des textes qui auront été adoptés par les intercommunales elles-mêmes.

Autrement dit, ces intercommunales établissent des règlements qui s'apparentent à de véritables taxes mettant à charge d'un propriétaire de terrain une série impressionnante de frais sans que la justification de ceux-ci ne soit établie.

Si le prix des terrains à bâtir a sensiblement augmenté durant les années 2000 pour trouver une certaine stabilité depuis maintenant 5 ans, il faut bien reconnaître que les frais d'équipement ont quant à eux plus que doublés sur la même période. Cela signifie qu'en valeur relative, la valeur des terrains à bâtir, aujourd'hui, diminue eu égard aux charges tant urbanistiques qu'administratives qui s'imposent à ces terrains.

La division d'un terrain s'accompagne d'un nombre incalculable de charges et frais qui ne trouvent leur fondement dans aucun texte de loi, ce qui, pour des professionnels de l'immobilier, rend la situation particulièrement peu transparente. Il est extrêmement difficile aujourd'hui de fixer précisément le coût de raccordement à l'avance tant ces règles évoluent sans cesse.

Une autre difficulté s'ajoute à celle-ci dans la mesure où chacun des opérateurs fonctionne différemment, ce qui amène les promoteurs à privilégier certaines zones au détriment d'autres, compte tenu de ce que les charges ne sont pas identiques partout en Wallonie.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

Rappelons qu'à l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le **notaire apporte de nombreuses garanties** : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le **vendeur accomplit toutes les formalités qui lui incombent** et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Une série d'obligations s'imposent dès lors au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **décalai**, d'où l'intérêt de contacter un notaire au plus vite.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

NOTAIRE.BE : LE SITE DE RÉFÉRENCE, AVANT DE CONTACTER VOTRE NOTAIRE

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) 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, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

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 de l'engagement qu'ils s'apprêtent à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (Facebook, twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos **infiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, les étapes du compromis de vente à l'acte, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

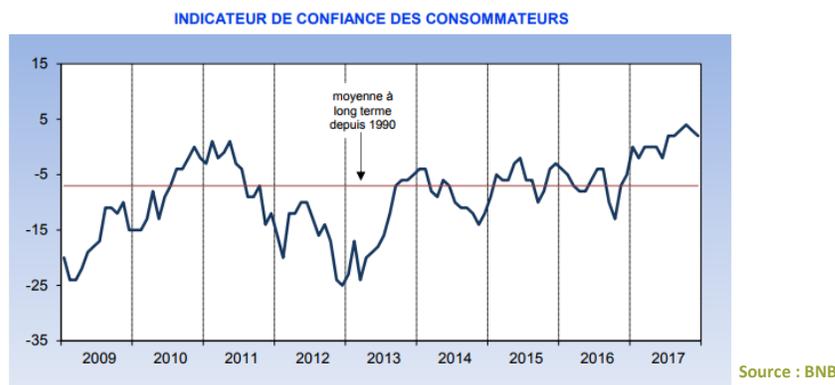
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web

régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

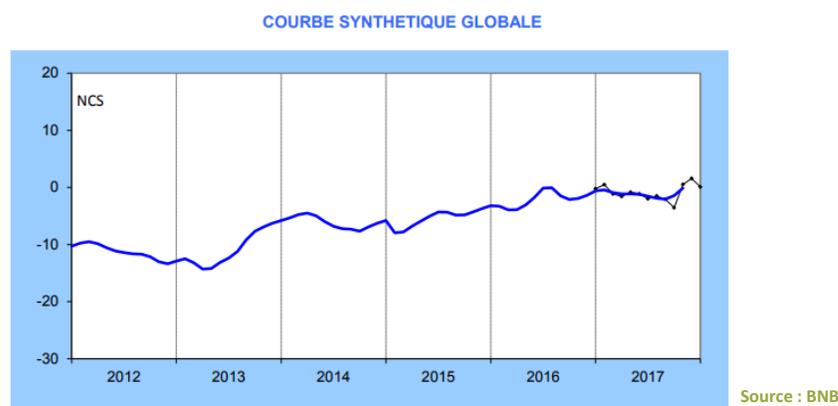


LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

L'**indice de confiance des consommateurs** a atteint en octobre son niveau le plus élevé depuis 2001 avec un indice de 4. Durant les mois suivants, la confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie et l'indice est descendu de 3 en novembre à 2 en décembre. En comparaison, l'indice était à -5 en décembre 2016. Malgré la diminution des derniers mois, la confiance des consommateurs sur 2017 est supérieure aux années précédentes. (Source: BNB).



L'**indice de confiance des entreprises** a commencé le 4^{ème} trimestre 2017 avec une correction positive significative de 4 points en octobre et de 1,1 point en novembre. Grâce à cette hausse, l'indice termine en novembre à 1,6 points. En décembre, l'indicateur diminue à nouveau et clôture l'année à 0,1 point (Source: BNB).



La même évolution a pu être constatée dans le **secteur de la construction**. La conjoncture y a connu un redressement dans les premiers mois du 4^{ème} trimestre. L'indice de novembre atteint avec -0,4 point le meilleur résultat de 2017. Après une croissance consécutive pendant 3 mois l'indice diminue légèrement en décembre à -0,8 point (Source: BNB).



L'**inflation** en décembre 2017 est à 2,1 points. Sur l'année 2017, elle est à son niveau le plus bas en juin avec 1,5 points. Durant les premiers mois de l'année, l'inflation se situait encore au-dessus des 3 points (Source : BNB).

		Mois	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	2017M12
Région	Type et groupe de produits														
Belgique	Inflation (IPCH Global)		2,2	3,1	3,3	2,5	2,7	1,9	1,5	1,8	2	2	1,8	2,1	2,1

		Année	2013	2014	2015	2016	2017
Région	Type et groupe de produits						
Belgique	Inflation (IPCH Global)		1,2	0,5	0,6	1,8	2,1

Source : BNB

Le niveau de **taux OLO sur 10 ans** atteint en fin de 4^{ème} trimestre 2016 (0,60 %) s'est maintenu sur l'année 2017. Le taux a oscillé sur l'année entre 0,5% et 1%, le taux moyen sur l'année étant de 0,74%. Ces taux planchés ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.



Source : spaargids.be

Le taux d'intérêt de référence pour un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans est en 2017 supérieur à 2% avec un maximum de 2,13% durant les mois du 2^{ème} trimestre. Le taux était en novembre à 2,07%. Le taux de décembre n'était pas encore connu au moment de publier ce baromètre (Source : BNB).

		Temps	2015M12	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11
Instrument	Maturité														
Crédits immobiliers	Fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans		2,48	2	2,02	2,05	2,09	2,13	2,13	2,13	2,1	2,12	2,11	2,09	2,07

Source : BNB

		CREDIT HYP ventilation selon les buts							TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)		
Nombre	2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899	
	2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443	
	2012	102.067	22.209	54.933	9.387	12.456	19.337	220.389	
	** 2013	108.908	25.263	55.223	7.231	11.207	24.678	232.510	
	2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495	
	2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765	
	2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352	
	2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018	
Croissance	2010	+20,1%	+26,2%	+23,1%	+3,1%	+7,2%	+42,5%	+21,4%	
	2011	+2,8%	-2,0%	+54,4%	-3,3%	-2,7%	+6,9%	+18,0%	
	2012	-9,6%	-36,0%	-58,6%	-17,0%	-12,2%	-2,1%	-32,3%	
	** 2013								
	2014	+11,3%	+15,4%	+8,2%	+6,2%	+22,6%	+33,6%	+13,8%	
	2015	-3,8%	-16,3%	+21,2%	+8,1%	+39,5%	+148,5%	+22,0%	
	2016	+11,4%	+32,3%	-4,4%	+2,4%	+6,9%	-30,4%	-1,7%	
	2017	+0,0%	+1,8%	-21,3%	+6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%	

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Durant l'année 2017, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a diminué de -13,3% par rapport à 2016.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** sont restés stables en 2017 alors que ceux pour une **construction** ont augmenté en 2017 de +1,8%.

Les **autres crédits** ont chuté en 2017. Ces crédits concernent les transformations (-21,3%), les autres buts immobiliers (-19,0%) et les refinancements (-43,6%).

La diminution de ces derniers est une correction logique face au niveau exceptionnellement haut des **refinancements** en 2015 suite aux taux planchers que nous avons connus durant cette période.

	CREDIT HYP ventilation selon les buts							TOTAL
	ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	
Montant moyen	2010	129.985	115.013	30.844	149.462	68.809	128.270	94.673
	2011	132.272	102.295	26.364	153.339	69.432	126.093	83.532
	2012	136.100	133.294	38.138	159.428	66.751	128.833	107.836
	2013	133.396	136.098	40.602	157.354	81.567	109.761	107.389
	2014	138.710	140.577	42.285	158.926	66.152	114.612	110.948
	2015	144.533	148.902	42.401	155.400	58.390	125.589	112.309
	2016	149.521	154.070	42.631	172.222	64.818	122.473	116.960
	2017	154.714	163.688	49.063	179.547	76.837	127.622	127.813
Croissance	2010	+3,6%	-5,8%	-9,2%	+14,0%	+2,4%	+14,9%	+1,8%
	2011	+1,8%	-11,1%	-14,5%	+2,6%	+0,9%	-1,7%	-11,8%
	2012	+2,9%	+30,3%	+44,7%	+4,0%	-3,9%	+2,2%	+29,1%
	2013	-2,0%	+2,1%	+6,5%	-1,3%	+22,2%	-14,8%	-0,4%
	2014	+4,0%	+3,3%	+4,1%	+1,0%	-18,9%	+4,4%	+3,3%
	2015	+4,2%	+5,9%	+0,3%	-2,2%	-11,7%	+9,6%	+1,2%
	2016	+3,5%	+3,5%	+0,5%	+10,8%	+11,0%	-2,5%	+4,1%
	2017	+3,5%	+6,2%	+15,1%	+4,3%	+18,5%	+4,2%	+9,3%

Les **montants moyens empruntés** en 2017 augmentent de +3,5% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour des transformations et pour un autre but immobilier augmentant le plus avec respectivement + 15,1% et +18,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 154.714 EUR sur 2017. Leur augmentation de 3,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2017, à savoir 2,5%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels.

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux							TOTAL
	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)		
Nombre	2010	143.540	15	85.792	24.248	11.242	11.062	275.899
	2011	261.119	0	30.557	5.193	20.139	8.435	325.443
	2012	181.533	0	4.761	10.867	13.114	10.114	220.389
	** 2013	149.527	0	13.327	29.240	16.975	23.441	232.510
	2014	192.890	0	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
	2015	265.102	0	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
	2016	258.031	0	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
	2017	215.353	0	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
Répartition	2010	52,0%	0,0%	31,1%	8,8%	4,1%	4,0%	100%
	2011	80,2%	0,0%	9,4%	1,6%	6,2%	2,6%	100%
	2012	82,4%	0,0%	2,2%	4,9%	6,0%	4,6%	100%
	** 2013	64,3%	0,0%	5,7%	12,6%	7,3%	10,1%	100%
	2014	72,9%	0,0%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100%
	2015	82,1%	0,0%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100%
	2016	81,3%	0,0%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100%
	2017	78,3%	0,0%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100%

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2017, comme les années précédentes, le premier choix du citoyen dans près de 80,0% des cas.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 6,9% et 10,3% en 2017).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Les **prêts hypothécaires sociaux** permettent de financer l'achat, la construction ou la rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Le montant du prêt peut s'élever jusqu'à 110 % de la valeur vénale du logement pour couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Les travaux et l'assurance-vie obligatoire peuvent également être financés (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

Année	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,7%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,5%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,3%
2015	2.816	120.453	339.187.013	2,6%
2016	2.408	123.777	298.056.071	2,5%
Evolution	-14,5%	2,8%	-12,1%	-5,0%

Source : Société Wallonne du Crédit Social (www.swcs.be)

Nous ne disposons des chiffres relatifs aux prêts sociaux qu'avec un an de décalage. Le nombre de prêts hypothécaires sociaux passe de 2.816 prêts en 2015 à 2.408 en 2016, soit une diminution de -14,5%. Cette dernière est due aux taux pratiqués durant les 10 premiers mois de l'année. Ces taux étaient considérés comme anormalement élevés par rapport à ceux pratiqués sur le marché (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

Le montant moyen emprunté augmente quant à lui à 123.777 EUR, soit +2,8%. Ce montant est 17,2% en-dessous du montant moyen emprunté auprès des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien de logements plus modestes, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels exigés sont plus élevés.



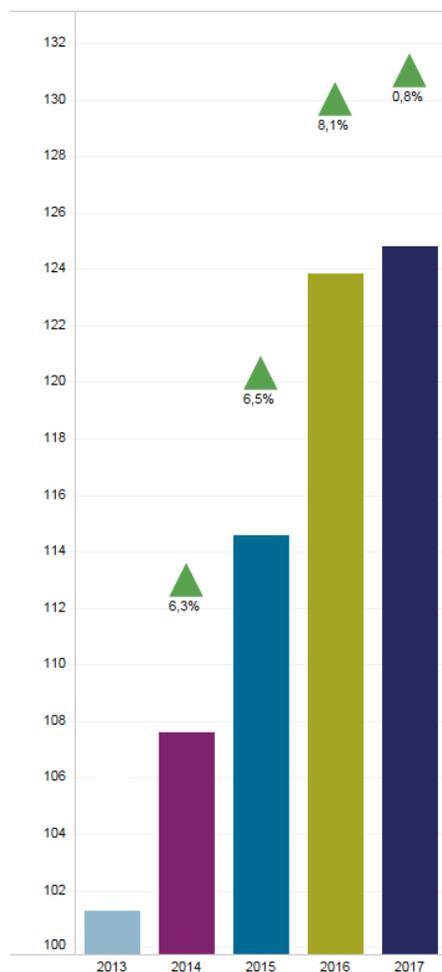
ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

L'indice d'activité immobilière en Belgique clôture l'année à 124,82 points, soit une croissance de +4,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3^{ème} trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2^{ème} trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



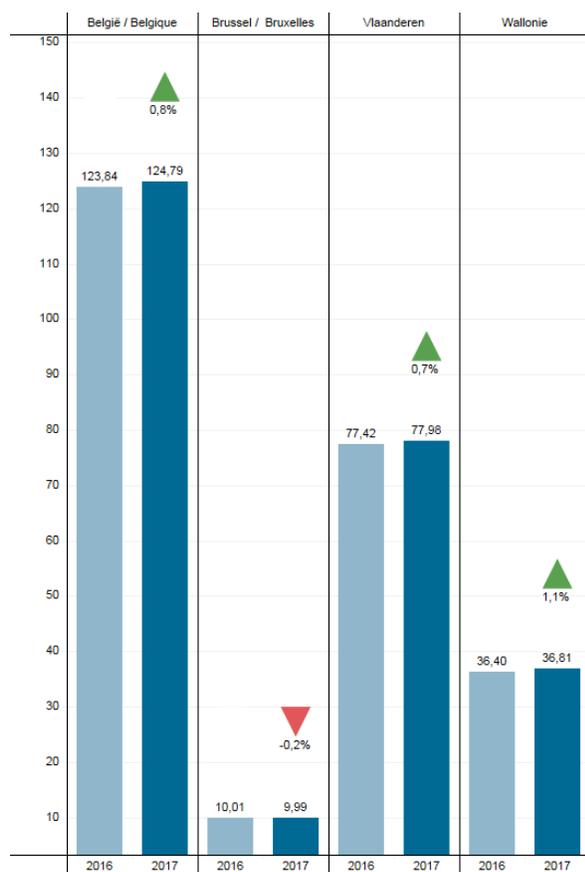
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



Cette tendance se traduit au niveau annuel par une croissance de 0,8% par rapport à l'année 2016. Sur 5 ans, il s'agit de la 4^{ème} hausse consécutive. Il faut néanmoins remarquer que la hausse en 2017 est beaucoup plus faible que celles des années antérieures.

Graphique 2 : évolution de l'activité immobilière sur 5 ans

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 3 : Activité immobilière nationale & régionale en 2016 et 2017

Le graphique 3 illustre l'indice d'activité immobilière sur l'année au niveau national et régionale et compare l'activité en 2017 par rapport à celle en 2016.

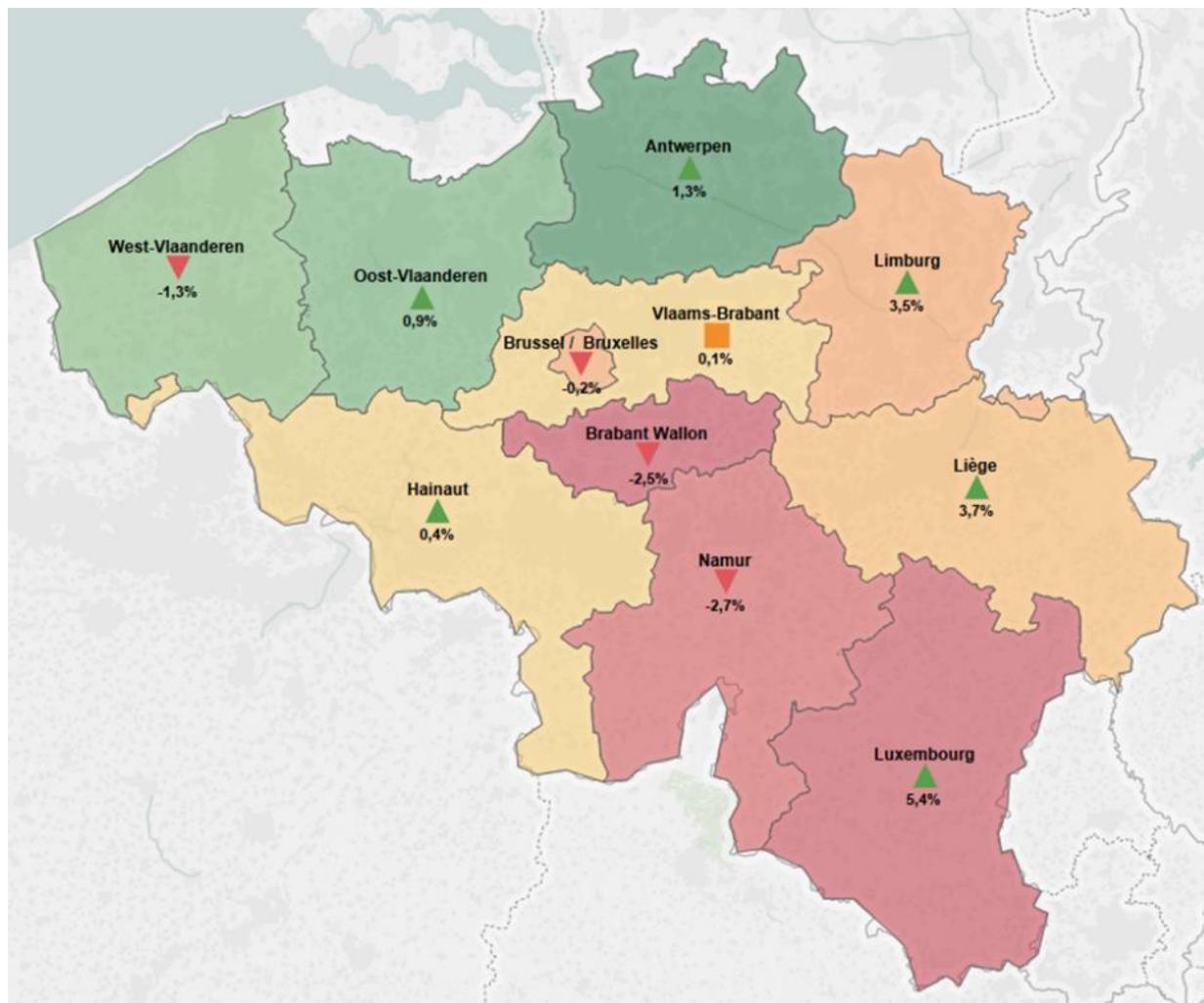
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

Au niveau régional, aussi bien la Wallonie que la Flandre ont connu une légère augmentation de leur volume de transactions immobilières avec respectivement +1,1% et +0,7%.

A Bruxelles, nous constatons que les récentes diminutions d'activité immobilière sont compensées sur base annuelle par l'excellent 2^{ième} trimestre. Les volumes sur base annuelle restent stables par rapport à l'année dernière (-0,2%).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Il est également intéressant d'analyser l'évolution de l'activité immobilière au niveau provincial en 2017 par rapport à 2016.



Graphique 4 : Carte de l'activité immobilière dans les provinces – 2017 par rapport à 2016

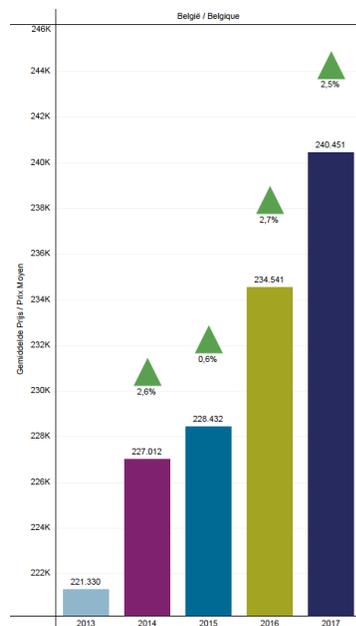
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

Nous avons pu voir que l'indice au niveau national a atteint un nouveau record. La croissance dans les provinces d'Anvers et de Flandre orientale semble pousser ce record. Ils représentent respectivement 17% et 14% du marché immobilier en Belgique et ont connu tous deux une croissance d'approximativement 1%.

Les provinces de Luxembourg et de Liège ont enregistré les croissances les plus importantes en comparaison avec l'année dernière. L'augmentation du volume des transactions immobilières y est respectivement de 5,4% et de 3,7%.

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

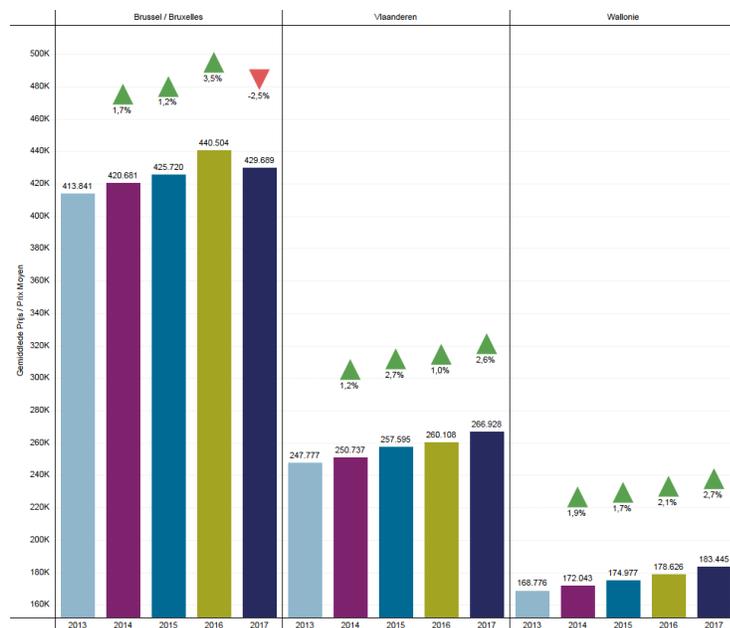


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

Une maison en Belgique coûte en moyenne 240.451 EUR soit 5.900 EUR de plus que l'année dernière.

Graphique 5 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 6 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, le prix moyen des maisons en 2017 est plus élevé qu'en 2016.

Le prix moyen des maisons en Flandre et en Wallonie augmente par rapport à 2016 de manière constante et assez similaire entre elles (Flandre : +2,6% et Wallonie : +2,7%).

Seule Bruxelles connaît une diminution de -2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Une maison y coûte en moyenne 10.800 EUR de moins qu'en 2016.

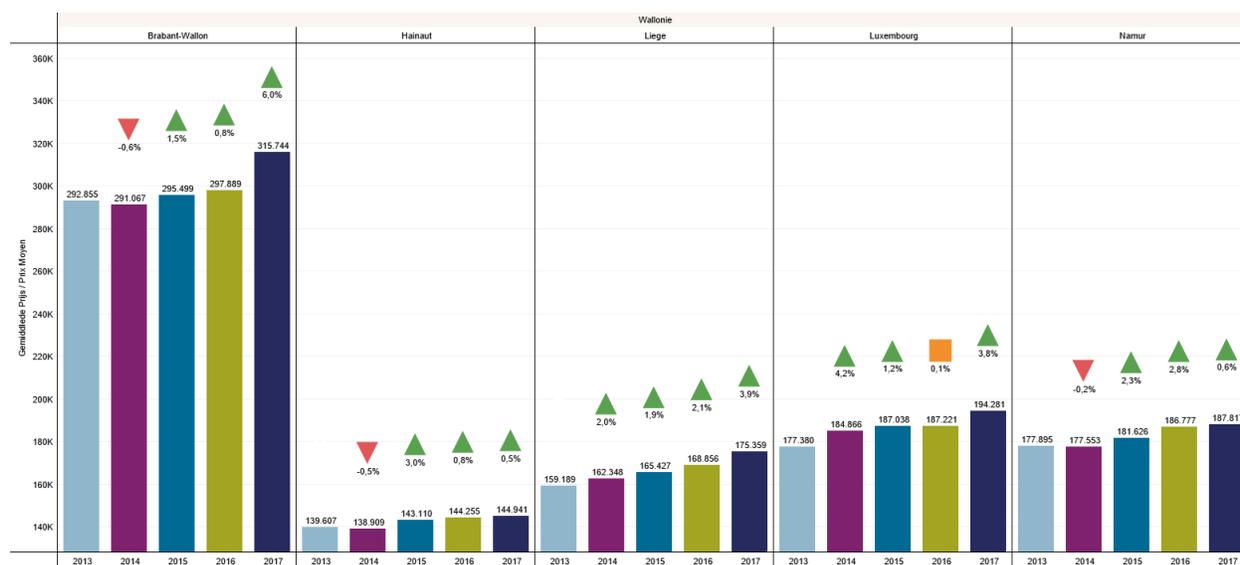
Sur une période de 5 ans, le prix moyen des maisons a augmenté de +7,7% en région flamande. Une maison coûtera en moyenne 19.100 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

Malgré une baisse du prix moyen en 2017 (-2.5%), Bruxelles affiche elle aussi, une hausse de +3,8% depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 15.800 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée dans la région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 17) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 7 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.



Graphique 7 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

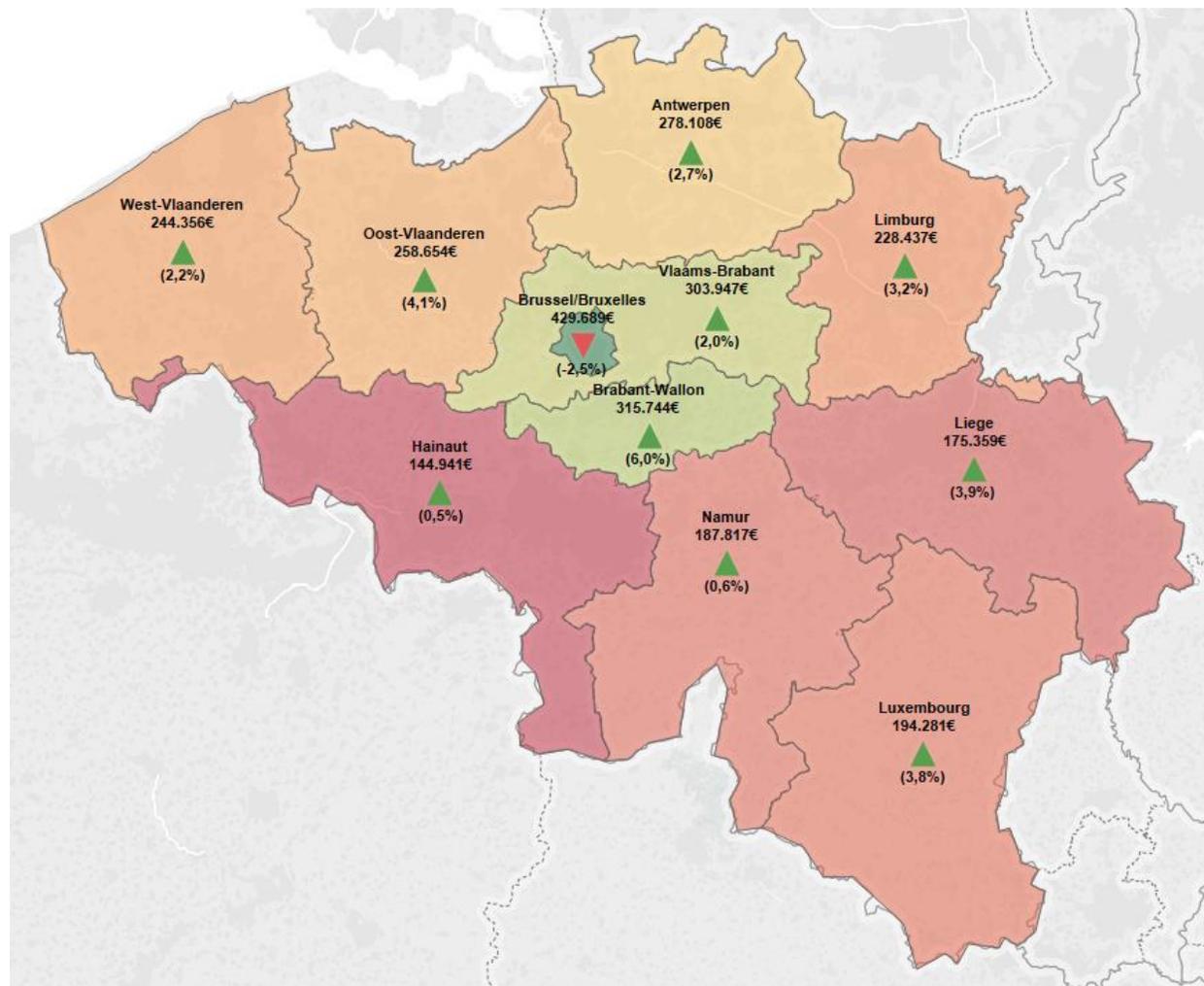
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+8,6%). La province de Liège affiche même la croissance la plus élevée de toutes les provinces.

Les provinces de Namur et du Hainaut restent à la traîne avec les croissances les plus faibles au cours de ces 5 dernières années.

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges de 2016 à 2017.

Le code de couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus cette province est chère.

La province ayant le prix moyen pour une maison le plus élevé est Bruxelles (malgré une baisse du prix moyen entre 2016 et 2017) alors que celle ayant le prix moyen le plus bas est le Hainaut.



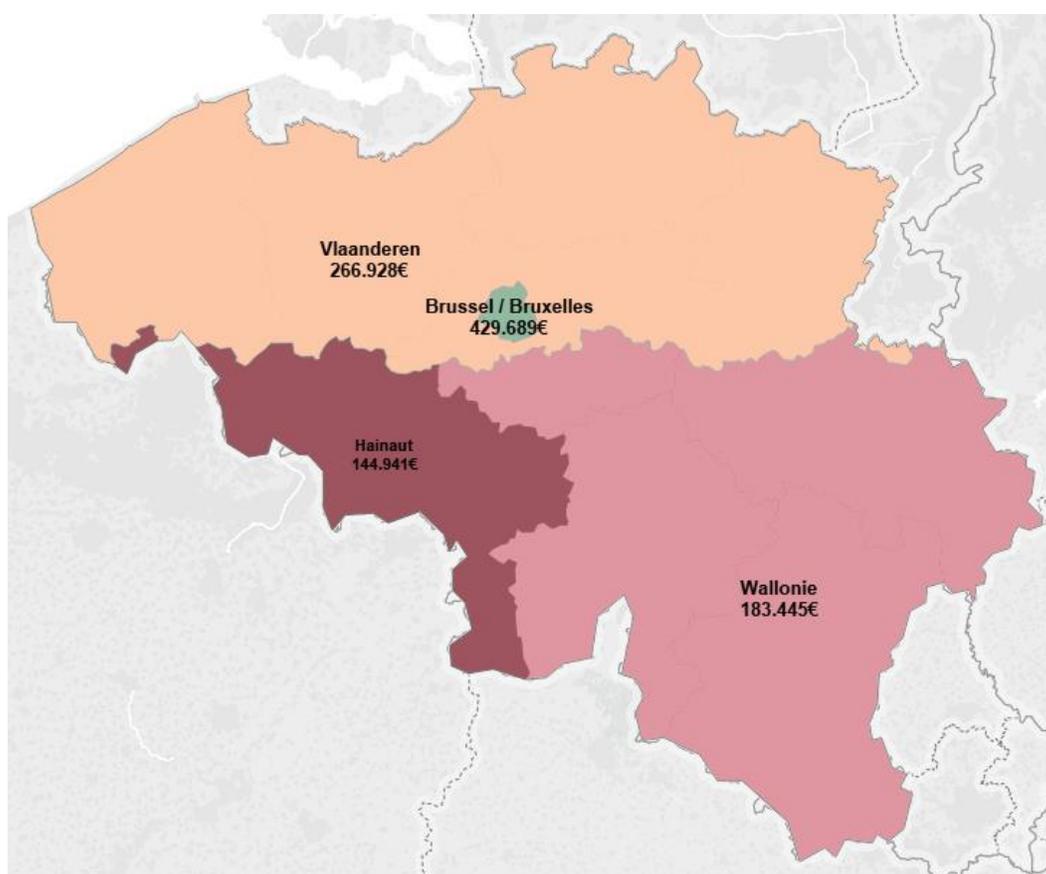
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

ZOOM SUR LA PROVINCE DE HAINAUT - ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE HAINAUT - ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

La carte ci-dessous présente le prix moyen des maisons en 2017 en province de Hainaut et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen.

Comme le montre le graphique 7, les prix des maisons en Hainaut sont en moyenne les plus bas de toutes les provinces wallonnes. Avec un prix moyen de 144.941 EUR, on paie en province du Hainaut 21% de moins que la moyenne wallonne et 40% de moins que la moyenne au niveau national (240.451 EUR).



Graphique 9 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau régional et pour l'Hainaut

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen en 2017 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen provincial et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

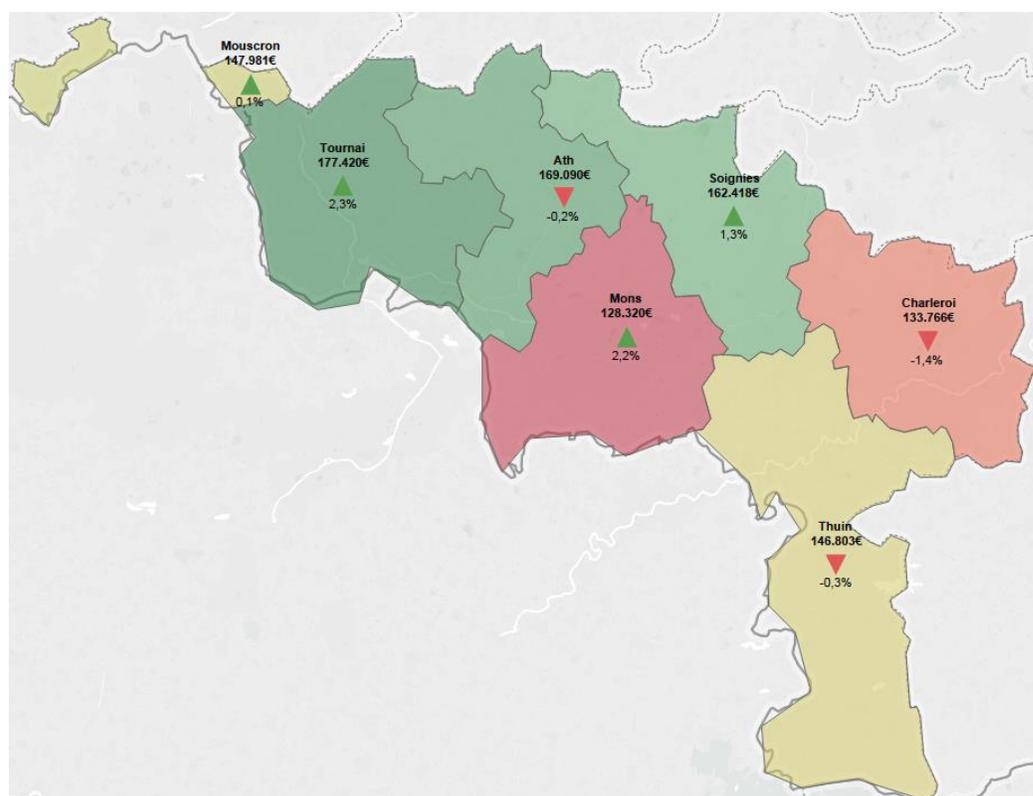
Les prix moyens au niveau des arrondissements dans la province du Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Tournai présente le prix moyen le plus élevé avec 177.420 EUR. L'arrondissement de Mons le plus bas (128.320 EUR). Soit une différence d'un peu moins de 50.000 EUR.

Dans la zone du Hainaut oriental, où nous considérons les arrondissements de Mons, Soignies, Charleroi et Thuin, Soignies présente le prix moyen le plus élevé pour une maison d'habitation (162.418 EUR). Soignies est en moyenne 12% plus chère que la moyenne de la province du Hainaut (144.941 EUR), Mons 11% moins chère.

Par rapport à 2016, le prix moyen à Mons a connu une augmentation de +2,2%, soit la plus forte augmentation de la zone du Hainaut oriental.

L'année dernière, la plus forte diminution du prix moyen a été enregistrée dans l'arrondissement de Charleroi (-1,4%). On y paie un peu moins de 134.000 EUR, soit 10.000 EUR de moins que la moyenne de la province du Hainaut.

À titre de référence, le prix moyen pour l'ensemble de la province du Hainaut a connu une légère augmentation en 2017 (+0,5%) (graphique 7).



Graphique 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau arrondissement administrative dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Charleroi et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Charleroi (133.766 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de l'arrondissement et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les prix moyens d'une maison d'habitation dans l'arrondissement de Charleroi varient entre 107.000 EUR (Farciennes) et 230.000 EUR (Seneffe). Gerpennes, Les Bons Villers et Seneffe présentent un prix moyen supérieur à 200.000 EUR. Elles sont 50 à 70% plus chères que la moyenne de leur arrondissement. Il s'agit des seules communes au sein de l'arrondissement qui présentent une moyenne supérieure à la moyenne wallonne (12 à 25% plus chères).

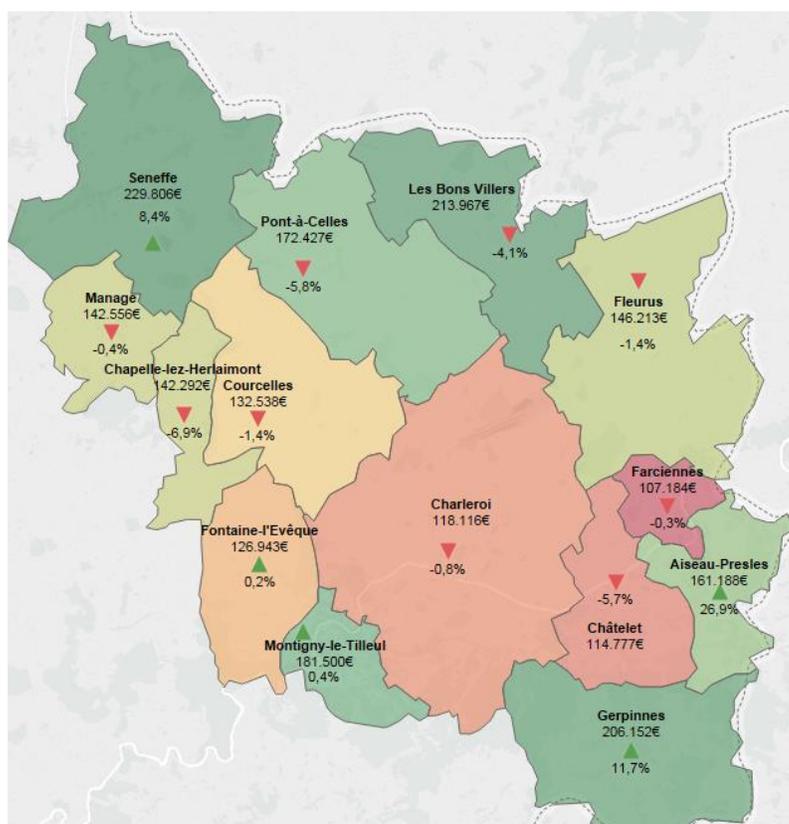
Farciennes, Châtelet et Charleroi présentent les prix les plus bas au sein de leur arrondissement. Avec des prix inférieurs à 120.000 EUR, elles se situent entre 20 et 25% en deçà de la moyenne de la province.

Par rapport à 2016, c'est Aiseau-Presles qui connaît la plus importante augmentation de prix (+26,9%). En 2017, le prix y est plus élevé à raison de 34.000 EUR. Plus loin dans le présent document (page 35), nous aborderons également les prix médians, nous y verrons que cette augmentation de prix est également confirmée par les prix médians.

Dans la commune de Gerpennes également, nous observons une forte croissance (+11,7%), avec une augmentation moyenne des prix de 22.000 EUR. Comme indiqué ci-dessus, Gerpennes est l'une des trois communes de l'arrondissement de Charleroi qui présente un prix moyen supérieur à 200.000 EUR. C'est la première année où les prix moyens étaient aussi élevés dans cette commune.

Les plus importantes diminutions ont été constatées dans les communes de Chapelle-lez-Herlaimont, Pont-à-Celles et Châtelet (respectivement -6,9%, -5,8% et -5,7%).

Dans les sections suivantes, nous examinerons les prix moyens au niveau des entités communales. Là, on constate que les prix moyens des maisons et leur évolution peuvent différer largement de la moyenne au sein d'une seule et même commune. Pont-à-Celles en constitue un bon exemple.



Graphique 11 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Le graphique sur la page suivante présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous. De même, la flèche présentant la variation entre 2016 et 2017 sera absente si l'année 2016 ne comportait pas suffisamment de transactions.

Le nom de toutes les entités communales n'a pas pu être présenté sur le graphique ci-dessous. Nous nous sommes limités à un nom par code postal distinct.

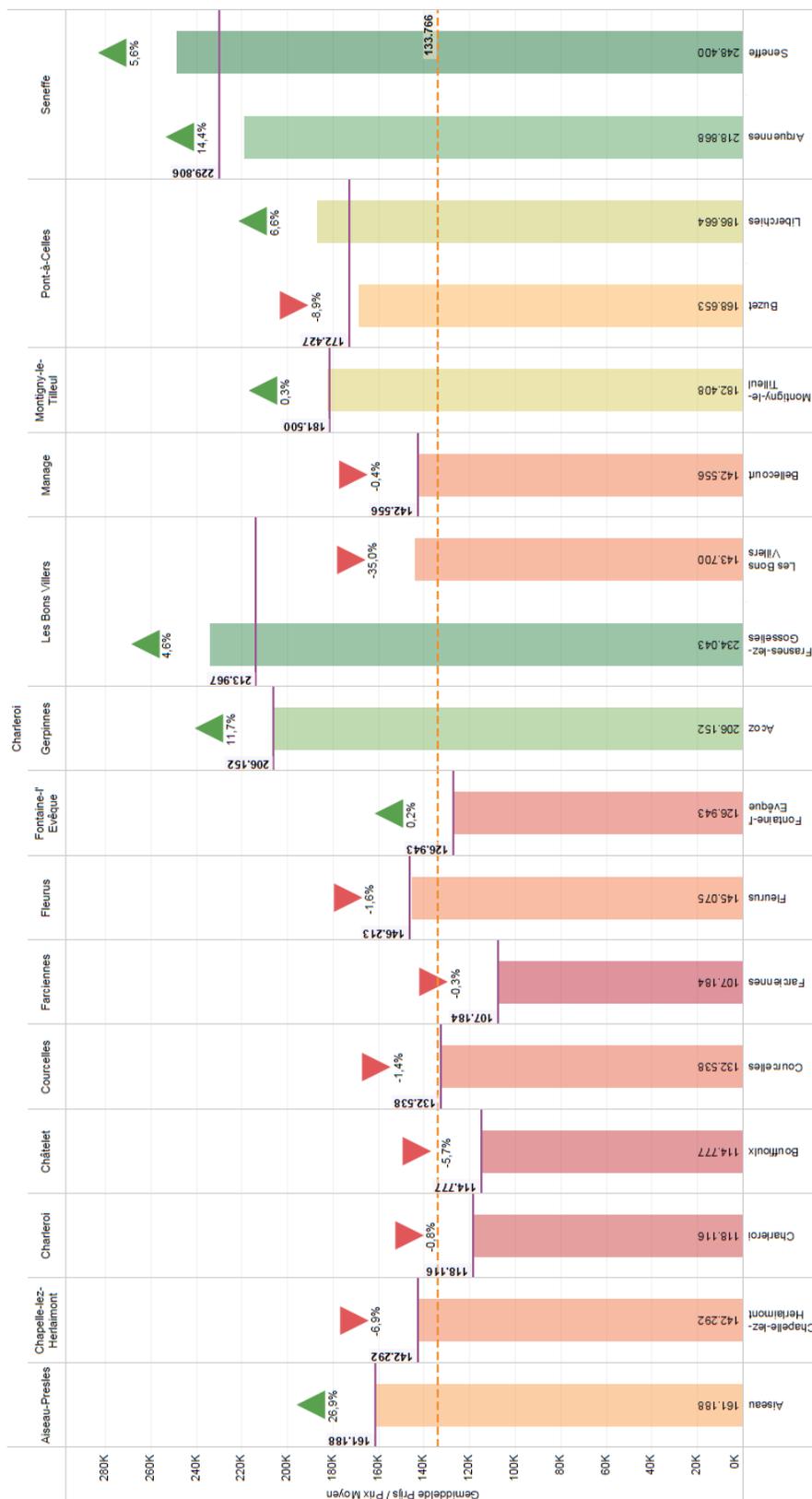
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (133.766 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les lignes mauves représentent le prix moyen des maisons en 2017 par commune (entête de colonne) et la ligne pointillée orange correspond au prix moyen des maisons en 2017 sur l'arrondissement de Charleroi.

Dans le graphique 11, nous avons déjà pu constater que Seneffe a également connu une forte croissance, après Aiseau-Presles et Gerpinnes, au cours de l'année écoulée (+8,4%). Le graphique sur la page suivante permet de comparer aisément entre elles les communes et leurs entités, ainsi que leur positionnement par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillé orange). Nous voyons que surtout à Arquennes qu'une augmentation de prix a été constatée. Le prix moyen y a évolué de 191.296 EUR à 218.868 EUR, soit une augmentation de 14,4%.

À Pont-à-Celles, une baisse des prix de -5,8% en moyenne a été constatée au cours de l'année passée. Au niveau des entités, nous voyons toutefois que le prix moyen de Liberchies augmente de +6,6%. C'est la diminution considérable à Buzet -8,9% qui fait chuter la moyenne de Pont-à-Celles (visualisée par la ligne violette dans le graphique 12).

En 2017, nous constatons une importante diminution dans l'entité Les Bon Villers (-35%). Il convient de nuancer cette diminution attendu le nombre limité d'observations qui ont été enregistrées pour cette entité, de sorte que des variations considérables sont possibles.



Graphique 12 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales d'un arrondissement

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MONS

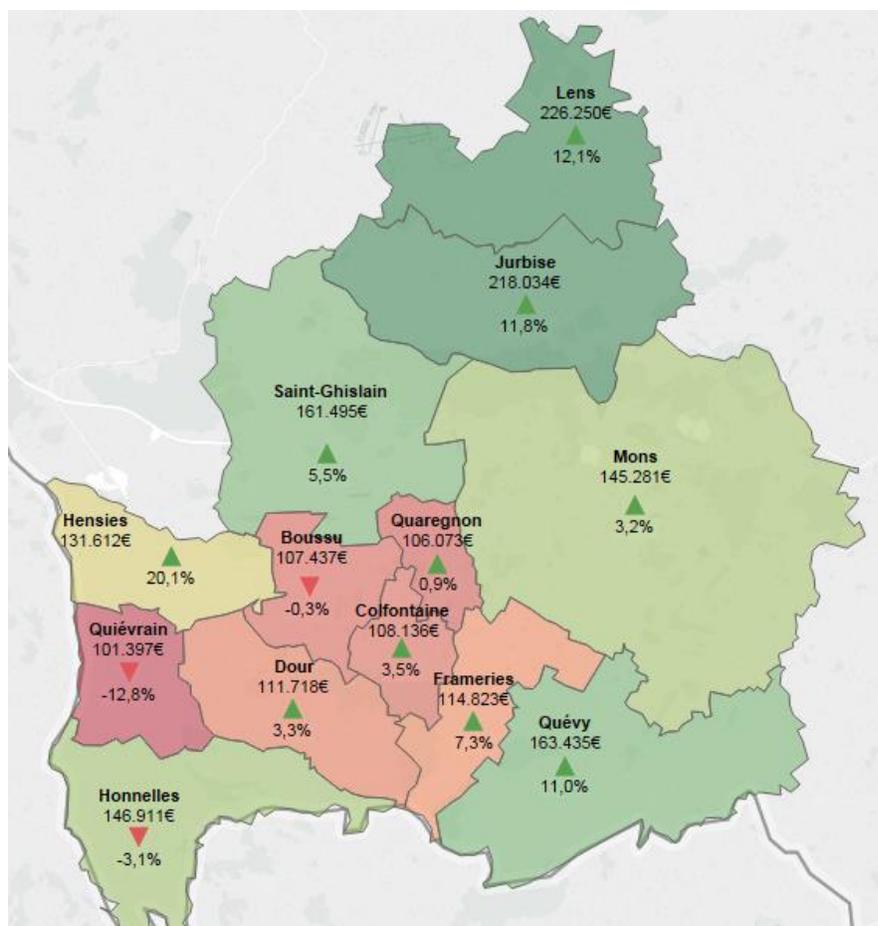
Comme le montre le graphique 10, l'arrondissement de Mons présente le prix moyen le plus bas de la province. Tout comme dans le cas de l'arrondissement de Charleroi, la carte ci-dessous zoome sur les communes de cet arrondissement et leurs prix moyens pour les maisons d'habitation en 2017, ainsi que sur l'évolution de cette moyenne par rapport à 2016. Voir également l'explication de ce graphique en page 22 pour la signification du code couleur et leur interprétation.

Quiévrain, Quaregnon, Boussu et Colfontaine sont les communes les moins chères de l'arrondissement de Mons. Les prix moyens y varient entre 101.000 EUR et 108.000 EUR et se situent ainsi 25 à 30% en deçà de la moyenne de la province du Hainaut.

En revanche, Lens et Jurbise sont les communes les plus chères de l'arrondissement. Avec des prix moyens de 226.250 EUR et 218.034 EUR, les maisons d'habitation y sont nettement plus chères. En moyenne, les prix des habitations dans ces communes sont 70% plus chers que dans le reste de leur arrondissement et 50% plus chers par rapport à la moyenne provinciale.

Par rapport à l'année précédente, nous observons les plus importantes augmentations de prix à Hensies. Les habitations y ont été vendues à raison de 20.000 EUR de plus qu'en 2016 (+20,1%).

Les prix des maisons à Quiévrain ont connu une baisse de -12,6% l'année dernière. En moyenne, on y paie en 15.000 EUR de moins pour une maison d'habitation qu'en 2017. Suite à cette baisse, Quiévrain est devenue la commune la moins chère de la province du Hainaut (en 2016, cette position était occupée par Colfontaine).



Graphique 13 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE MONS

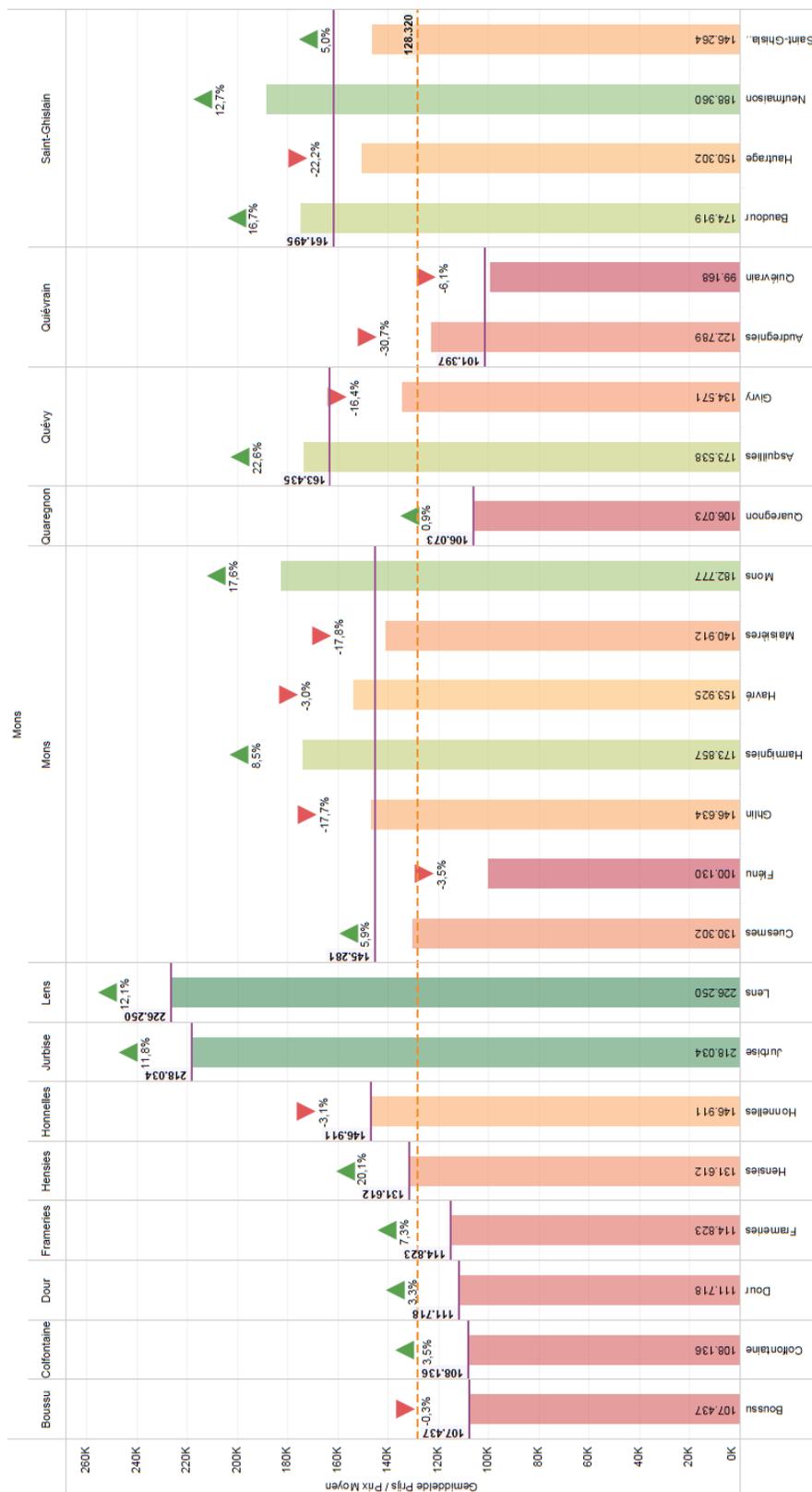
Le graphique en page 27 illustre les prix moyens des maisons d'habitation et leur évolution par rapport à 2016 pour les différentes communes de l'arrondissement de Mons et pour les entités communales qui les composent. Le graphique permet de comparer entre elles les entités communales sous-jacentes ainsi que la relation de leurs prix moyens par rapport à la moyenne au niveau des communes et de l'arrondissement. Nous renvoyons à l'explication donnée en page 23 pour permettre une bonne interprétation de ce graphique.

Le prix moyen d'une maison d'habitation à Mons même s'élève à 182.777 EUR. En raison du regroupement au niveau le plus bas, les prix des maisons à Obourg et Saint-Symphorien sont également repris sous cette moyenne. C'est dans cette partie de Mons que les maisons d'habitation sont en moyenne les plus chères. L'entité de Mons connaît en outre une augmentation de +17,6% par rapport à 2016.

Dans les entités de Ghlin et Maisières, le prix a diminué au cours de l'année dernière de près de -18%. Maisières connaît ainsi un prix moyen inférieur à la moyenne de la ville de Mons. C'est également le cas pour l'entité de Cuesmes et Flénu.

Les prix des maisons dans l'entité de Quiévrain/Baisieux sont les plus bas de l'arrondissement de Mons. Avec un prix moyen d'un peu moins de 100.000 EUR, on y paie 23% ou quelque 29.000 EUR de moins que dans le reste de l'arrondissement.

À Quévy, nous constatons que les prix des maisons à Asquillies ont connu l'année dernière une augmentation de +22,6% et à Givry une diminution de -16,4%. Tous deux demeurent au-delà de la moyenne de l'arrondissement. On y payait respectivement en moyenne 173.789 EUR et 134.571 EUR. La diminution de Givry doit toutefois être nuancée attendu le nombre restreint d'habitations vendues. Cela vaut également pour l'entité d'Audregnies.



Graphique 14 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement



PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

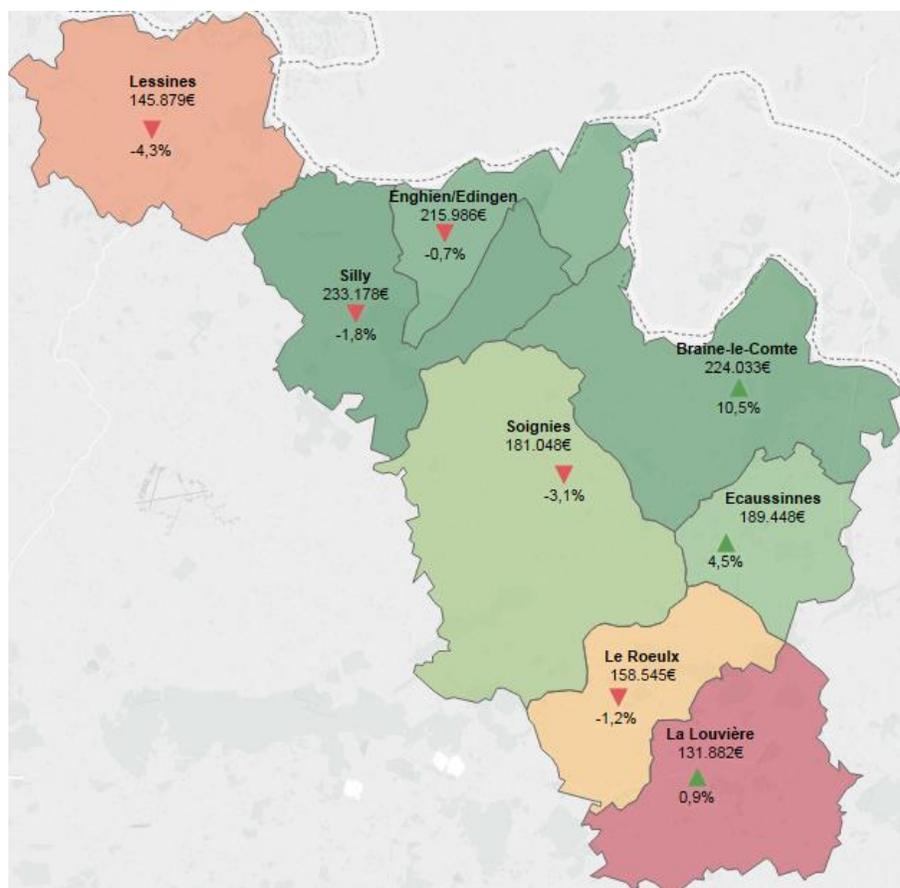
Nous avons vu dans le graphique 10 en page 21 que l'arrondissement de Soignies présente en moyenne le prix le plus élevé de la zone du Hainaut oriental (162.418 EUR). En moyenne, le prix d'une maison d'habitation y a augmenté de +1,3% par rapport à 2016.

Silly, Braine-le-Comte et Enghien sont les communes les plus chères de leur arrondissement. Les prix y dépassent 215.000 EUR. À Silly, on paie en moyenne 233.178 EUR pour une maison d'habitation, soit le prix le plus élevé de la province du Hainaut. En moyenne, les prix y sont 60% plus chers que la moyenne provinciale et 27% plus chers que la moyenne wallonne.

Les extrémités de l'arrondissement, notamment La Louvière, Lessines et Le Roeulx, présentent un prix moyen qui est inférieur à la moyenne de l'arrondissement (voir également l'explication du graphique et le code couleur en page 22). La Louvière connaît le prix moyen le plus bas pour une maison d'habitation, il s'agit de la seule commune de l'arrondissement qui est inférieure à la moyenne de la province du Hainaut (9% plus basse).

Par rapport à 2016, Braine-le-Comte et Ecaussinnes ont connu les plus importantes augmentations de prix (respectivement +10,5% et +4,5%). En moyenne, les prix des maisons à Braine-le-Comte ont augmenté l'année dernière de plus 20.000 EUR. Suite à cette augmentation, une maison d'habitation coûte près de 80.000 EUR de plus que le prix moyen d'une habitation de la province (différence 55%).

Lessines a connu la plus importante diminution de prix entre 2016 et 2017. Les prix des maisons y ont diminué en moyenne de -4,3% à un peu moins de 146.000 EUR.



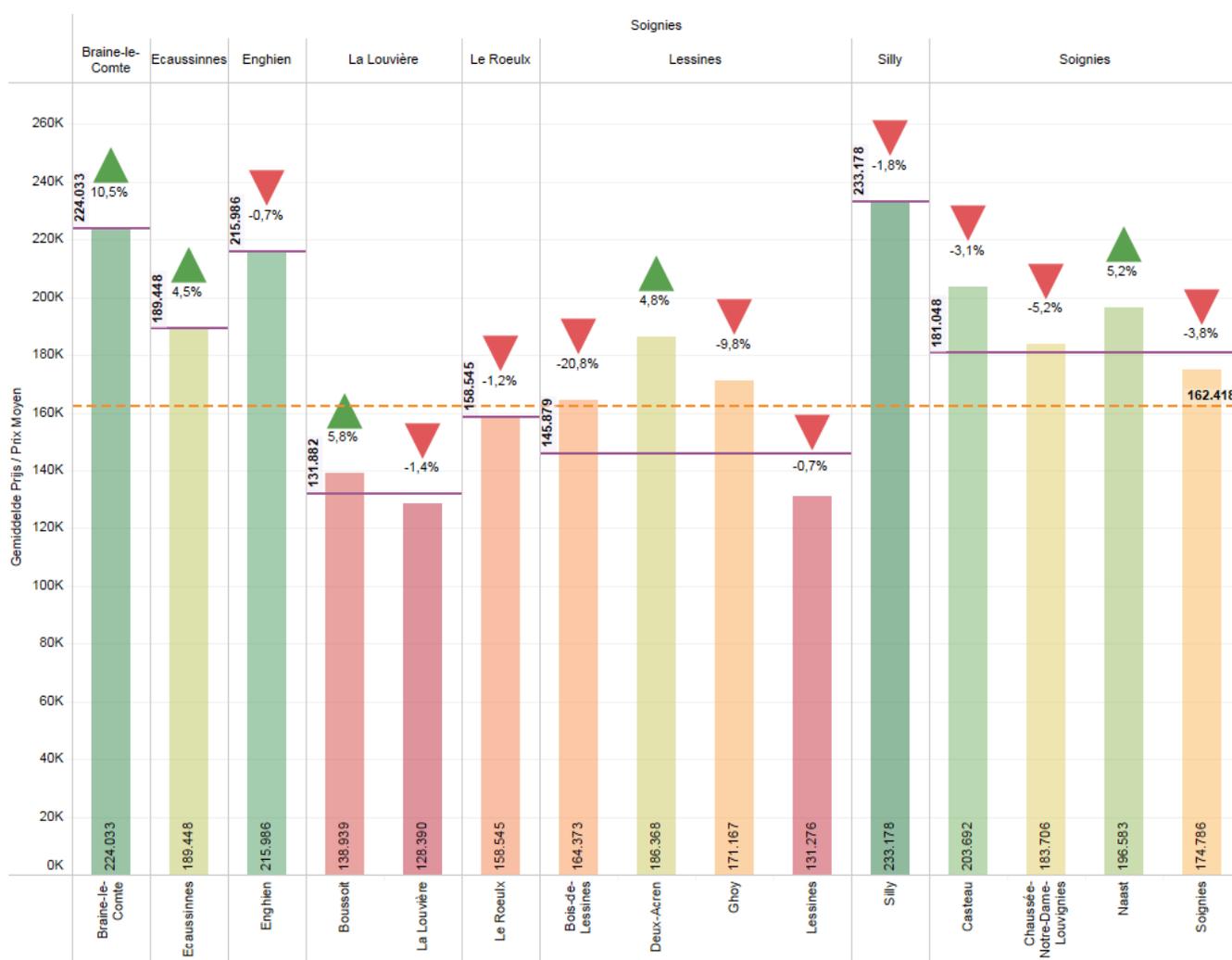
Graphique 15 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE SOIGNIES

Le graphique ci-dessous zoome sur le niveau des entités communales. Voir également l'explication relative à ce graphique en page 23.

Les zones plus chères (indiquées par une teinte verte) et moins chères (teintes rouges) de l'arrondissement de Soignies et leur relation les unes par rapport aux autres et par rapport à leur arrondissement sont récapitulées ici.

À Lessines, nous observons une diminution remarquable des prix à Bois-De-Lessines et à Ghoj (-20,8% et -9,8%). En raison du nombre restreint d'observations en 2016 et 2017 au sein de ces entités, il convient toutefois de nuancer ces diminutions de prix. C'est à Lessines même que les prix moyens les plus bas sont payés dans ces communes (131.000 EUR). Les entités d'Ogy et de Papignies y sont également comprises.



Graphique 16 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE THUIN

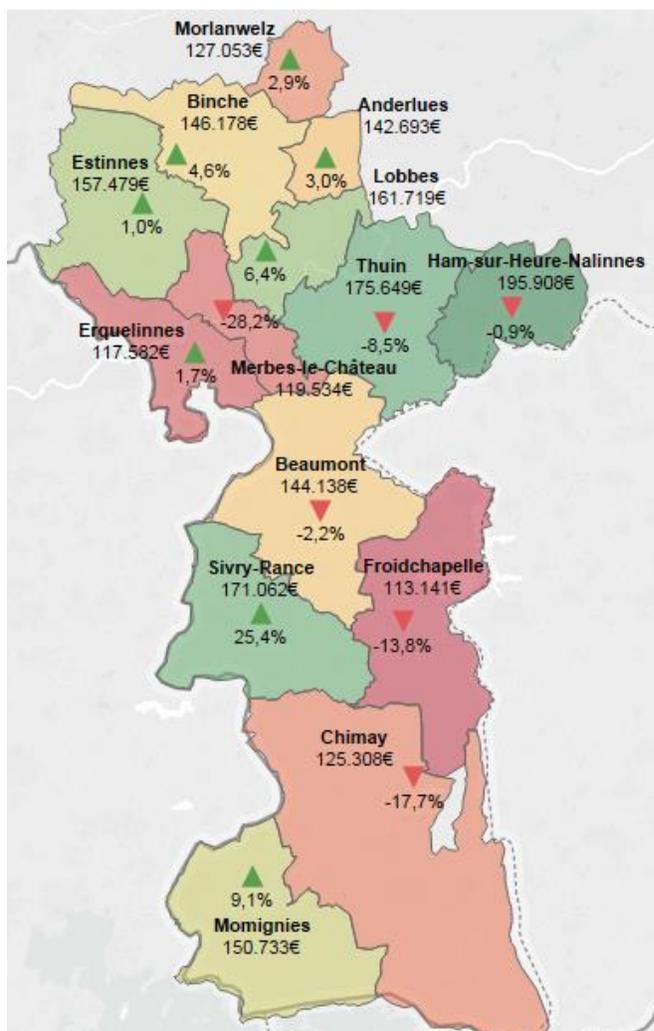
L'arrondissement de Thuin présentait en 2017 un prix moyen de 146.803 EUR pour une maison d'habitation (voir graphique 10 en page 21).

Ham-sur-Heure-Nalines, Thuin et Sivry-Rance sont, avec des moyennes supérieures à 170.000 EUR, les communes les plus chères de l'arrondissement. En moyenne, une maison d'habitation coûte même 196.000 EUR à Ham-sur-Heure-Nalines, ce qui est 33% plus cher que la moyenne de l'arrondissement. C'est la seule commune de l'arrondissement qui connaît un prix moyen plus élevé que la moyenne wallonne (183.445 EUR).

Dans les communes les moins chères, notamment Froidchapelle, Erquelinnes et Merbes-le-Château, on paie en revanche moins de 120.000 EUR. Avec une moyenne de 113.000 EUR pour une maison d'habitation, Froidchapelle est la commune la moins chère de l'arrondissement.

Par rapport à 2016, le prix moyen pour l'arrondissement de Thuin est demeuré stable (voir graphique 10 en page 21). En zoomant sur le niveau des communes, on constate que les évolutions de prix ont connus des extrêmes importants. Ainsi, le prix a augmenté le plus à Sivry-Rance par rapport à l'année précédente (+25,4%). En moyenne, les prix des habitations étaient près de 34.000 EUR plus chers qu'en 2016.

Les plus fortes diminutions de prix ont été enregistrées à Merbes-le-Château, Chimay et Froidchapelle, avec des baisses de respectivement -28,2%, -17,7% et -13,8%.



Graphique 17 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE THUIN

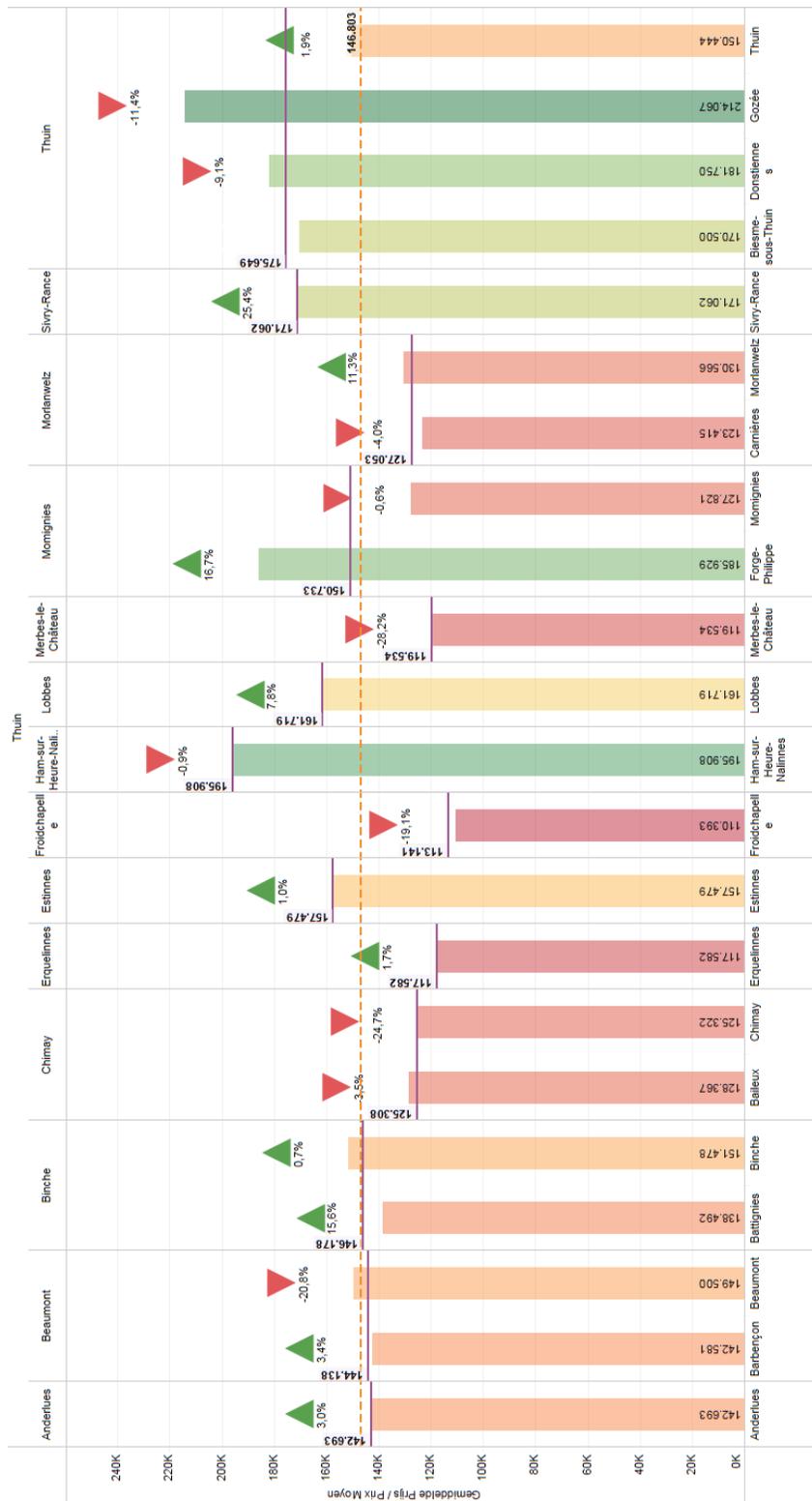
Pour terminer, le graphique à la page suivante présente un aperçu des communes de l'arrondissement de Thuin et leurs entités communales sous-jacentes (voir page 23 pour une explication détaillée concernant ce graphique).

Certaines entités telles que Beaumont, Forge-Philippe et Biesme-sous-Thuin ne comprennent que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

Dans la commune de Thuin, une des plus chères de l'arrondissement, les prix ont connu la baisse la plus importante dans les entités de Gozée et Donstiennes (-11,4% et -9,1%) .

À Momignies, qui connaît un prix moyen de 150.000 EUR, les entités de Forge-Philippe et Momignies présentent une différence notable en termes de catégorie de prix. Avec un prix moyen de 127.000 EUR, Momignies fait partie du segment moins cher de l'arrondissement, contrairement à Forge-Philippe, où une maison d'habitation coûte en

moyenne un peu moins de 186.000 EUR, soit une différence de prix d'un peu moins de 60.000 EUR (en tenant compte de la remarque quant au nombre limité d'observations).



Graphique 18 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la zone du Hainaut oriental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales.

	2016				2017			
	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Charleroi	Aiseau-Prezles	Aiseau	135.599	127.069	133.766	161.188	161.188	26,9%
	Chapelle-lez-Herlaimont	Chapelle-lez-Herlaimont	135.599	152.877	133.766	142.292	142.292	-6,9%
	Charleroi	Charleroi	135.599	119.025	133.766	118.116	118.116	-0,8%
	Châtelet	Bouffoulx	135.599	121.731	133.766	114.777	114.777	-5,7%
	Courcelles	Courcelles	135.599	134.375	133.766	132.538	132.538	-1,4%
	Farciennes	Farciennes	135.599	107.468	133.766	107.184	107.184	-0,3%
	Fleurus	Fleurus	135.599	148.275	133.766	146.213	145.075	-1,6%
	Fontaine-l'Évêque	Fontaine-l'Évêque	135.599	126.700	133.766	126.943	126.943	0,2%
	Gerpinnes	Acoz	135.599	184.602	133.766	206.152	206.152	11,7%
	Les Bons Villers	Frasnes-lez-Gosselies	135.599	223.097	133.766	213.967	234.043	4,6%
		Les Bons Villers	135.599	223.097	133.766	213.967	143.700	-35,0%
	Manage	Bellescourt	135.599	143.088	133.766	142.556	142.556	-0,4%
	Montigny-le-Tilleul	Montigny-le-Tilleul	135.599	180.802	133.766	181.500	182.408	0,3%
	Port-à-Celles	Buzet	135.599	182.984	133.766	172.427	168.653	-8,9%
		Libertichies	135.599	182.984	133.766	172.427	186.664	6,6%
	Mons	Seneffe	Arquennes	135.599	211.931	133.766	229.806	218.868
		Seneffe	135.599	211.931	133.766	229.806	248.400	5,6%
Boussu		Boussu	125.593	107.707	128.320	107.437	107.437	-0,3%
Colfontaine		Colfontaine	125.593	104.503	128.320	108.136	108.136	3,5%
Dour		Dour	125.593	108.133	128.320	111.718	111.718	3,3%
Frameries		Frameries	125.593	107.014	128.320	114.823	114.823	7,3%
Hensies		Hensies	125.593	109.576	128.320	131.612	131.612	20,1%
Honnelles		Honnelles	125.593	151.561	128.320	146.911	146.911	-3,1%
Jurbise		Jurbise	125.593	195.000	128.320	218.034	218.034	11,8%
Lens		Lens	125.593	201.786	128.320	226.250	226.250	12,1%
Quatrez	Mons	Cuesmes	125.593	140.812	128.320	145.281	130.302	5,9%
		Flénu	125.593	140.812	128.320	145.281	100.130	-3,5%
	Ghlin	Ghlin	125.593	140.812	128.320	145.281	146.634	-17,7%
	Harmignies	Harmignies	125.593	160.214	128.320	145.281	173.857	8,5%
	Havré	Havré	125.593	140.812	128.320	145.281	153.925	-3,0%
	Maisières	Maisières	125.593	140.812	128.320	145.281	140.912	-17,8%
	Mons	Mons	125.593	140.812	128.320	145.281	182.777	17,6%
	Quaregnon	Quaregnon	125.593	105.132	128.320	106.073	106.073	0,9%
	Quévy	Asquillies	125.593	147.257	128.320	163.435	173.538	22,6%
		Givry	125.593	147.257	128.320	163.435	134.571	-16,4%
Quiévrain	Audregnies	Audregnies	125.593	116.337	128.320	101.397	122.789	-30,7%
	Quiévrain	Quiévrain	125.593	116.337	128.320	101.397	99.168	-6,1%
		Quiévrain	125.593	116.337	128.320	101.397	101.397	-6,1%
Saint-Ghislain	Baudour	Baudour	125.593	153.072	128.320	161.495	174.919	16,7%
	Hautrage	Hautrage	125.593	153.072	128.320	161.495	150.302	-22,2%
	Neufmaison	Neufmaison	125.593	153.072	128.320	161.495	188.360	12,7%
	Saint-Ghislain	Saint-Ghislain	125.593	153.072	128.320	161.495	146.264	5,0%

Graphique 19 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

	2016				2017			
	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Soignies	Braine-le-Comte	160.412	202.680	202.680	162.418	224.033	224.033	10,5%
	Ecaussinnes	160.412	181.332	181.332	162.418	189.448	189.448	4,5%
	Enghien	160.412	217.460	217.460	162.418	215.986	215.986	-0,7%
	Boussoit	160.412	130.648	131.334	162.418	131.882	138.939	5,8%
	La Louvière	160.412	130.648	130.226	162.418	131.882	128.390	-1,4%
	Le Roeulx	160.412	160.527	160.527	162.418	158.545	158.545	-1,2%
	Lessines	160.412	152.434	207.625	162.418	145.879	164.373	-20,8%
	Deux-Acres	160.412	152.434	177.870	162.418	145.879	186.368	4,8%
	Ghoy	160.412	152.434	189.667	162.418	145.879	171.167	-9,8%
	Lessines	160.412	152.434	132.147	162.418	145.879	131.276	-0,7%
	Silly	160.412	237.422	237.422	162.418	233.178	233.178	-1,8%
	Soignies	160.412	186.748	210.214	162.418	181.048	203.692	-3,1%
	Chaussée-Notre-Dame-L.	160.412	186.748	193.794	162.418	181.048	183.706	-5,2%
	Naast	160.412	186.748	186.875	162.418	181.048	196.583	5,2%
Soignies	160.412	186.748	181.756	162.418	181.048	174.786	-3,8%	
Thuin	Anderlues	147.287	138.524	138.524	146.803	142.693	142.693	3,0%
	Beaumont	147.287	147.349	137.886	146.803	144.138	142.581	3,4%
	Beaumont	147.287	147.349	188.750	146.803	144.138	149.500	-20,8%
	Battignies	147.287	139.707	119.822	146.803	146.178	138.492	15,6%
	Binche	147.287	139.707	150.459	146.803	146.178	151.478	0,7%
	Chimay	147.287	152.315	133.053	146.803	125.308	128.367	-3,5%
	Baileux	147.287	152.315	166.391	146.803	125.308	125.322	-24,7%
	Chimay	147.287	152.315	166.391	146.803	117.582	117.582	1,7%
	Erquelinnes	147.287	115.592	115.592	146.803	117.582	117.582	1,7%
	Estinnes	147.287	155.960	155.960	146.803	157.479	157.479	1,0%
	Froidchapelle	147.287	131.303	103.786	146.803	113.141	110.393	-19,1%
	Froidchapelle	147.287	131.303	136.509	146.803	195.908	195.908	-0,9%
	Ham-sur-Heure-Nalinnes	147.287	197.637	197.637	146.803	195.908	195.908	-0,9%
	Lobbes	147.287	151.923	160.929	146.803	161.719	161.719	7,8%
Lobbes	147.287	151.923	149.953	146.803	119.534	119.534	-28,2%	
Merbes-le-Château	147.287	166.413	166.413	146.803	150.733	185.929	16,7%	
Momignies	147.287	138.125	159.375	146.803	150.733	127.821	-0,6%	
Momignies	147.287	138.125	128.636	146.803	150.733	127.821	-0,6%	
Mortanwelz	147.287	123.456	128.621	146.803	127.053	123.415	-4,0%	
Mortanwelz	147.287	123.456	117.298	146.803	127.053	130.566	11,3%	
Sivry-Rance	147.287	136.359	136.359	146.803	171.062	171.062	25,4%	
Thuin	147.287	192.061	240.000	146.803	175.649	170.500	-9,1%	
Biesme-sous-Thuin	147.287	192.061	200.000	146.803	175.649	181.750	-11,4%	
Donstennes	147.287	192.061	241.553	146.803	175.649	214.067	1,9%	
Gozée	147.287	192.061	147.668	146.803	175.649	150.444	1,9%	
Thuin	147.287	192.061	147.668	146.803	175.649	150.444	1,9%	

Graphique 20 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

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

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de **médiane**.

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.

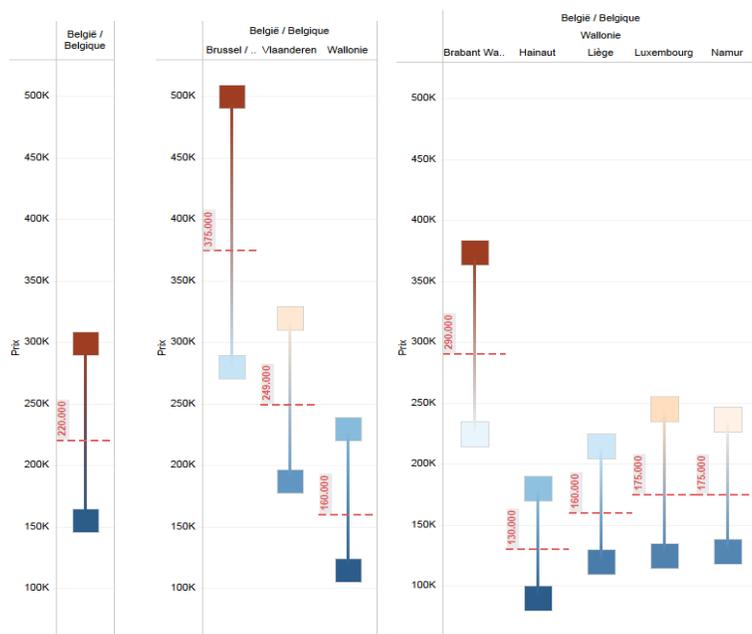
Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'une maison en province de Hainaut en 2017 est de 130.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en sous les 130.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser également le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians 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.

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).

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Charleroi ont été vendues entre 77.500 EUR et 150.000 EUR (tableau pages 41/42).

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour une maison en province de Hainaut est de 130.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 90.000 EUR – 180.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 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 pages 41 et 42.

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 CHARLEROI

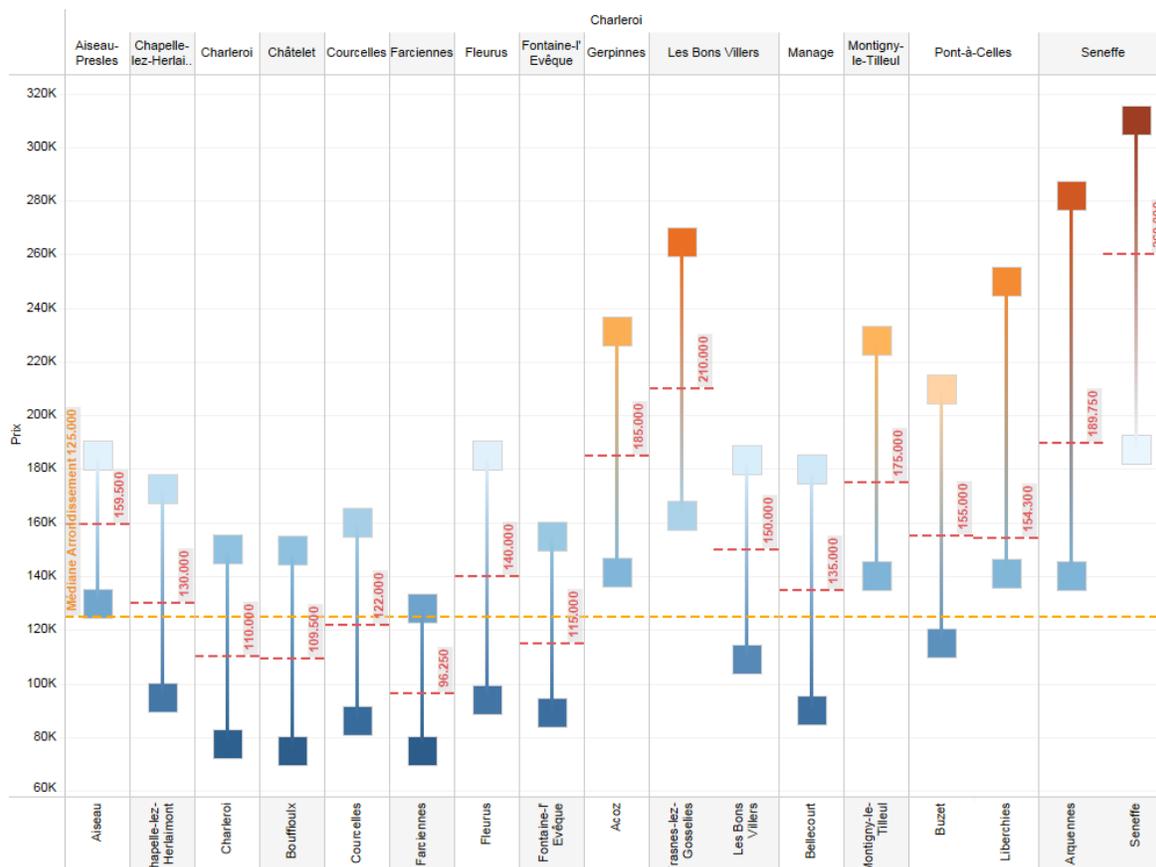
Le prix médian pour une maison d'habitation en province du Hainaut s'élève à 130.000 EUR. Le prix médian pour l'arrondissement de Charleroi y est inférieur à raison de 5.000 EUR, et s'élève à 125.000 EUR (pointillé en orange dans le graphique).

Nous constatons dans le graphique ci-dessous que 50% des ventes à Farciennes se situent dans l'intervalle de prix entre 75.000 EUR et 128.250 EUR (voir également le tableau d'aperçu en pages 41/42). L'intervalle de prix se situe dans sa quasi-totalité en deçà de la médiane de l'arrondissement, ce qui révèle donc des prix peu élevés dans cette commune par rapport au prix médian de l'arrondissement. Dans la commune voisine d'Aiseau-Presles, 50% des maisons d'habitation ont été vendues à un prix variant entre 130.000 EUR et 185.250 EUR.

Une comparaison des communes sur la base de cet intervalle permet d'avoir une image claire des différents segments de prix qui existent au sein d'une commune. Plus l'intervalle est grand, plus les prix au sein de la commune en question peuvent être divergents. À Arquennes, nous observons ainsi un écart important. La limite supérieure de l'intervalle de 50% est deux fois plus chère que la limite inférieure (281.000 EUR contre 140.000 EUR).

Les communes plus chères de l'arrondissement sont celles où la limite inférieure et la limite supérieure de l'intervalle de 50% se situent au-delà de la médiane de l'arrondissement.

Seneffe présente, avec 260.000 EUR, le prix médian le plus élevé pour des maisons en Hainaut oriental. En outre, la limite inférieure la plus élevée et la limite supérieure la plus élevée du Hainaut oriental (respectivement 187.500 EUR et 310.000 EUR) ont été enregistrées ici.



Graphique 21 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE MONS

Dans l'arrondissement de Mons, le prix médian était en 2017 de 120.000 EUR (présenté par le pointillé orange dans le graphique sur la page suivante). Cela représente 5.000 EUR de plus qu'en 2016 (voir tableau d'aperçu en pages 41/42). Il s'agit de l'arrondissement présentant le prix médian le plus bas de la province du Hainaut.

À Quiévrain, 50% des ventes ont eu lieu dans l'intervalle de prix entre 68.000 EUR et 121.250 EUR. La limite supérieure de cet intervalle se situe par conséquent juste au-delà du prix médian de l'arrondissement. Quiévrain présente la limite supérieure la plus basse de la province du Hainaut, ce qui signifie que les maisons à Quiévrain font partie du segment le moins cher de la province. Près de 75% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 121.250 EUR.

Les communes telles que Boussu, Colfontaine, Dour, Frameries, Flénu et Quaregnon présentent également une limite inférieure basse entre 65.000 et 80.000 EUR. La limite supérieure de leur intervalle de 50% dépasse d'un rien la médiane de l'arrondissement (120.000 à 143.000 EUR). Il s'agit donc des communes les moins chères de l'arrondissement.

Les entités communales telles que Hamignies, Havré, Mons, Neufmaison connaissent en revanche une limite inférieure qui se situe nettement au-delà de la médiane de l'arrondissement. Plus de trois quarts de toutes les ventes affichaient un prix supérieur à 120.000 EUR.

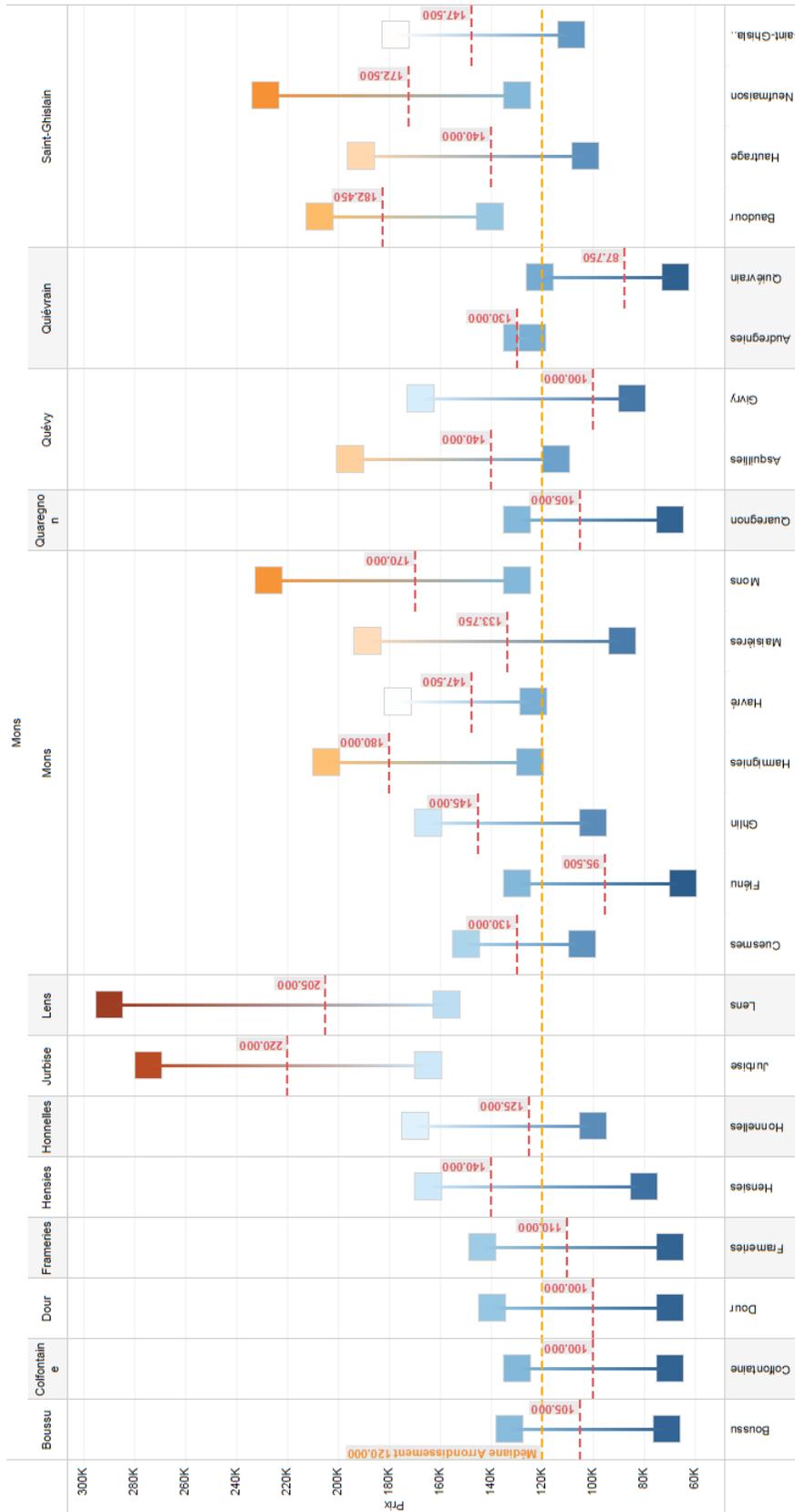
Avec une limite inférieure de l'intervalle de 50% supérieure à 140.500 EUR et des prix médians entre 180.000 EUR et 220.000 EUR, les prix des logements à Baudour, Lens et Jurbise se situent dans le segment plus cher de l'arrondissement.

Pour des communes telles que Jurbise et Lens, l'écart important de l'intervalle est frappant. Les prix des logements y sont très divergents, probablement en fonction du quartier où le logement se trouve.

À titre de comparaison, Cuesmes présente un écart très restreint (50% des habitations y ont été vendues à un prix variant entre 104.250 EUR et 150.000 EUR). Cet écart restreint semble indiquer que le marché des maisons y présente une faible segmentation.

L'intervalle à Audregnies est également très minime. Il convient donc de le relativiser compte tenu du nombre limité de ventes au sein de cette entité.





Graphique 22 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations



DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE SOIGNIES

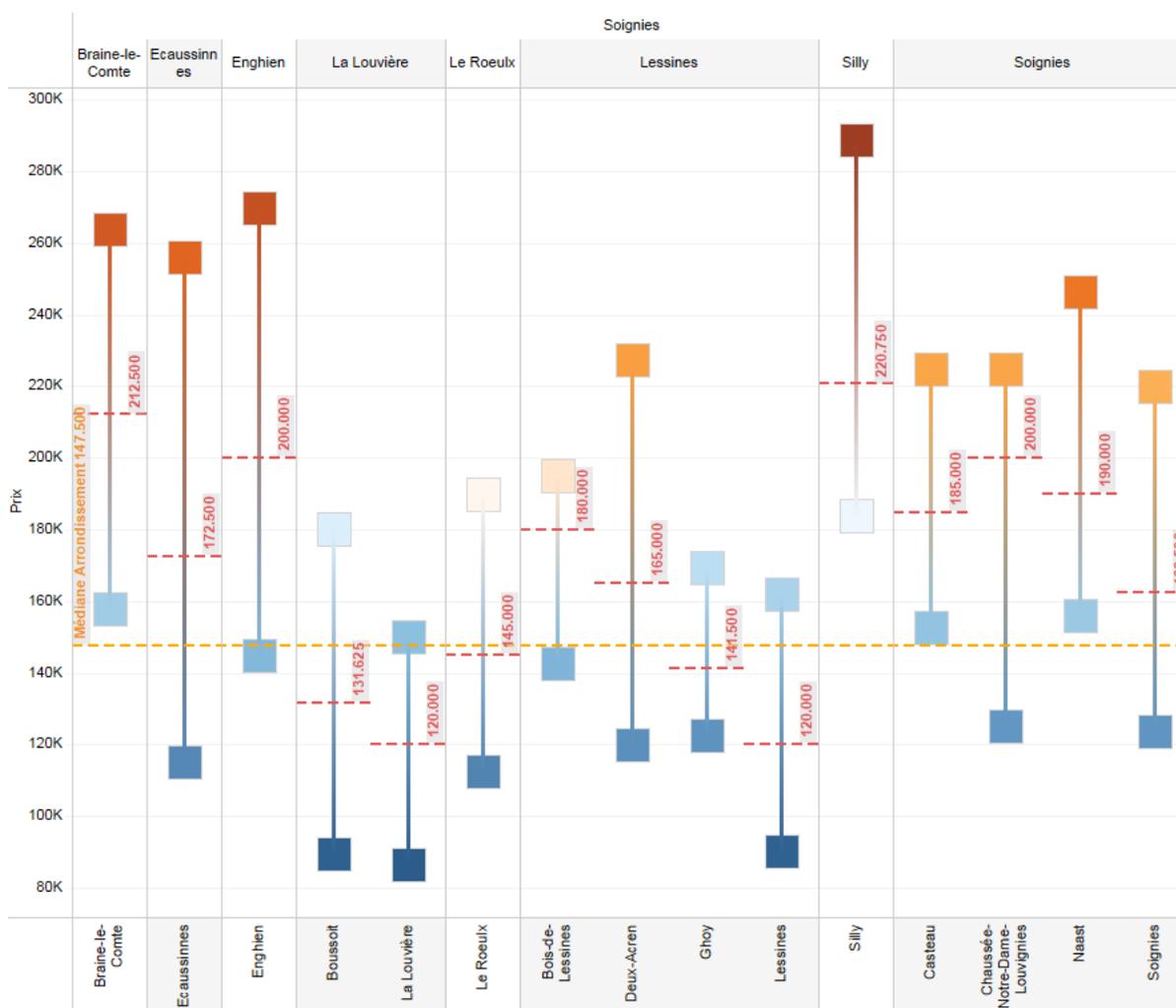
L'arrondissement de Soignies a connu en 2017 un prix médian de 147.500 EUR, soit le prix médian le plus élevé au sein de la région du Hainaut oriental. À titre de rappel, le prix médian de la province du Hainaut était de 130.000 EUR.

Comme le montre le graphique, Silly présente le prix médian le plus élevé de l'arrondissement de Soignies (220.750 EUR). À Silly, 50% de toutes les maisons d'habitation ont été vendues à un prix variant entre 183.750 et 288.750 EUR, soit un écart de plus de 100.000 EUR.

Dans la commune voisine de Lessines, l'intervalle de 50% se situe intégralement en deçà de celui de Silly. Ce qui représente une limite inférieure pour Silly est une limite supérieure pour Lessines.

La Louvière est la seule entité communale où l'intervalle de prix de 50% se situe en deçà de la médiane de l'arrondissement, ce qui implique donc que 75% de toutes les maisons vendues affichent un prix inférieur à la médiane en question.

Ecaussinnes présente l'écart le plus important. Le prix médian se situe à Ecaussinnes à 172.500 EUR. 50% des maisons vendues y affichaient un prix variant entre 115.000 et 256.250 EUR. On peut en déduire que le marché des maisons à Ecaussinnes est peu homogène et qu'il présente par conséquent différents segments de prix.



DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE THUIN

Pour terminer, l'arrondissement de Thuin présente un prix médian de 140.000 EUR.

Certaines entités telles que Beaumont, Forge-Philippe et Biesme-sous-Thuin ne comprennent que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

À Ham-sur-Heure-Nallinnes, Forge-Philippe et Gozée, 50% des prix des maisons vendues se situent au-delà du prix médian en question. Gozée et Forge-Philippe présentent par ailleurs un écart restreint (d'environ 55.000 EUR), les prix des maisons qui se situent dans l'intervalle de 50% sont donc très proches les uns des autres, ce qui peut constituer le signe d'un marché des maisons homogène.

Les plus gros écarts se trouvent dans les communes de Froidchapelle et de Lobbes

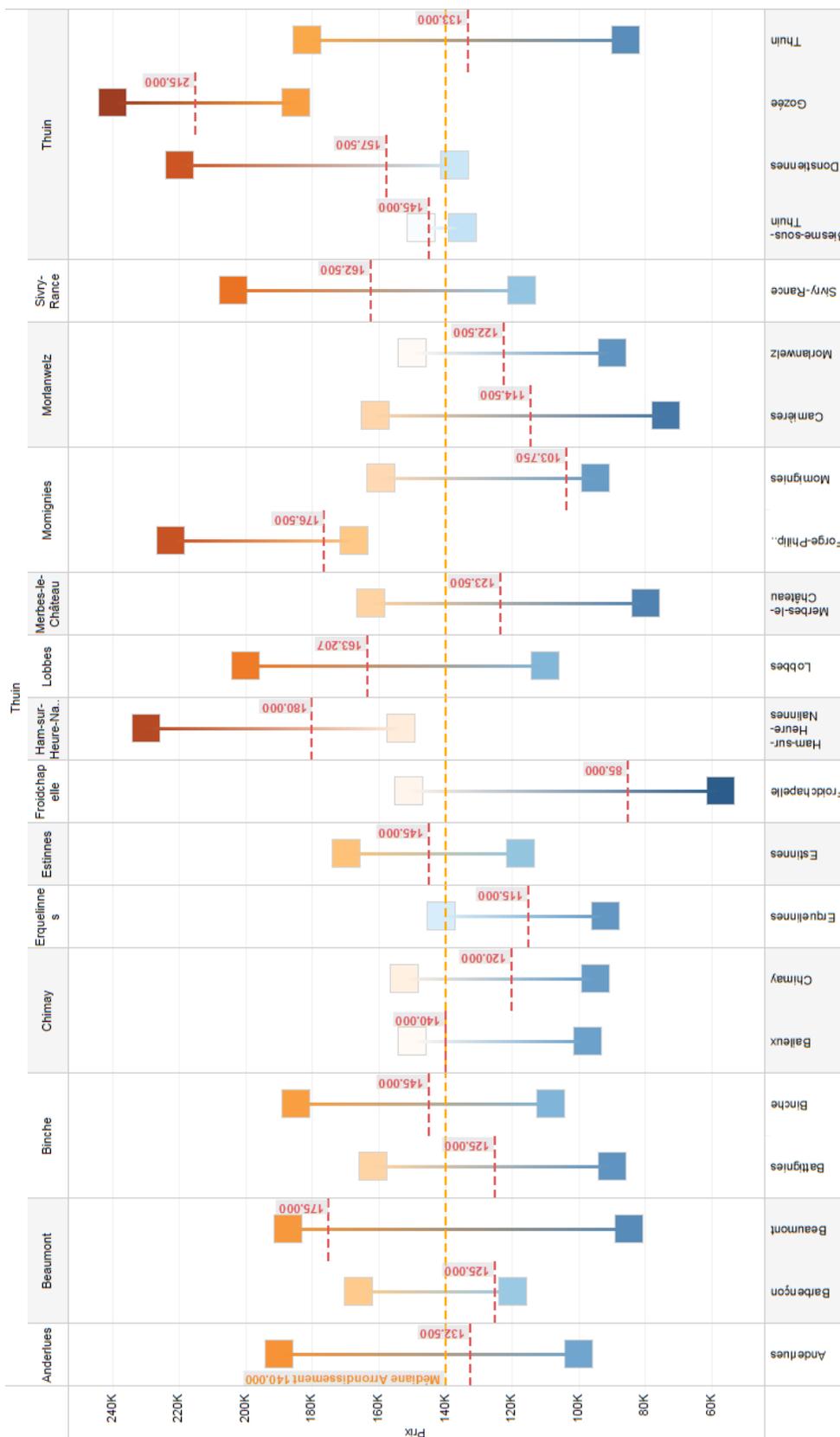
Erquelinnes est la seule commune où l'intervalle de 50% se situe en deçà de la médiane de l'arrondissement. La médiane s'élève à 115.000 EUR, ce qui représente 25.000 EUR de moins que la médiane de son arrondissement.

La relation de la médiane par rapport à l'intervalle de 50% dans les communes de Forge-Philippe (dont le nombre des observations est faible) et de Momignies est singulière. Nous voyons que la médiane est très proche de la limite inférieure de l'intervalle de 50%. Cela signifie donc qu'un quart des maisons vendues (notamment la différence entre la médiane et la limite inférieure de l'intervalle de 50%) l'ont été avec une différence de prix extrêmement réduite. Pour Forge-Philippe, cette différence se situait entre 167.500 et 176.500 EUR, pour Momignies entre 95.000 et 103.750 EUR.

À Beaumont, nous observons précisément l'inverse, où 25% des maisons ont été vendues dans une fourchette se situant entre 175.000 et 187.500 EUR.

La limite inférieure la plus basse de l'arrondissement se trouve dans l'entité de Froidchapelle (57.500 EUR), il s'agit par ailleurs de la limite inférieure la plus basse de la province du Hainaut. La limite supérieure la plus élevée se trouve à Gozée (240.000 EUR).

Dans les tableaux d'aperçu en page 41 et en page 42 comprennent tous les détails concernant les médianes et les limites inférieures et supérieures. L'évolution de la médiane de 2017 par rapport à 2016 s'y trouve également.



Graphique 24 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50%

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements du Hainaut oriental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales.

	2016					2017						
	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Charleroi	Aiseau-Preles	122.500	120.000	120.000		85.000	160.000	159.500	159.500	32,92%	130.000	185.250
	Chapelle-lez-Herlaimont	122.500	140.000	140.000	-7,14%	112.000	180.000	130.000	130.000	-1,14%	95.000	172.500
	Charleroi	122.500	110.000	110.000		75.000	145.000	110.000	110.000	0,00%	77.500	150.000
	Châtelet	122.500	120.000	120.000		79.250	150.000	109.500	109.500	-8,75%	75.000	149.675
	Courcelles	122.500	118.000	118.000		80.000	157.250	122.000	122.000	3,39%	86.000	160.000
	Farciennes	122.500	99.000	99.000		67.750	120.000	96.250	96.250	-2,78%	75.000	128.250
	Fleurus	122.500	140.000	140.000		110.000	180.000	140.000	140.000	0,00%	93.750	185.000
	Fontaine-l'Évêque	122.500	115.000	115.000		80.000	150.000	115.000	115.000	0,00%	89.375	155.000
	Gerpinnes	122.500	180.000	180.000		133.750	225.000	185.000	185.000	2,78%	141.500	231.250
	Les Bons Villers	122.500	205.000	220.000		162.500	273.750	200.000	210.000	-4,55%	162.500	264.750
	Lea Bons Villers	122.500	205.000	198.500		150.750	227.500	200.000	200.000	-24,43%	109.250	183.250
	Manège	122.500	135.000	135.000		105.000	175.000	135.000	135.000	0,00%	90.000	180.000
	Montigny-le-Tilleul	122.500	182.250	175.750		135.000	225.000	175.000	175.000	-2,10%	140.000	228.000
Pont-à-Celles	122.500	175.000	175.000		120.000	236.000	155.000	155.000	-11,43%	115.000	210.000	
Mons	Librechies	122.500	175.000	174.900		150.000	220.000	155.000	154.300	-11,78%	141.250	250.000
	Senefels	122.500	193.500	170.000		129.500	211.250	217.500	189.750	11,62%	140.000	281.875
	Senefels	122.500	193.500	209.500		150.000	278.750	217.500	260.000	24,11%	187.500	310.000
	Bousu	115.000	92.000	92.000		71.000	127.000	105.000	105.000	14,13%	71.102	133.000
	Colfontaine	115.000	100.000	100.000		61.000	135.000	100.000	100.000	0,00%	70.000	130.000
	Dour	115.000	95.000	95.000		70.000	140.000	100.000	100.000	5,26%	70.000	140.000
	Frarneries	115.000	103.125	103.125		65.000	146.250	140.000	140.000	35,76%	80.000	165.000
	Hensies	115.000	135.000	135.000		95.000	185.000	125.000	125.000	-7,41%	100.000	170.000
	Honnelles	115.000	207.500	207.500		166.250	230.000	200.000	220.000	6,02%	165.000	275.000
	Jurbise	115.000	160.000	160.000		120.000	250.000	205.000	205.000	28,13%	157.500	290.000
	Lens	115.000	130.000	118.500		83.000	146.250	136.500	130.000	9,70%	104.250	150.000
	Mons	115.000	130.000	100.000		70.000	127.000	136.500	95.500	-4,50%	65.000	130.000
	Cuesmes	115.000	130.000	158.000		115.000	200.000	145.000	145.000	-8,23%	100.000	165.000
Fleurus	115.000	130.000	155.000		117.500	180.000	136.500	180.000	16,13%	125.000	205.000	
Ghlin	115.000	130.000	157.500		120.000	180.000	136.500	147.500	-6,35%	123.750	177.000	
Harmignies	115.000	130.000	170.000		121.875	202.500	136.500	133.750	-21,32%	88.500	188.750	
Hevré	115.000	130.000	150.000		99.000	200.000	136.500	170.000	13,33%	130.000	227.500	
Maisières	115.000	96.000	96.000		70.000	140.000	105.000	105.000	9,38%	70.000	130.000	
Mons	115.000	133.933	133.933		82.500	160.000	125.000	140.000	4,53%	114.688	195.750	
Quaregnon	115.000	133.933	137.500		82.500	206.250	125.000	125.000	-27,27%	85.000	168.000	
Quény	115.000	96.625	128.750		82.500	226.875	120.000	130.000	0,97%	123.947	130.000	
Quiévrain	115.000	96.625	91.696		61.250	138.500	90.000	87.750	-4,30%	68.000	121.250	
Saint-Ghislain	115.000	150.000	153.000		105.000	190.000	165.000	182.450	19,25%	140.500	207.500	
Heuraige	115.000	150.000	175.000		149.000	191.095	165.000	140.000	-20,00%	103.000	191.250	
Neufmaison	115.000	150.000	158.000		105.000	200.000	165.000	172.500	9,18%	130.000	229.000	
Saint-Ghislain	115.000	150.000	130.000		100.000	172.500	165.000	147.500	13,46%	108.750	177.750	

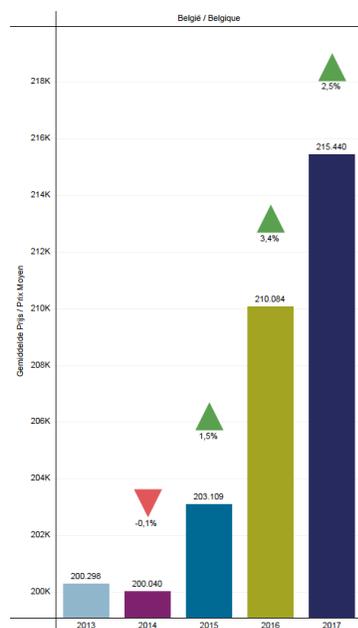
Graphique 25 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

	2016						2017					
	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Soignies	147.000	188.750	188.750		148.250	240.000	147.500	212.500	212.500	12,58%	157.750	263.750
Braine-le-Comte	147.000	175.500	175.500		135.000	230.000	147.500	172.500	172.500	-1,71%	115.000	256.250
Ecaussinnes	147.000	212.000	212.000		150.000	289.000	147.500	200.000	200.000	-5,66%	145.000	270.000
Enghien	147.000	120.000	122.000		90.000	185.000	147.500	120.000	131.625	7,89%	89.250	180.000
Bousoix	147.000	120.000	120.000		90.000	162.500	147.500	120.000	120.000	0,00%	86.500	150.000
La Louvière	147.000	140.000	140.000		109.000	210.000	147.500	145.000	145.000	3,57%	112.500	190.000
Le Roeulx	147.000	150.000	210.000		142.500	272.500	147.500	135.000	180.000	-14,29%	142.000	195.000
Lessines	147.000	150.000	185.000		125.000	225.000	147.500	135.000	165.000	-10,81%	120.000	227.500
Deux-Acres	147.000	150.000	195.000		160.000	239.000	147.500	135.000	141.500	-27,44%	122.500	169.500
Ghoy	147.000	150.000	136.500		80.000	160.000	147.500	135.000	120.000	-5,14%	90.000	162.000
Lessines	147.000	150.000	136.500		80.000	160.000	147.500	135.000	120.000	-5,14%	90.000	162.000
Silly	147.000	227.500	227.500		173.750	292.500	147.500	220.750	220.750	-2,87%	183.750	288.750
Soignies	147.000	180.000	195.000		180.000	247.250	147.500	170.500	185.000	-5,13%	152.500	225.000
Castiau	147.000	180.000	190.000		148.500	245.000	147.500	170.500	200.000	5,26%	125.000	225.000
Chaussée-Notre-Dame-L...	147.000	180.000	155.000		140.000	212.500	147.500	170.500	190.000	22,59%	156.000	246.250
Naast	147.000	180.000	170.000		135.000	215.000	147.500	170.500	162.500	-4,41%	123.750	220.000
Soignies	147.000	180.000	170.000		135.000	215.000	147.500	170.500	162.500	-4,41%	123.750	220.000
Thuin	135.000	129.500	129.500		90.000	162.625	140.000	132.500	132.500	2,32%	100.000	190.000
Anderlues	135.000	140.000	136.000		107.500	175.000	140.000	125.000	125.000	-8,09%	120.000	166.250
Beaumont	135.000	140.000	175.000		132.500	192.500	140.000	125.000	175.000	0,00%	85.000	187.500
Beaumont	135.000	130.000	109.000		75.000	150.000	140.000	136.000	125.000	14,68%	90.000	161.875
Battignies	135.000	130.000	140.000		110.000	175.000	140.000	136.000	145.000	3,57%	108.500	185.000
Binche	135.000	150.000	135.000		98.500	160.000	140.000	120.000	140.000	3,70%	97.500	150.000
Bailleux	135.000	150.000	150.000		140.500	215.000	140.000	120.000	120.000	-20,00%	85.000	152.500
Chimay	135.000	101.000	101.000		77.250	140.000	140.000	115.000	115.000	13,86%	92.000	141.250
Erquelinnes	135.000	145.000	145.000		110.000	183.305	140.000	145.000	145.000	0,00%	117.500	170.000
Estinnes	135.000	111.250	100.000		73.250	115.000	140.000	100.000	85.000	-28,57%	57.500	151.250
Erpion	135.000	111.250	119.000		75.000	160.000	140.000	100.000	85.000	0,00%	53.500	230.000
Froidchapelle	135.000	180.000	180.000		155.000	241.875	140.000	180.000	180.000	0,00%	153.500	230.000
Ham-sur-Heure-Nallines	135.000	160.000	160.000		148.750	180.000	140.000	163.207	163.207	2,00%	110.000	200.000
Lobbes	135.000	160.000	160.000		88.750	194.750	140.000	123.500	123.500	-20,32%	80.000	162.500
Merbes-le-Château	135.000	116.500	120.000		113.750	190.000	140.000	158.506	176.500	47,08%	167.500	222.500
Forge-Philippe	135.000	116.500	118.000		80.000	150.000	140.000	158.506	103.750	-12,08%	95.000	159.375
Momignies	135.000	111.250	121.250		90.000	150.000	140.000	120.000	114.500	-5,57%	73.750	161.250
Camrières	135.000	111.250	102.500		84.250	123.125	140.000	120.000	122.500	19,51%	90.000	150.000
Morianwelz	135.000	131.000	131.000		110.000	173.000	140.000	162.500	162.500	24,05%	117.313	203.750
Sivry-Rance	135.000	180.000	247.500		230.000	250.000	140.000	162.500	145.000		135.000	147.500
Thuin	135.000	180.000	128.750		110.000	251.875	140.000	162.500	157.500	22,33%	137.500	220.000
Biesme-sous-Thuin	135.000	180.000	215.000		173.000	299.500	140.000	162.500	215.000	0,00%	185.000	240.000
Donstennes	135.000	180.000	150.188		80.000	190.000	140.000	162.500	133.000	-11,44%	86.000	181.500
Gozé	135.000	180.000	150.188		80.000	190.000	140.000	162.500	133.000	-11,44%	86.000	181.500
Thuin	135.000	180.000	150.188		80.000	190.000	140.000	162.500	133.000	-11,44%	86.000	181.500

Graphique 26 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2017 a augmenté de +2,5% par rapport à 2016 et coûte en moyenne 215.440 EUR soit 5.000 EUR de plus que l'année dernière.

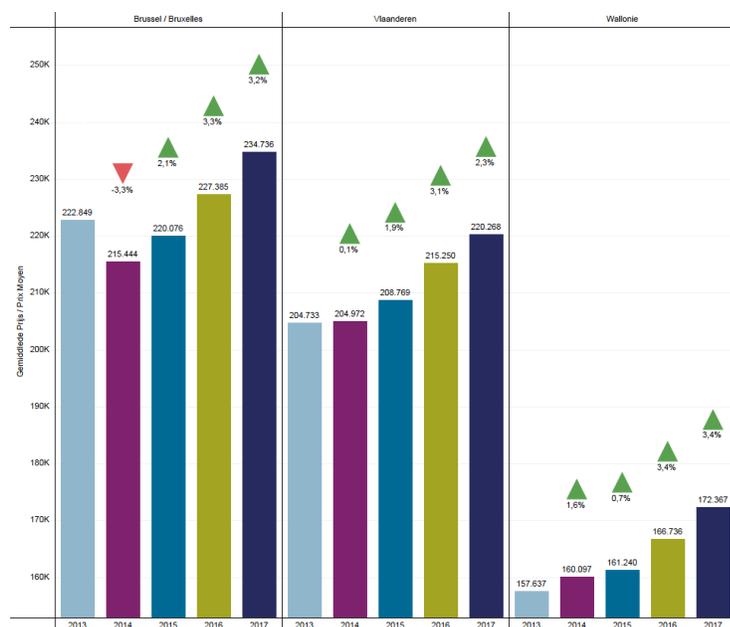
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années après un statu quo entre 2013 et 2014.

En moyenne, le prix pour un appartement est 15.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit une croissance de +7,6% sur 5 ans.

Graphique 27 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 28 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, les prix moyens des appartements en 2017 sont plus élevés qu'en 2016. Cette augmentation est constatée dans les 3 régions du pays.

Le prix des appartements en Wallonie connaît la plus forte croissance (+3,4%). Un appartement y coûte en moyenne 5.500 EUR de plus qu'en 2016.

Le graphique montre les prix moyens des appartements par région et leurs évolutions de 2013 à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années dans les 3 régions du pays. En Flandre et en Wallonie, cette tendance est constatée sur les 5 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement en Flandre et en Wallonie sont 15.000 EUR plus chers qu'en 2013, soit une augmentation de respectivement +7,6% et +9,3% sur 5 ans. En région Bruxelles-Capitale, l'augmentation est de +5,3%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

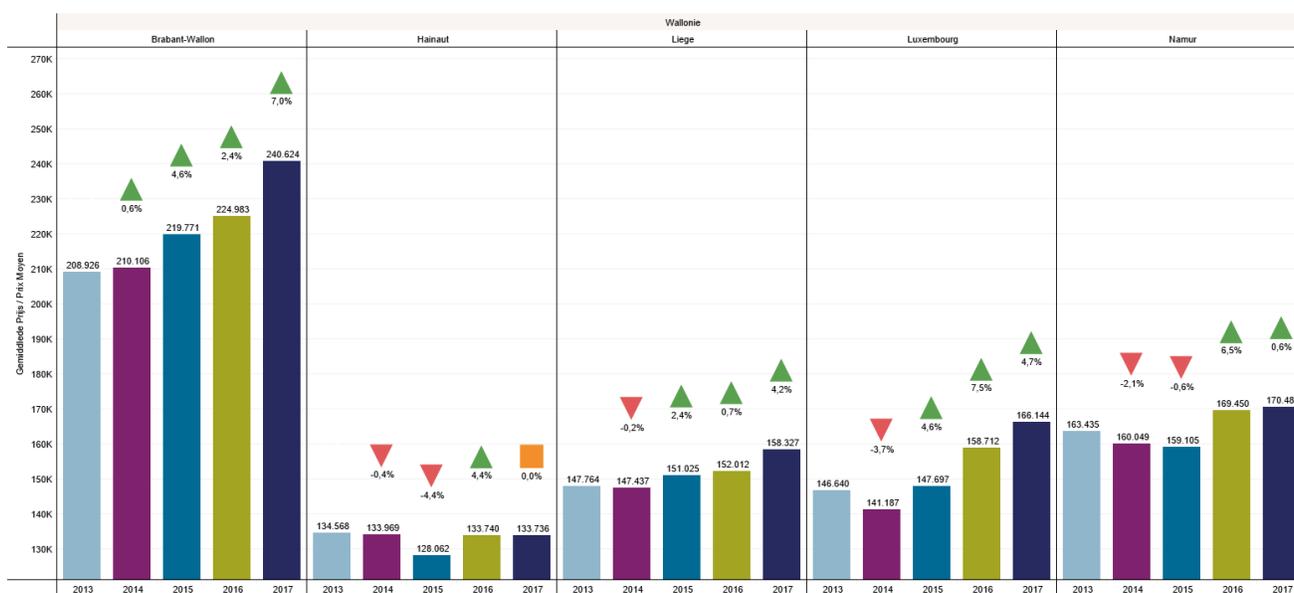
En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

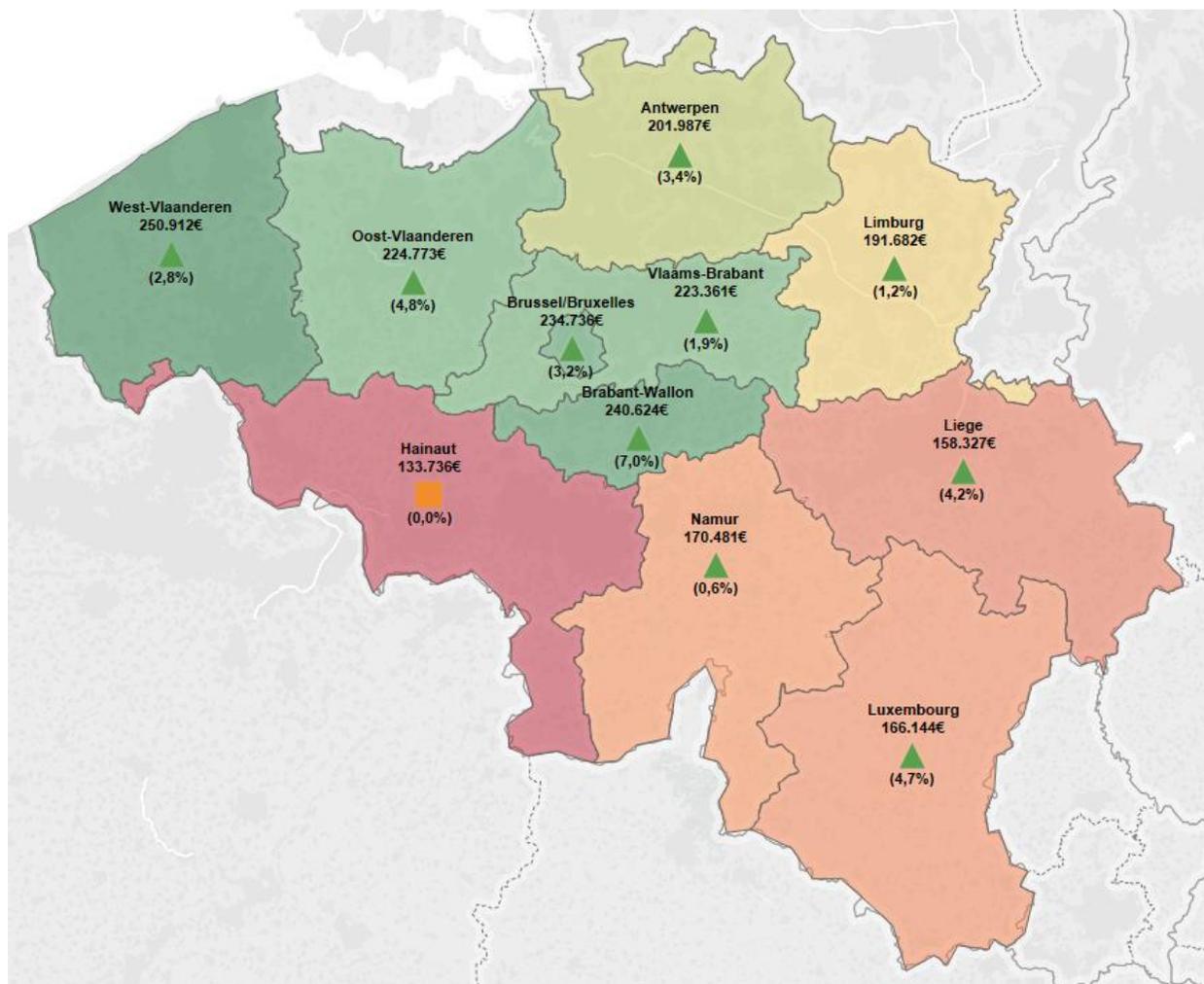
Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

Le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est resté stable sur un horizon de 5 ans (-0,6%). Le prix moyen de 2013 n'a jamais été atteint à nouveau.



Graphique 29 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 30 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est vert foncé, plus un appartement dans cette province coûte cher. À l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est un appartement dans cette province.

Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).

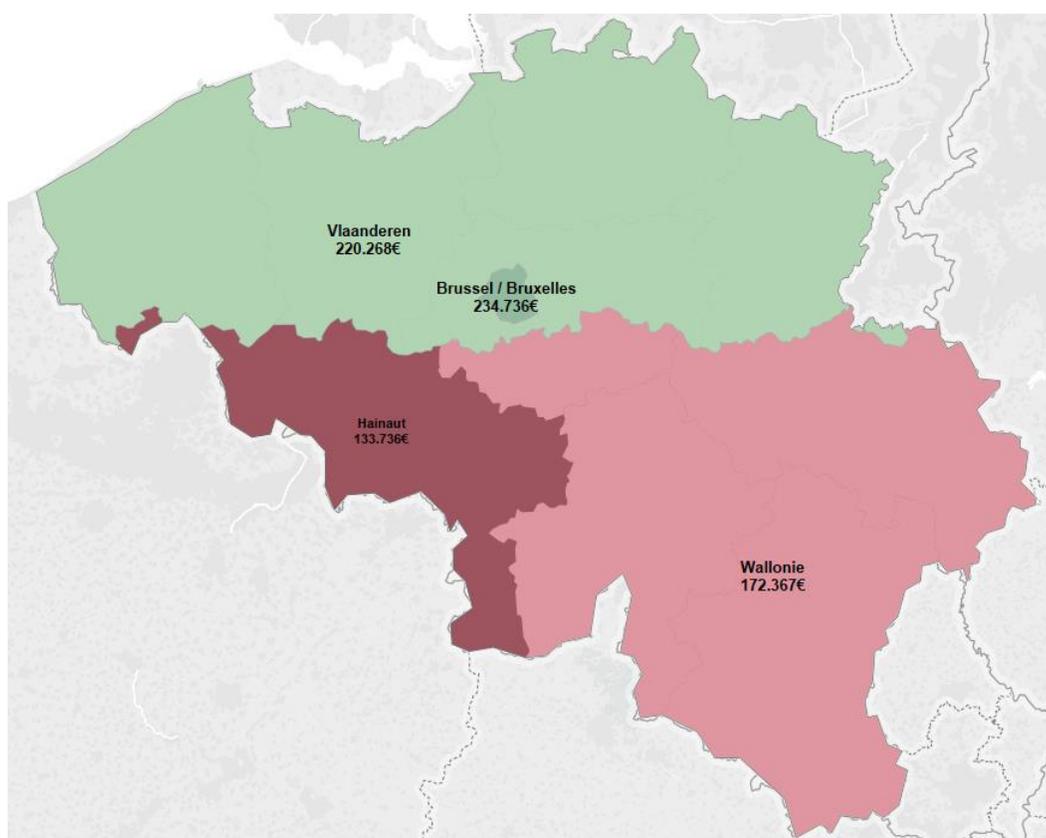
ZOOM SUR LA PROVINCE DE HAINAUT - ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE HAINAUT - ORIENTAL (CHARLEROI/MONS)

La carte ci-dessous présente le prix moyen des appartements en 2017 en province de Hainaut et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen.

Le marché des appartements représente en Hainaut 8,8% du marché immobilier résidentiel.

Comme le montre le graphique 29, les prix moyens des appartements en Hainaut sont les plus bas de toutes les provinces wallonnes. À concurrence d'un prix moyen de 133.736 EUR, on paie en province du Hainaut 22% de moins que la moyenne wallonne et 38% que la moyenne au niveau national (215.440 EUR).



Graphique 31 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional et pour l'Hainaut

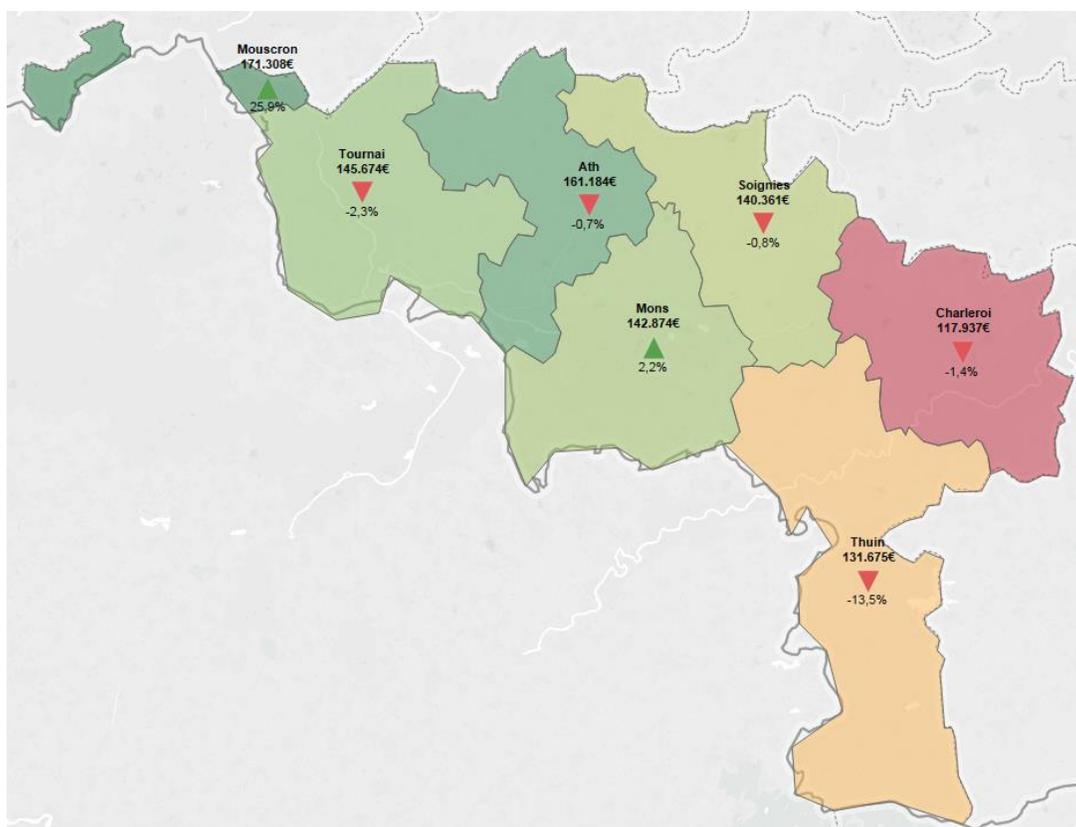
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen en 2017 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen provincial et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les prix moyens les plus élevés pour les appartements sont payés dans la partie occidentale du Hainaut, notamment à Mouscron et Ath. Les prix moyens les plus bas dans la partie orientale de la province (Charleroi et Thuin). Les prix moyens en Hainaut oriental sont entre 17% et 32% moins chers que la moyenne wallonne.

Par rapport à l'année précédente, les prix des appartements en Hainaut sont demeurés stables en 2017 (voir graphique 29). Au niveau des arrondissements, nous observons des fluctuations de prix plus importantes. Ainsi, le prix moyen a diminué à Thuin l'année passée à raison de -13,5% pour atteindre 131.675 EUR, et les prix ont augmenté à Mouscron pour atteindre 171.308 EUR (+25,9%).



Graphique 32 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau arrondissement administrative dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Charleroi et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Charleroi (117.937 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de l'arrondissement et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les communes d'Aiseau-Presles, Farciennes et Les Bons Villers ne sont pas comprises dans le graphique ci-dessous. Dans ces communes, le nombre d'appartements vendu est trop bas ou inexistant que pour générer une moyenne représentative.

Pour les communes de Chapelle-lez-Herlaimont, Fontaine-l'Évêque, Gerpinnes, Pont-à-Celles et Seneffe, un prix moyen est effectivement indiqué, mais celui-ci est basé sur un nombre relativement restreint de ventes. Il convient de tenir compte du fait que cela est susceptible de causer des fluctuations de prix et des évolutions importantes.

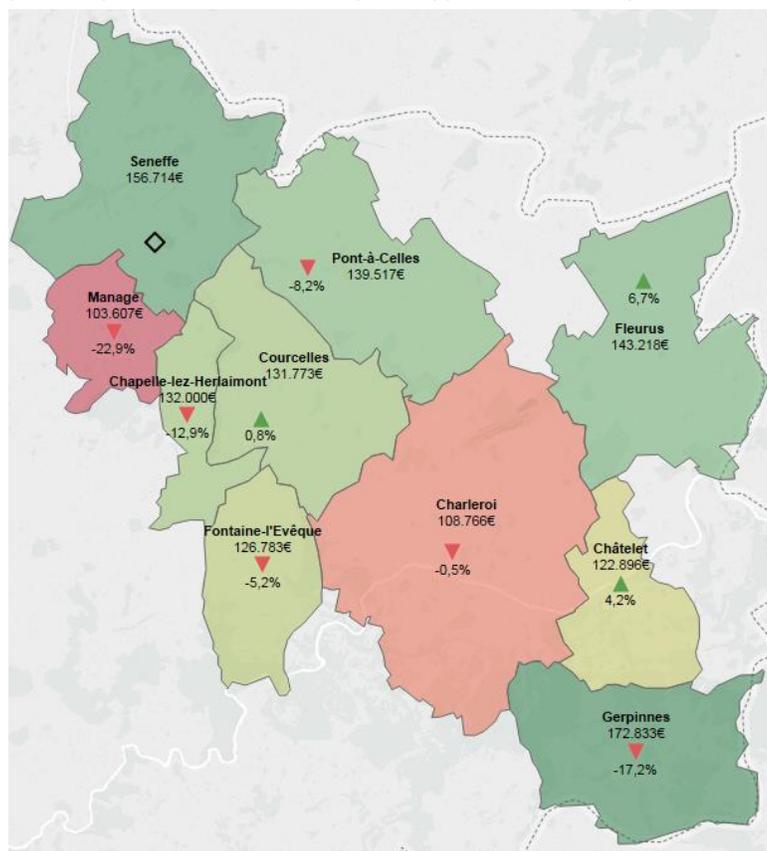
Au sein de l'arrondissement de Charleroi, le prix moyen de toutes les communes est supérieur au prix moyen de l'arrondissement, à l'exception des communes de Charleroi et Manage. Avec des prix inférieurs à 110.000 EUR, les moyennes de ces communes se situent en deçà de la moyenne de l'arrondissement à raison de 8% et 12%. Manage a connu l'année dernière une diminution de prix de -22,9%. Un appartement coûte en moyenne quelque 30.000 EUR de moins qu'en 2016. Il s'agit par ailleurs de la moyenne la plus basse en termes de prix d'appartements de la province du Hainaut.

C'est à Gerpinnes et Seneffe que le prix moyen pour un appartement en 2017 est le plus élevé (172.833 EUR et 156.714 EUR). Gerpinnes connaît le même prix moyen que la région Wallonne. Seneffe est inférieure à la moyenne à raison de 9%. Par rapport à 2016, les prix des appartements à Gerpinnes ont connu une baisse de -17,2%. Comme indiqué, seul un petit nombre d'appartements a été vendu dans lesdites communes. Dès lors, il est certainement intéressant d'examiner également les prix médians et l'intervalle de 50% (voir le graphique en page 60).

Pour Seneffe, aucune évolution de prix ne peut être donnée, car en 2016, un nombre trop restreint d'appartements ont été vendus pour donner une moyenne représentative.

À Fleurus et Châtelet, les prix ont augmenté par rapport à 2016 (+6,7% et +4,2%).

Graphique 33 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Le graphique ci-dessous présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des appartements en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous. De même, la flèche présentant la variation entre 2016 et 2017 sera absente si l'année 2016 ne comportait pas suffisamment de transactions.

Le nom de toutes les entités communales n'a pas pu être présenté sur le graphique ci-dessous. Nous nous sommes limités à un nom par code postal distinct.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (117.937 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les lignes mauves représentent le prix moyen des appartements en 2017 par commune (entête de colonne) et la ligne pointillée orange correspond au prix moyen des appartements en 2017 sur l'arrondissement de Charleroi.

Les différentes zones identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique ci-dessous. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés oranges).



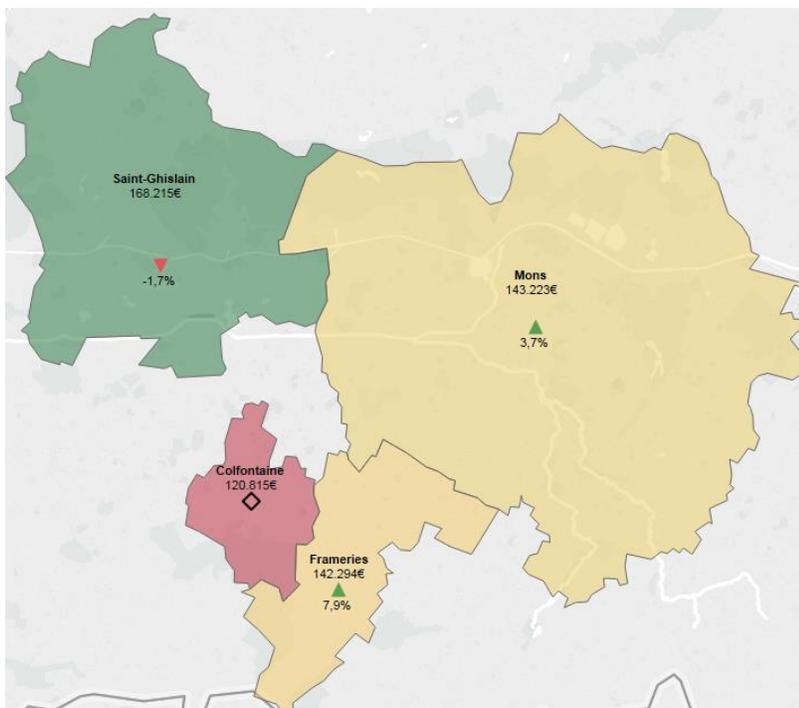
Graphique 34 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MONS

Les appartements dans l'arrondissement de Mons présentent un prix moyen de 142.874 EUR et sont ainsi supérieurs à la moyenne de la province du Hainaut à raison de 7%. En raison du nombre limité d'observations au niveau des communes, un prix moyen ne peut être indiqué que pour 4 communes (voir la carte ci-dessous à gauche).

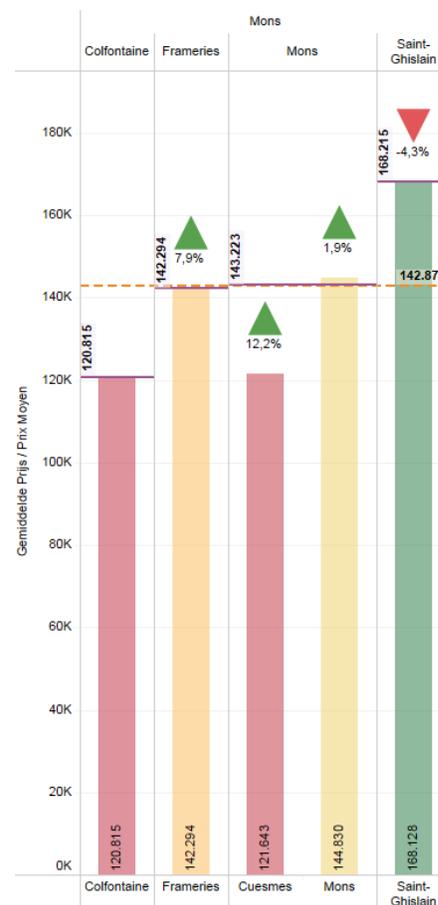
Les chiffres et variations affichés pour certaines communes doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas des communes de Saint-Ghislain et Colfontaine.

Les prix moyens des appartements à Frameries (142.294 EUR) et Mons (143.223 EUR) se situent au même niveau que les moyennes de l'arrondissement.



Graphique 35 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Saint-Ghislain (en tenant compte de la remarque quant au nombre limité d'observations) présente les prix les plus chers pour des appartements. En moyenne, les prix sont 18% plus chers que la moyenne de l'arrondissement. Colfontaine est la seule commune de son arrondissement à présenter un prix inférieur à la moyenne provinciale (133.736 EUR), cela représente 10% de moins.



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MONS

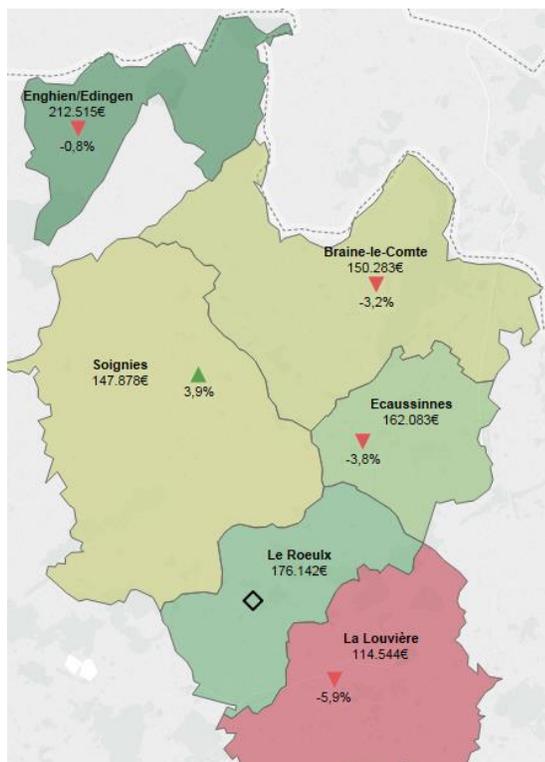
Les prix à Frameries et Mons ont augmenté respectivement de +7,9% et +1,9% et se retrouvent ainsi au même niveau. À Frameries, il semble que la moyenne ait augmenté suite à quelques ventes dans une catégorie de prix plus élevée - pour Frameries.

Saint-Ghislain a été la seule commune au sein de son arrondissement à connaître une diminution des prix des appartements (-4,3%), soit une différence de quelque 7.500 EUR par rapport à 2016.

Il convient de relativiser l'augmentation à Cuesmes et à Saint-Ghislain, attendu le nombre restreint de transactions dans cette entité.

Graphique 36 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES



Graphique 37 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Comme nous l'avons vu pour les prix des maisons, les prix des appartements à La Louvière sont également les moins chers. Les prix y sont inférieurs à la moyenne de l'arrondissement (141.537 EUR) à raison de 18%.

Les chiffres et variations affichés pour les communes de Ecaussinnes et Le Roeulx doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations.

Les appartements à Enghien et Le Roeulx font partie de la catégorie des prix les plus chers de l'arrondissement.

Enghien présente un prix moyen au-delà de 210.000 EUR, soit le prix moyen le plus élevé pour un appartement en province du Hainaut. Les prix y sont supérieurs à la moyenne provinciale à raison d'un peu moins de 50%. En outre, Enghien est l'une des rares communes de la province qui présente un prix moyen plus élevé pour les appartements que la moyenne wallonne (172.367 EUR). Les autres communes sont Le Roeulx et Ath (Hainaut occidental).

En raison du nombre trop restreint de transactions à Silly et Lessines, aucun prix moyen n'est indiqué pour ces communes.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

Le graphique ci-dessous permet de comparer les prix et leur évolution par rapport à l'année précédente entre les communes et, dans le cas de La Louvière, les entités communales entre elles et par rapport à la moyenne de l'arrondissement de Soignies.

Comme cela a déjà été indiqué ci-dessus, des fluctuations de prix considérables sont possibles lorsqu'on ne peut prendre en considération qu'un nombre limité d'observations. C'est également le cas de Boussoit. Nous constatons une forte augmentation suite à un certain nombre de ventes qui influencent considérablement la moyenne.

La commune de La Louvière globalement a connu une diminution de prix de -5,9%. Avec un prix de 114.544 EUR, la moyenne des prix des appartements y est plus basse qu'en 2016 à raison de 7.000 EUR.

Soignies est la seule commune de son arrondissement à avoir connu une augmentation de prix (+1,4%)

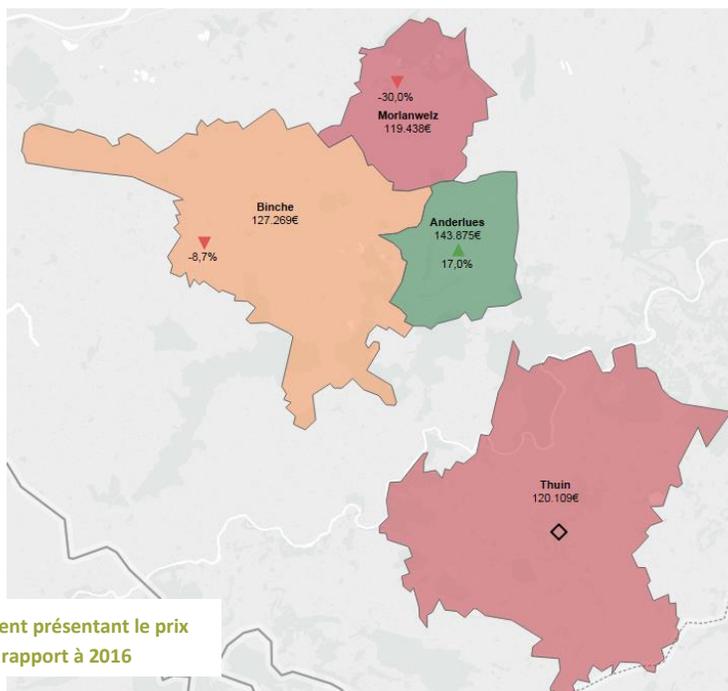
Graphique 38 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement



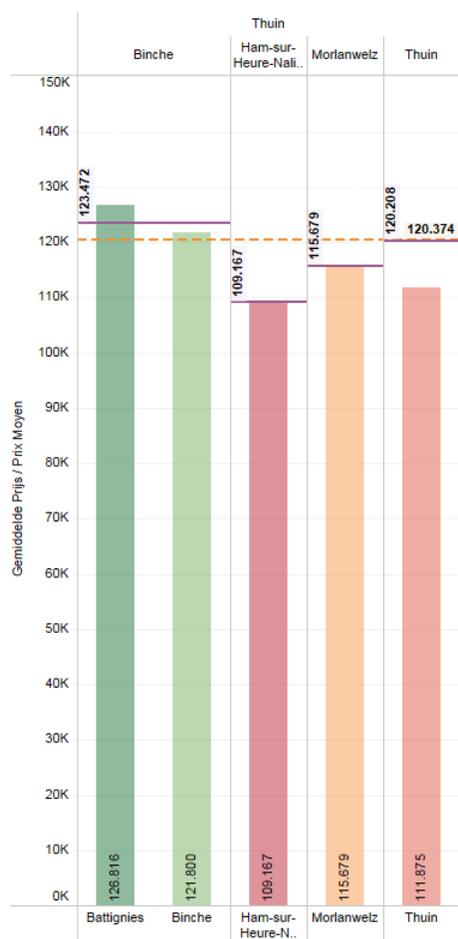
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE THUIN

Nous avons vu en page 48 que le prix moyen pour un appartement à Thuin était de 131.675 EUR en 2017. Les graphiques ci-dessous présentent les prix moyens des appartements au niveau des communes, et pour Binche et ses entités communales, une comparaison est faite avec la moyenne de l'arrondissement. Le nombre d'appartements est plutôt restreint dans cet arrondissement, les chiffres et variations affichés pour ces doivent donc être pris avec une certaine nuance.

Anderlues présentait en 2017 un prix moyen de 143.875 EUR. Les prix des appartements vendus y étaient par conséquent plus élevés en moyenne à raison de près de 20.000 EUR. Il s'agit de l'unique prix moyen qui soit supérieur à la moyenne de l'arrondissement.



Graphique 39 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE THUIN

C'est dans la commune de Binche, au sein de l'arrondissement de Thuin, que le plus grand nombre d'appartements ont été vendus. Le prix moyen y a diminué d'environ 8.000 EUR par rapport à l'année précédente (-8,7%). Au niveau des entités, c'est à Battignies que nous observons la plus forte diminution sur une base annuelle. Dans l'entité de Binche, le nombre des ventes enregistrées en 2016 a été insuffisant pour permettre une comparaison.

Morlanwelz présente une diminution de -30% par rapport à 2016. Le prix moyen y est tombé en deçà de 120.000 EUR. Nous constatons qu'en 2016, quelques appartements plus chers y ont été vendus qui ont considérablement augmenté la moyenne de cette année-là. Morlanwelz se distingue par une importante segmentation du marché des appartements (voir également la discussion des prix médians en page 59).

Rappelons cependant que le nombre d'observations étant très faible, les conclusions seront à nuancer.

Graphique 40 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements du Hainaut oriental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs moyennes 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales

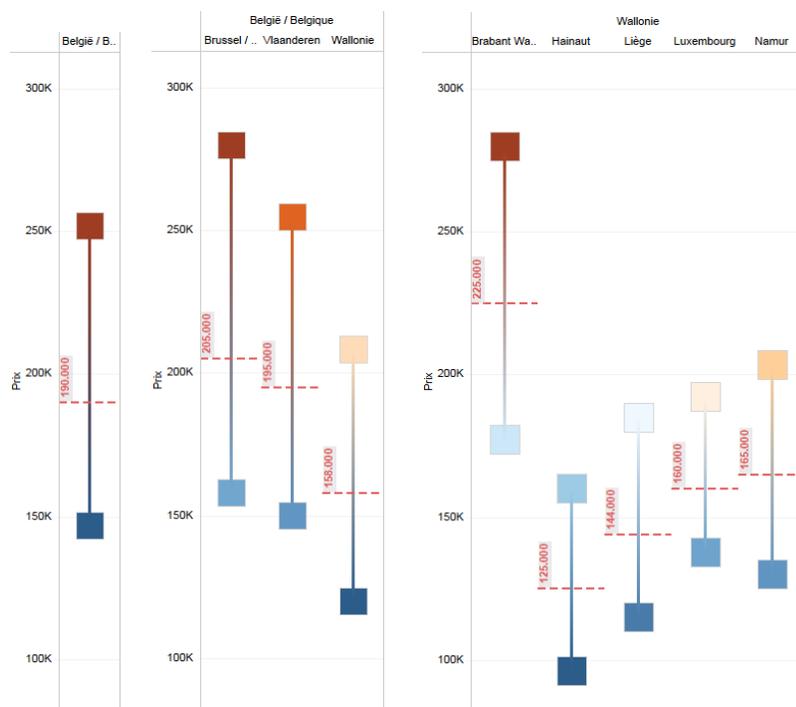
	2016				2017			
	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Charleroi								
Chapelle-lez-Herlaimont	119.630	151.510	151.510		117.937	132.000	132.000	-12,9%
Charleroi	119.630	109.300	109.300		117.937	108.766	108.766	-0,5%
Châtelet	119.630	117.886	117.886		117.937	122.896	122.896	4,2%
Courcelles	119.630	130.700	130.700		117.937	131.773	131.773	0,8%
Fleurus	119.630	134.169	134.169		117.937	143.218	143.218	6,7%
Fontaine-l'Évêque	119.630	133.750	133.750		117.937	126.783	126.783	-5,2%
Gerpinnes	119.630	208.667	208.667		117.937	172.833	172.833	-17,2%
Managé	119.630	134.385	134.385		117.937	103.607	103.607	-22,9%
Pont-à-Celles	119.630	151.915	151.915		117.937	139.517	142.780	-6,0%
Seneffe					117.937	156.714	156.714	
Mons								
Boussu	139.862	142.714	142.714					
Colfontaine					142.874	120.815	120.815	
Fraternités	139.862	131.833	131.833		142.874	142.294	142.294	7,9%
Mons	139.862	138.122	108.429		142.874	143.223	121.643	12,2%
Cuesmes	139.862	138.122	129.305					
Flénu	139.862	138.122	142.133					
Mons	139.862	138.122	142.133		142.874	143.223	144.830	1,9%
Saint-Ghislain	139.862	171.123	175.697		142.874	168.215	168.128	-4,3%
Braine-le-Comte	141.537	155.188	155.188		140.361	150.283	150.283	-3,2%
Ecaussinnes	141.537	168.443	168.443		140.361	162.083	162.083	-3,8%
Enghien	141.537	214.125	214.125		140.361	212.515	212.515	-0,8%
Bousoit	141.537	121.728	101.500		140.361	114.544	129.313	27,4%
La Louvière	141.537	121.728	123.309		140.361	114.544	112.507	-8,8%
Le Roeulx					140.361	176.142	176.142	
Soignies	141.537	142.297	144.324		140.361	147.878	146.289	1,4%
Anderlues	152.167	123.000	123.000		131.675	143.875	143.875	17,0%
Blinche	152.167	139.382	143.038		131.675	127.269	133.600	-6,6%
Battignes					131.675	127.269	123.313	
Binche								
Erquelinnes	152.167	174.257	174.257					
Ham-sur-Heure-Nalinnes	152.167	168.750	168.750					
Morianwelz	152.167	170.667	170.667		131.675	119.438	119.438	-30,0%
Thuin					131.675	120.109	118.337	

Graphique 41 : Tableau présentant les prix moyens pour un appartement par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

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

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons, à nouveau, du concept de moyenne à celui de **médiane** permettant 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.

Nous analyserons également, à nouveau, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations afin de pouvoir en déduire des informations sur la dispersion des prix.



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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour un appartement en province de Hainaut en 2017 est de 125.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 96.250 EUR – 160.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en page 59.

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 L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Dans l'arrondissement de Charleroi, le prix médian des appartements s'élève à 110.000 EUR. La seule commune qui reflète ce prix médian est Fontaine-l'Évêque (112.500 EUR).

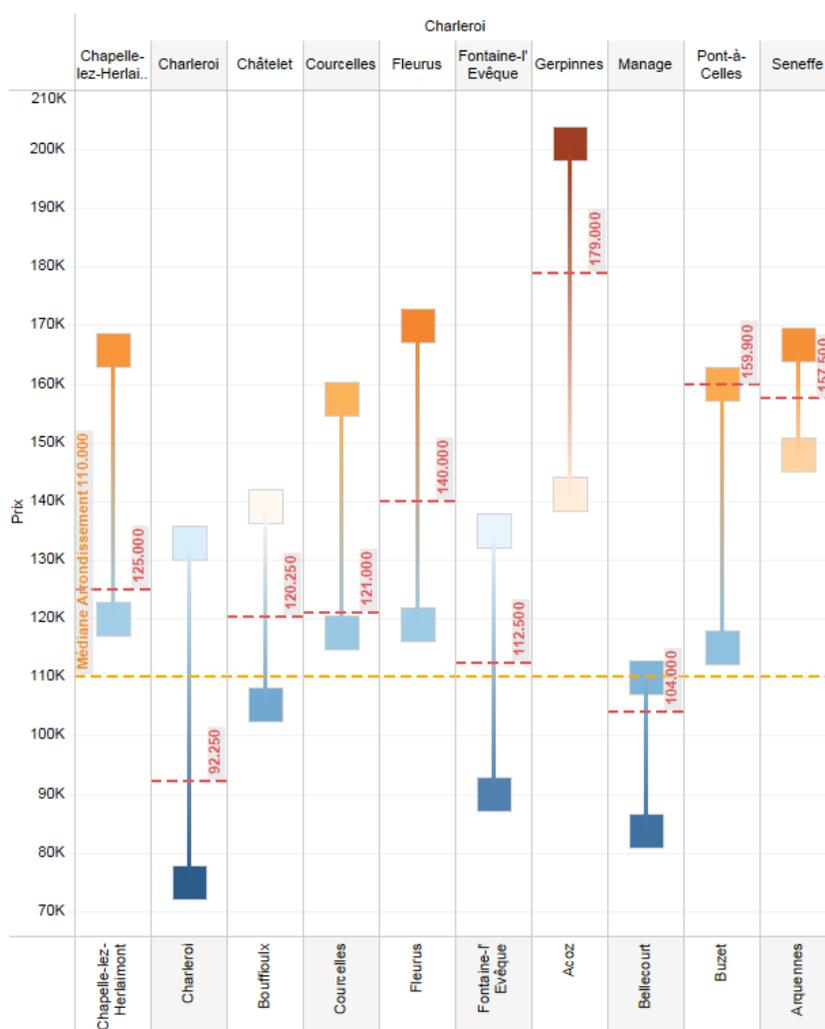
Les communes de Charleroi et de Manage présentent un prix médian inférieur. Avec 92.250 EUR, Charleroi présente le prix médian le plus bas de toutes les provinces wallonnes. Le prix médian d'un appartement à Charleroi est inférieur à raison de quelque 42% à celui de la Wallonie, lequel s'élève à 160.000 EUR.

À Courcelles, nous voyons que le prix médian est très proche de la limite inférieure. Cela signifie donc que 25% des appartements ont été vendus dans un intervalle de prix de 117.500 EUR (soit la limite inférieure de l'intervalle) et 121.000 EUR (soit le prix médian de Courcelles). Et donc également que les ventes au-delà de la médiane connaissent une répartition importante.

Dans les communes telles que Chapelle-lez-Herlaimont, Gerpennes, Pont-à-Celles et Seneffe, il convient de relativiser les médianes et l'intervalle de 50%, attendu le nombre restreint d'observations à un niveau à ce point détaillé.

Avec un prix médian d'un peu moins de 180.000 EUR, Gerpennes se situe nettement au-dessus de la médiane de l'arrondissement. L'écart important de l'intervalle dans lequel 50% des appartements ont été vendus est frappant (141.260 EUR et 201.000 EUR). Ceci indique une plus grande diversité en termes d'appartements vendus. À Charleroi et Fleurus, l'écart important de l'intervalle de 50% frappe également.

À Seneffe, nous observons un écart extrêmement restreint, ce qui implique donc que 50% des ventes ont eu lieu dans un intervalle de prix très restreint.



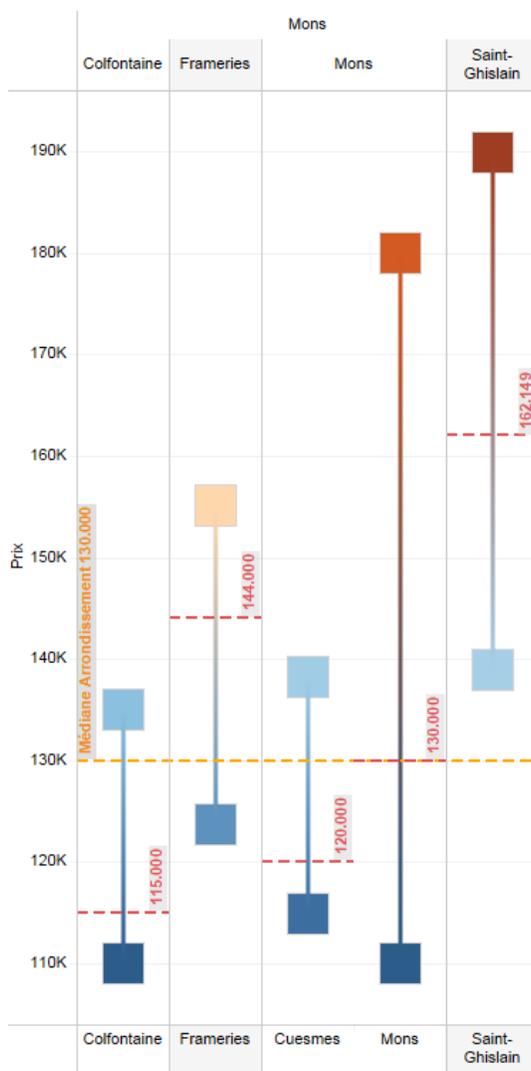
Graphique 42 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MONS

En 2017, tout comme en 2016, le prix médian de l'arrondissement de Mons s'élève à 130.000 EUR (voir également le tableau d'aperçu en page 59. C'est juste au-delà de la médiane de la province du Hainaut (à raison de 5.000 EUR de plus).

Le même prix médian a également été constaté dans la ville de Mons. C'est également là que la majorité des appartements ont été vendus l'année dernière. Nous constatons toutefois un écart important entre la limite inférieure (110.000 EUR) et la limite supérieure (180.000 EUR) de l'intervalle de prix dans lequel 50% de tous les appartements ont été vendus. Cela peut s'expliquer par la diversité des appartements dans la ville. À Frameries par exemple, nous observons une répartition quelque peu plus homogène du marché des appartements.

Les médianes et l'intervalle de 50% dans les communes de Colfontaine, Cuesmes et Saint-Ghislain doivent être relativisés compte tenu du nombre restreint d'observations.



Graphique 43: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE SOIGNIES

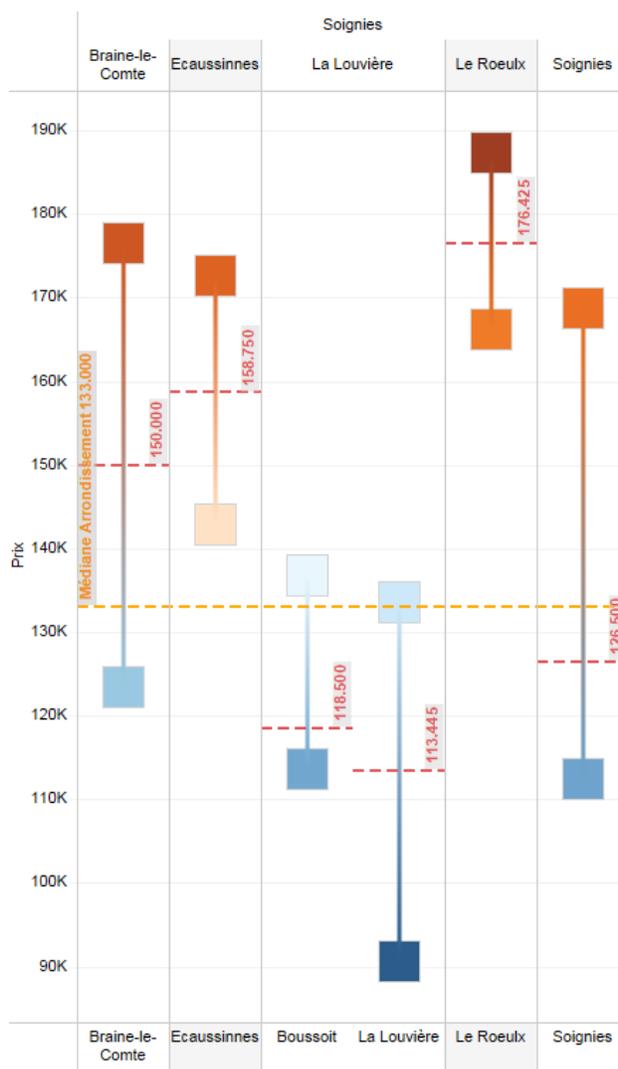
En tant qu'arrondissement, Soignies connaît le prix médian le plus élevé du Hainaut oriental (133.000 EUR), soit quelque 8.000 EUR de plus que la province du Hainaut.

Les prix médians ainsi que leur intervalle de 50% affichés pour Ecaussinnes, Boussoit et Le Roeulx doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations.

La Louvière et Soignies se situent en deçà du prix médian de leur arrondissement. À La Louvière, nous constatons même que 75% de tous les appartements vendus présentent un prix qui est inférieur à celui de leur arrondissement.

En revanche, Braine-Le-Comte connaît un prix médian plus élevé et compense ainsi la médiane peu élevée de La Louvière (où la plupart des appartements ont été vendus) au niveau de l'arrondissement.

Des écarts importants, tels que nous les observons à Braine-le-Comte et Soignies, sont le signe d'un marché moins homogène.



Graphique 44 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

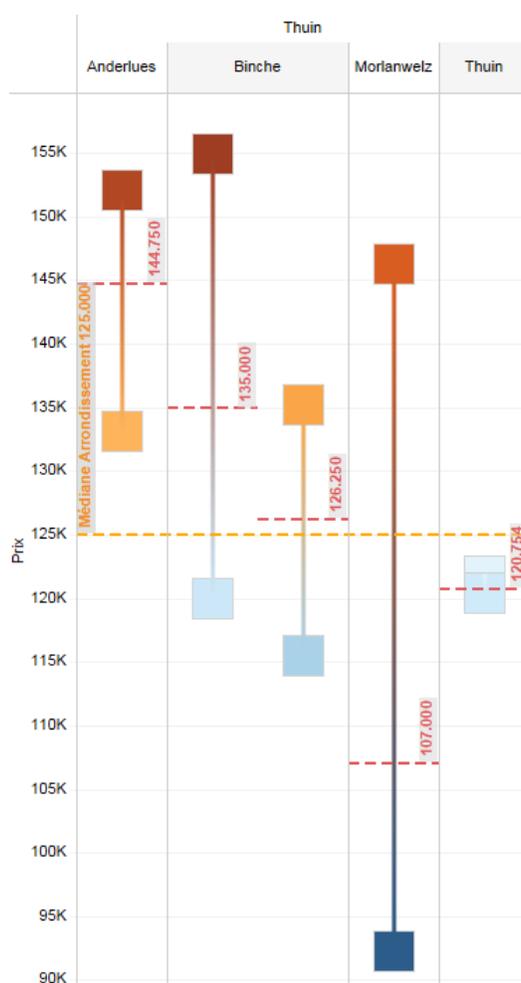
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE THUIN

Le prix médian pour un appartement dans l'arrondissement de Thuin s'élève à 125.000 EUR, il est donc identique à celui de la province du Hainaut.

L'arrondissement présente un marché restreint en termes d'appartements. Il convient par conséquent de lire avec la prudence requise l'aperçu des médianes et leur intervalle des communes sous-jacentes.

À Binche et certainement à Morlanwelz, l'écart important est frappant entre la limite supérieure et la limite inférieure de l'intervalle qui représente la moitié des maisons vendues autour de la médiane. En fonction du quartier ou du lieu dans la commune, les appartements y sont vendus plutôt moins cher ou plutôt plus cher.

À Thuin, l'intervalle de 50% dans son ensemble se situe en deçà de la moyenne de l'arrondissement. Au moins trois quarts des appartements y ont été vendus à un prix inférieur à 121.816 EUR. À Anderlues, nous constatons le contraire, au moins 75% des appartements y ont été vendus à un prix supérieur à 133.125 EUR.



Graphique 45 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

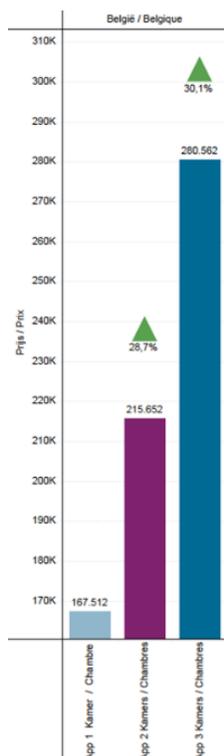
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de Hainaut oriental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs médianes 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales

	2016						2017					
	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Charleroi	Chappelle-lez-Herlaimont	105.000	159.000	159.000	110.000	185.850	110.000	125.000	125.000	-21,38%	120.000	165.800
	Charleroi	105.000	91.000	91.000	73.000	125.250	110.000	92.250	92.250	1,37%	75.000	133.000
	Châtelaët	105.000	116.250	116.250	77.500	143.000	110.000	120.250	120.250	3,44%	105.250	139.250
	Courcelles	105.000	122.500	122.500	112.500	165.375	110.000	121.000	121.000	-1,22%	117.500	157.500
	Fleurus	105.000	132.500	132.500	108.750	158.625	110.000	140.000	140.000	5,66%	119.000	170.000
	Fontaine-l'Évêque	105.000	117.500	117.500	111.250	163.750	110.000	112.500	112.500	-4,26%	90.000	135.000
	Gerpinnes	105.000	231.500	231.500	203.250	235.000	110.000	179.000	179.000	-22,69%	141.250	201.000
	Menage	105.000	125.000	125.000	115.000	169.000	110.000	104.000	104.000	-16,80%	83.750	110.000
	Pont-à-Celles	105.000	160.000	160.000	154.000	180.000	110.000	141.500	159.900	-0,08%	115.000	160.000
	Seneffe						110.000	157.500	157.500		148.000	166.750
	Arquennes											
	Bousu	130.000	139.000	139.000	127.000	157.500						
	Mons	Collontaine										
Collontaine		130.000	130.000	130.000	81.250	182.250	130.000	115.000	115.000	10,77%	110.000	135.000
Frumeries		130.000	125.000	107.000	105.000	112.500	130.000	144.000	144.000	12,15%	123.750	155.175
Cuesmes		130.000	125.000	115.000	111.524	120.000	130.000	130.000	120.000		115.000	138.250
Flénu		130.000	125.000	130.000	110.625	160.000	130.000	130.000	130.000	0,00%	110.000	180.000
Saint-Ghislain		130.000	164.750	168.500	149.250	195.328	130.000	165.575	162.149	-3,77%	139.000	190.000
Braine-le-Comte		130.000	144.500	144.500	123.750	187.500	133.000	150.000	150.000	3,81%	123.500	176.500
Ecaussinnes		130.000	157.500	157.500	147.500	193.300	133.000	158.750	158.750	0,79%	143.000	172.625
Erghien		130.000	207.500	207.500	183.500	222.500	133.000	207.000	207.000	-0,24%	183.250	223.200
Boussoit		130.000	117.500	105.000	80.000	117.500	133.000	115.000	115.000	12,68%	113.750	136.875
La Louvière		130.000	117.500	118.750	100.000	145.500	133.000	115.000	113.445	-4,47%	90.625	133.563
Le Roeux							133.000	176.425	176.425		166.250	187.463
Soignies		130.000	132.500	135.000	120.000	149.750	133.000	126.500	126.500	-6,30%	112.500	168.750
Thuin	Anderlues	136.250	135.000	135.000	105.000	145.000	125.000	144.750	144.750	7,22%	133.125	152.063
	Belignies	136.250	130.000	125.000	110.000	135.000	125.000	132.500	135.000	8,00%	120.000	155.000
	Binche						125.000	132.500	126.250		115.500	135.250
	Erquennes	136.250	179.000	179.000	164.000	184.000						
	Hem-sur-Heure-Nalinnes	136.250	151.250	151.250	140.000	216.875						
	Merlanwez	136.250	130.000	130.000	125.000	250.000	125.000	107.000	107.000	-17,69%	92.250	146.250
	Thuin						125.000	120.754	120.754		120.400	121.816

Graphique 46 : Tableau présentant les prix médians pour un appartement par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 47: Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

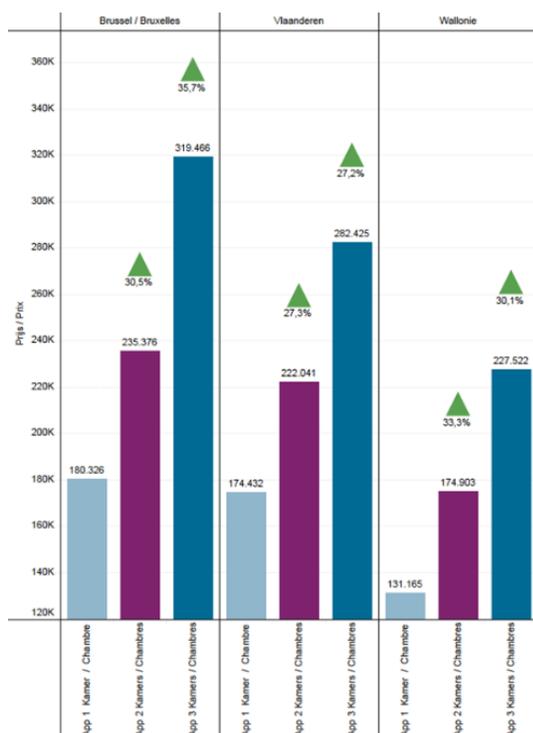
Pour 2017, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 28,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 48.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 30,1% de plus qu'un à 2 chambres (+65.000 EUR).

Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les appartements à 2 et 3 chambres.



Graphique 48 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Le graphique à gauche présente pour les 3 régions du pays les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2017, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 27% et 36% au niveau régional.

Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 35,7% (+84.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

Graphique 49 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres

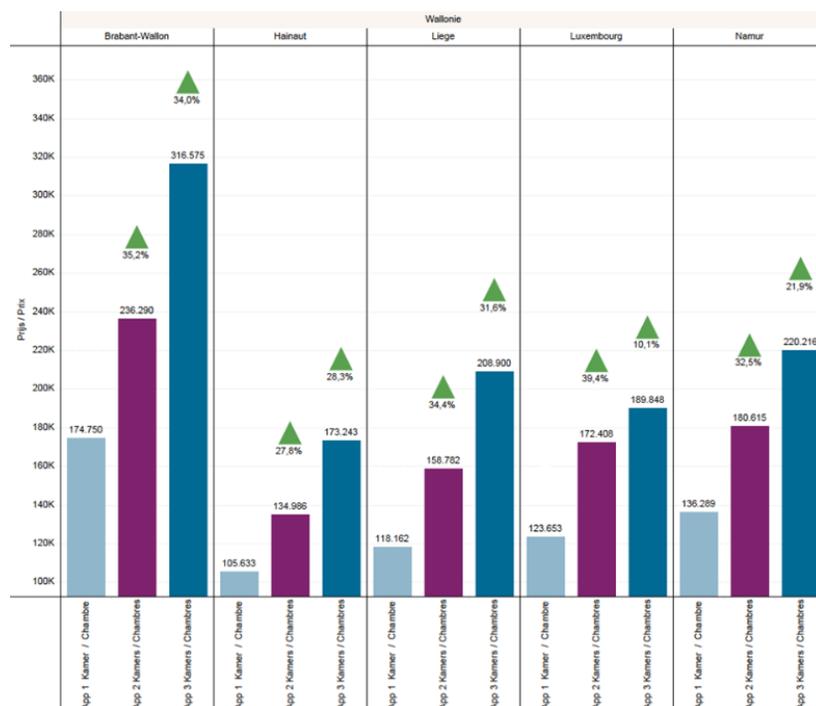
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 43, et ce sur les 3 régions du pays.

Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

Graphique 50 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL



En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces.

En pourcentage, il faut compter de 28% à 39% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 10% et 34%.

Graphique 51 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Il est intéressant de pointer le cas de la province du Luxembourg qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+39,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est le plus faible (+10,1%).

De plus, un appartement 2 chambres en Brabant wallon coûte en moyenne plus cher qu'un appartement 3 chambres dans les autres provinces wallonnes.