



# **Analyse du marché immobilier**

**Année 2017**

**Province de Liège**

Le 21 Février 2018

Compagnie des notaires de la province de Liège

## 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 Liège.....	20
Prix moyen des maisons en province de Liège.....	20
Prix moyen des maisons par arrondissement.....	21
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Huy.....	22
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Huy.....	23
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Liège.....	24
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Liège.....	25
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Verviers.....	27
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Verviers.....	29
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Waremme.....	31
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Waremme.....	32
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale.....	33
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale (suite).....	34
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition.....	35
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Huy.....	36
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Liège.....	37
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Verviers.....	38
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Waremme.....	40
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale.....	41

Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale (suite) .....	42
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 Liège .....	46
Prix moyen des appartements en province de Liège.....	46
Prix moyen des appartements par arrondissement .....	47
Prix moyen des appartements par commune de l’arrondissement de Huy .....	48
Prix moyen des appartements par entité communale de l’arrondissement de Huy.....	49
Prix moyen des appartements par commune de l’arrondissement de Liège .....	50
Prix moyen des appartements par entité communale de l’arrondissement de Liège.....	51
Prix moyen des appartements par communes de l’arrondissement de Verviers .....	52
Prix moyen des appartements par commune de l’arrondissement de Waremme .....	53
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	54
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations .....	55
Distribution des prix des appartements par entité communale de l’arrondissement de Huy .....	56
Distribution des prix des appartements par entité communale de l’arrondissement de Liège .....	56
Distribution des prix des appartements par entité communale de l’arrondissement de Verviers .....	57
Distribution des prix des appartements par entité communale de l’arrondissement de Waremme .....	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<sup>er</sup> 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](http://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<sup>er</sup> 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 Céroux-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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018 ?**

Une série de réformes fiscales wallonnes viennent d'entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Nous épinglons ici les principales mesures en matière immobilière :

- **Suppression du taux à 15%** : après avoir instauré le 1<sup>er</sup> janvier 2016 un taux de droits d'enregistrement de 15% en cas d'achat d'une 3<sup>e</sup> maison d'habitation, le Gouvernement a supprimé **ce taux de 15%** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le taux de 12,5% est de nouveau applicable, même en cas de 3<sup>e</sup> 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 **décalage**, 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**.

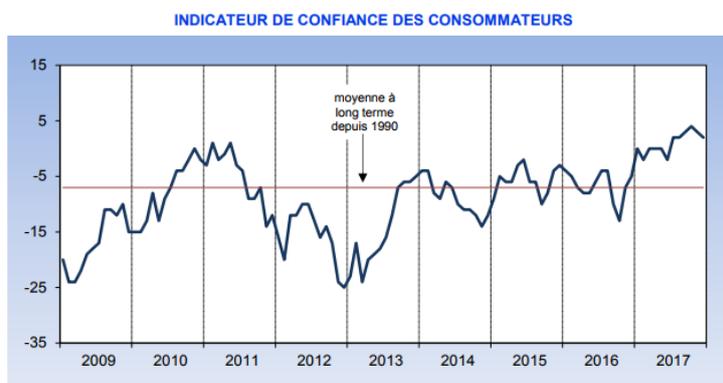
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à 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](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos **infobiches** 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.

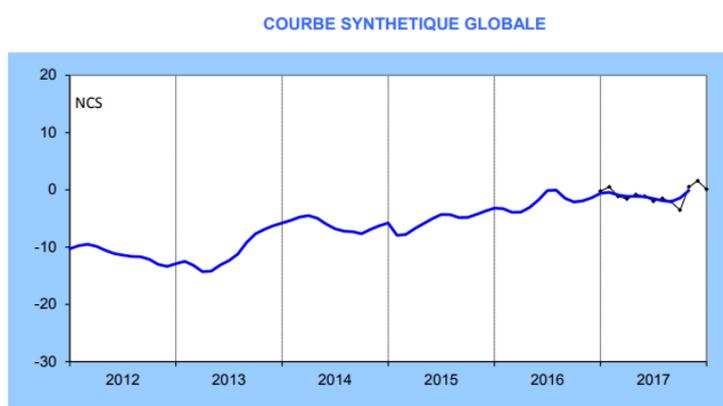
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 planchers ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.



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<sup>ème</sup> 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.

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

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

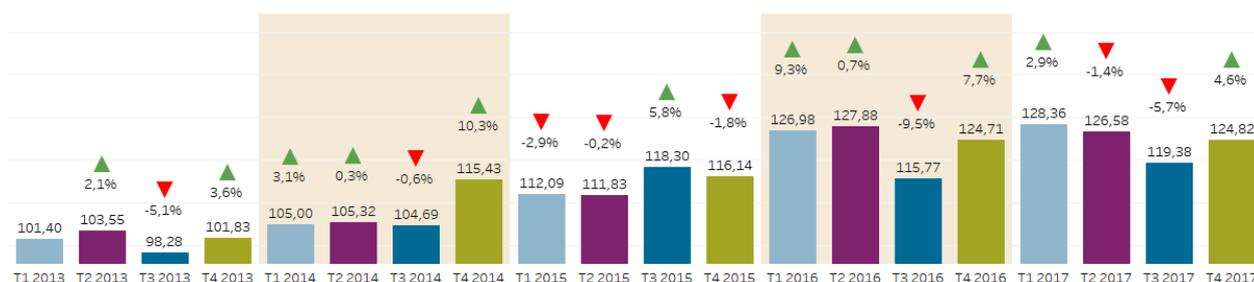
Nous ne disposons des chiffres relatifs aux prêts sociaux qu'avec un an de décalage. Le nombre de prêts hypothécaires sociaux passe de 2.816 prêts en 2015 à 2.408 en 2016, soit une diminution de -14,5%. Cette dernière est due aux taux pratiqués durant les 10 premiers mois de l'année. Ces taux étaient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

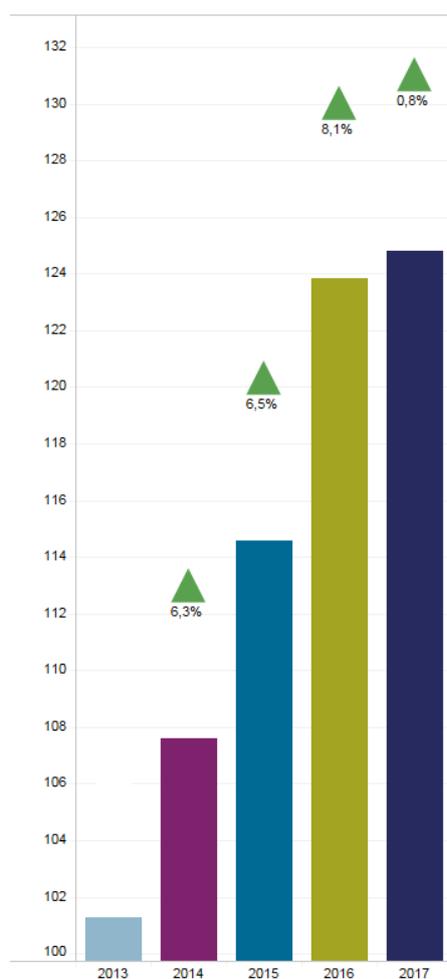
## ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

## 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<sup>ème</sup> trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3<sup>ème</sup> trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2<sup>ème</sup> trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



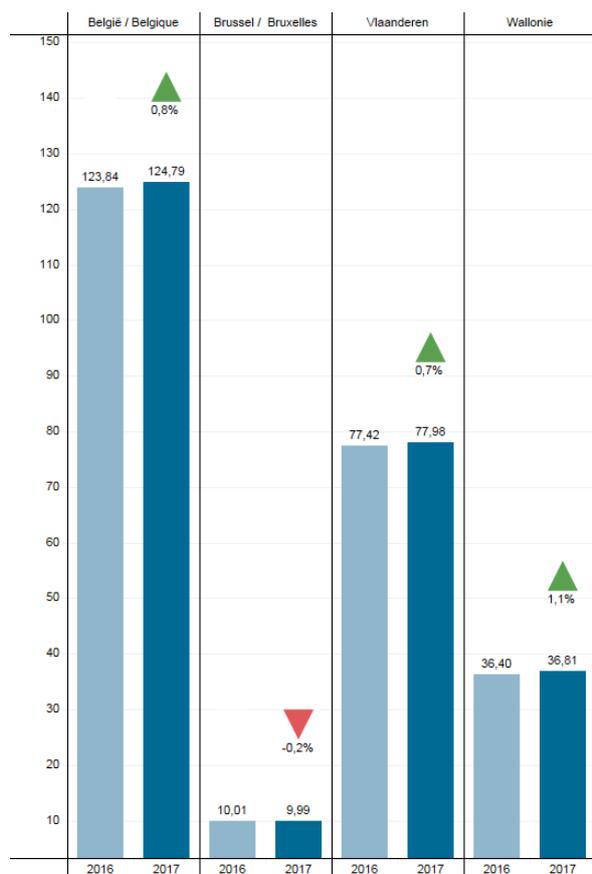
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



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<sup>ème</sup> 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.

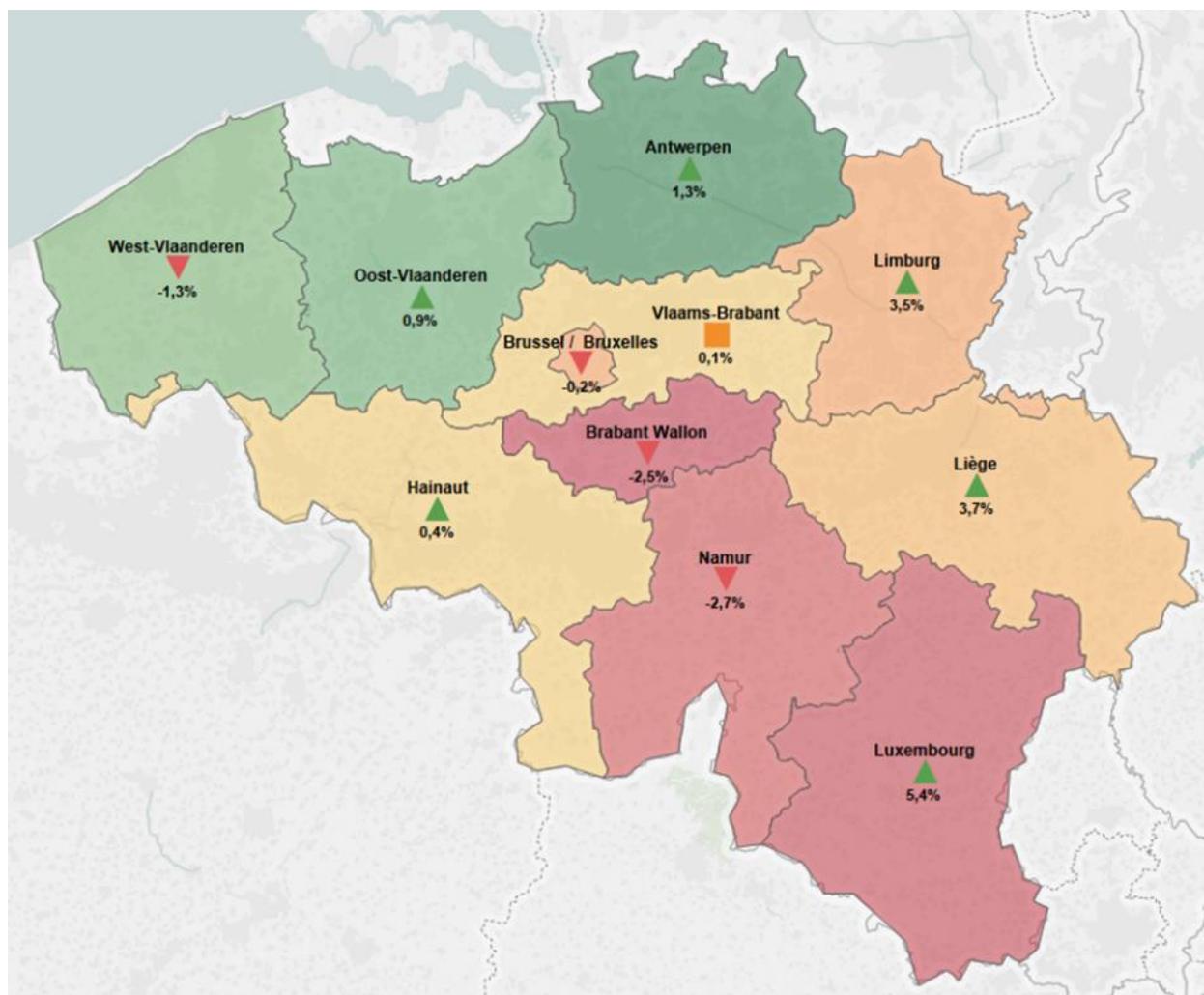
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

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<sup>ème</sup> 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%.

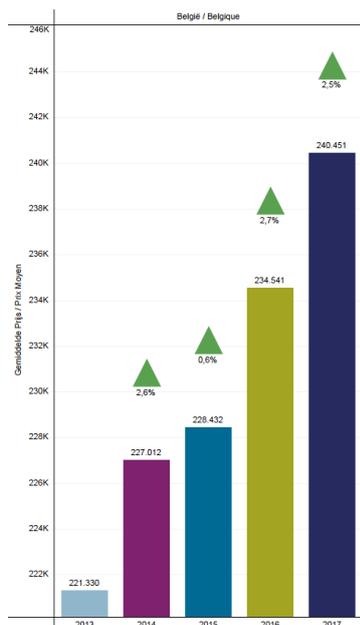
## MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

- Les immeubles de rapport
- Les fermes
- Les villas de luxe

## PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

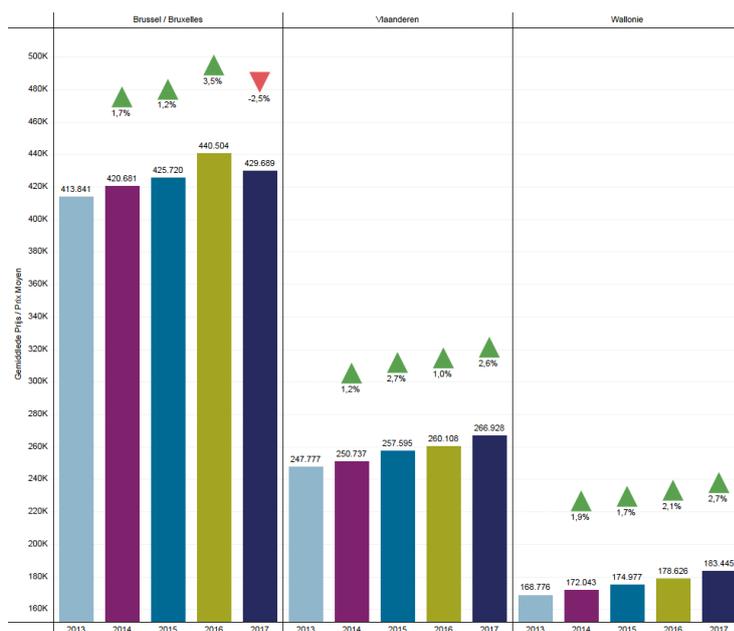


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

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.

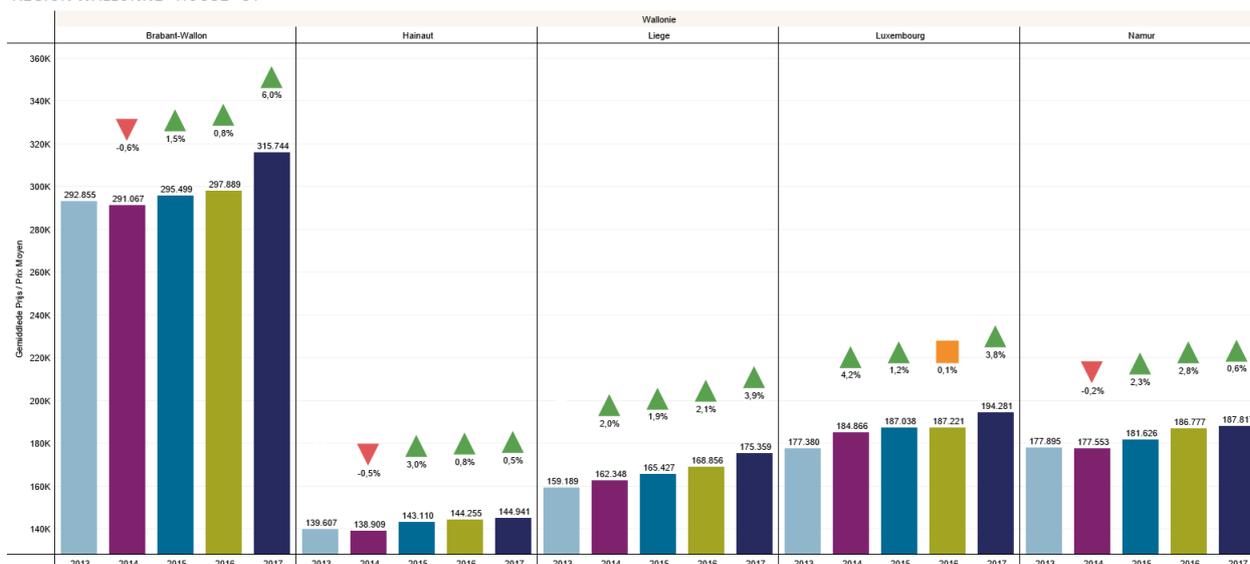
Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

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 18 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.

RÉGION WALLONNE - HOUSE - 5Y



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

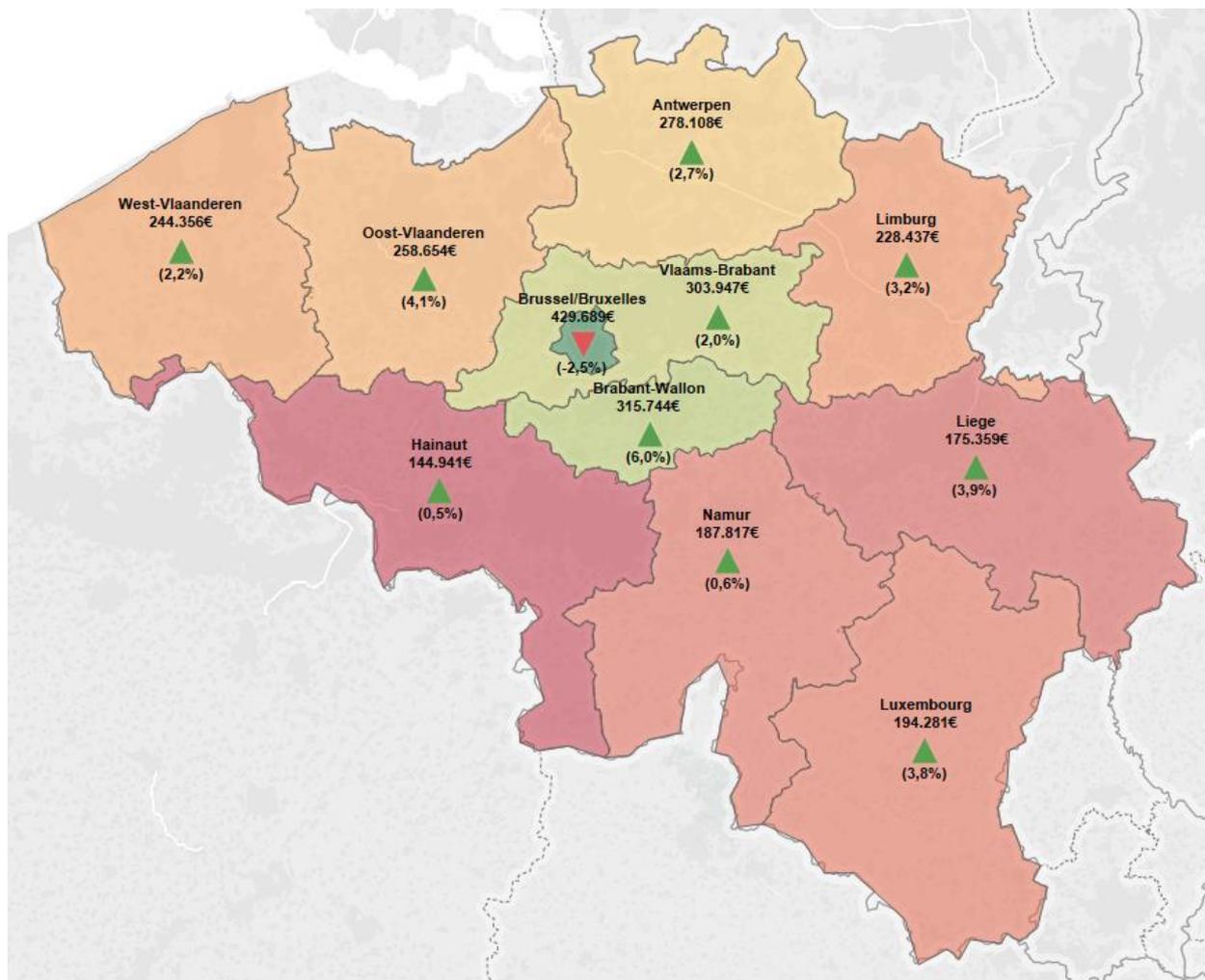
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la région wallonne mais aussi de la moyenne nationale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



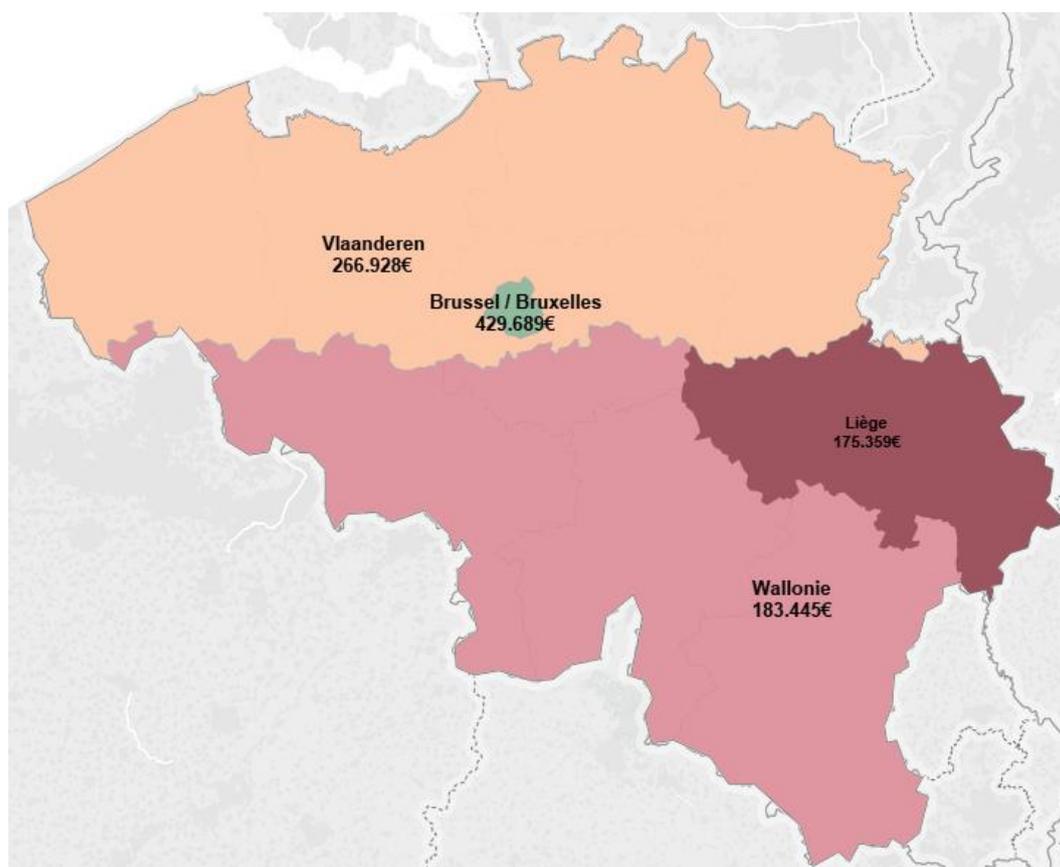
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

## ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

## PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE LIÈGE

La carte ci-dessous présente le prix moyen des maisons en 2017 en province de Liège 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 prix moyen d'une maison en 2017 en province de Liège est plus bas que le prix moyen observé dans la région wallonne (-4%). Il est inférieur de -59% par rapport au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -34% par rapport au prix moyen de la région flamande et de -27% par rapport au prix moyen d'une maison au niveau national (240.451 EUR).



Graphique 9 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Liège

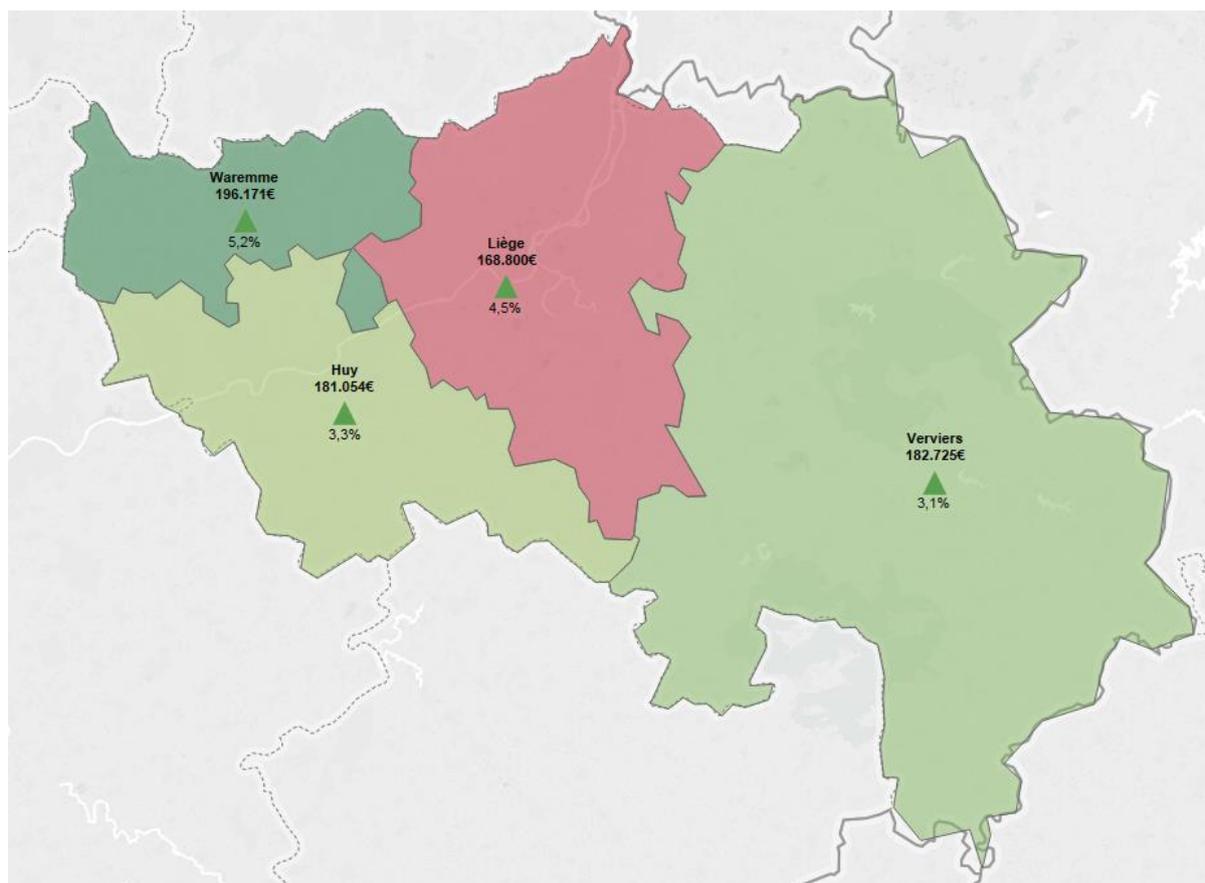
## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les différents arrondissements de la province de Liège 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.

Tous les arrondissements, sauf celui de Liège, affichent un prix moyen supérieur au prix moyen de la province (respectivement +3% et +4% pour Huy et Verviers et +12% pour Waremme). Seul l'arrondissement de Liège, malgré une augmentation en 2017 de +4,5%, affiche un prix moyen de -4% inférieur au prix moyen provincial (175.359 EUR) et même de -8% par rapport à la moyenne de la région wallonne (183.445 EUR).

Waremme est l'arrondissement dans lequel le prix moyen pour une maison est le plus élevé de la province (+12% par rapport au prix moyen provincial) et également l'arrondissement dans lequel on observe la plus belle évolution du prix moyen entre 2016 et 2017 (+5,2%). Il faut en moyenne compter plus ou moins 20.000 EUR de plus pour acheter une maison dans l'arrondissement de Waremme (suite à la proximité avec le Brabant-wallon) par rapport à l'ensemble de la Wallonie.



Graphique 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif 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 HUY

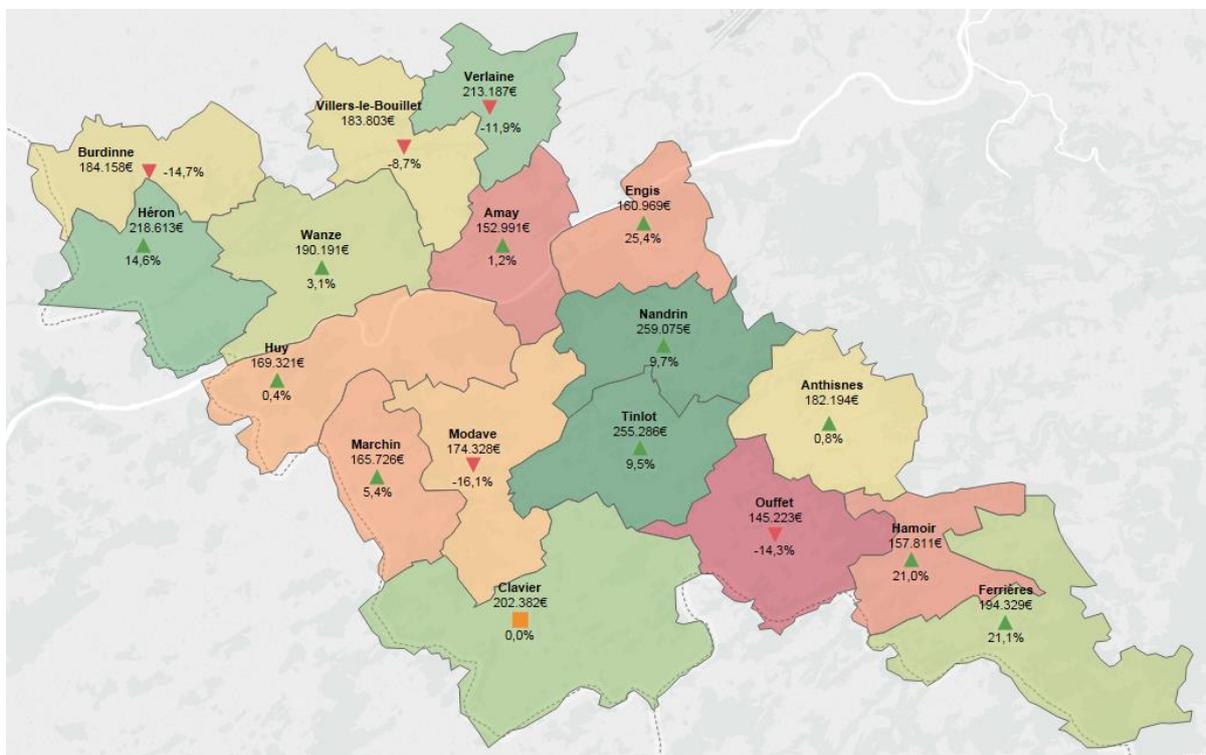
La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Huy et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Huy (181.054 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.

L'arrondissement de Huy se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes les plus au nord, Héron, Burdine, Wanze, Villers-le-Bouillet et Verlaine avec des prix moyens de 180.000 EUR à 220.000 EUR.
- ✓ Les communes traversées par la Meuse ou avoisinantes – Huy, Amay, Engis plus Marchin et Modave, avec des prix moyens entre 150.000 et 175.000 EUR.
- ✓ Ensuite la zone Nandrin & Tinlot, respectivement les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> communes les plus chères de la province de Liège avec des prix moyens juste en dessous des 260.000 EUR (soit +/- 42% en plus que la moyenne de l'arrondissement de Huy, +47% par rapport à la province de Liège et +40% par rapport au prix moyen en Wallonie).
- ✓ Les communes de Ouffet, commune avec le prix moyen pour une maison le plus bas de l'arrondissement 145.000 EUR, et Hamoir qui a connu une des progressions les plus élevées (+21%).
- ✓ Les communes les plus au sud (Clavier et Ferrières) avec un prix moyen de +/- 200.000 EUR.

La plus grosse progression entre 2016 et 2017 est pour la commune d'Engis qui a vu son prix moyen pour une maison augmenter de 25,4% et clôturer à près de 161.000 EUR. La plus grande diminution est pour la commune de Modave (-16,1% - prix moyen de 174.000 EUR).



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 HUY

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 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 (181.054 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 Huy.



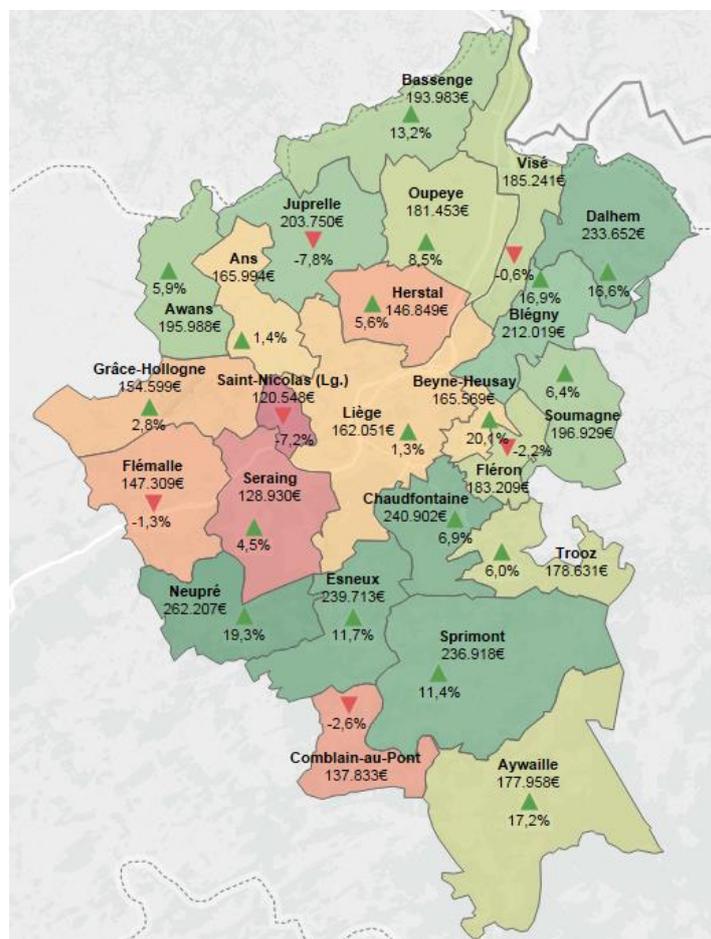
Graphique 12 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales d'un arrondissement

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 orange).

L'entité de Filot ne comprend que très peu d'observations ; les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 22 pour l'explication du code couleur et son interprétation.



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

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Liège est de 168.800 EUR en 2017, soit -4% de moins que la moyenne sur la province de Liège (175.359 EUR) et -8% de moins que la moyenne sur la Région wallonne (183.445 EUR).

L'arrondissement de Liège se compose de plusieurs zones :

Les communes au nord, sur la frontière linguistique et vers les Pays-Bas : Awans, Juprelle, Bassenge, Oupeye et Visé, avec des prix moyens oscillant entre 180.000 EUR et 200.000 EUR,

Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Liège ville, Ans, Beyne-Heusay et Herstal, avec des prix moyens entre 120.000 EUR et 165.000 EUR,

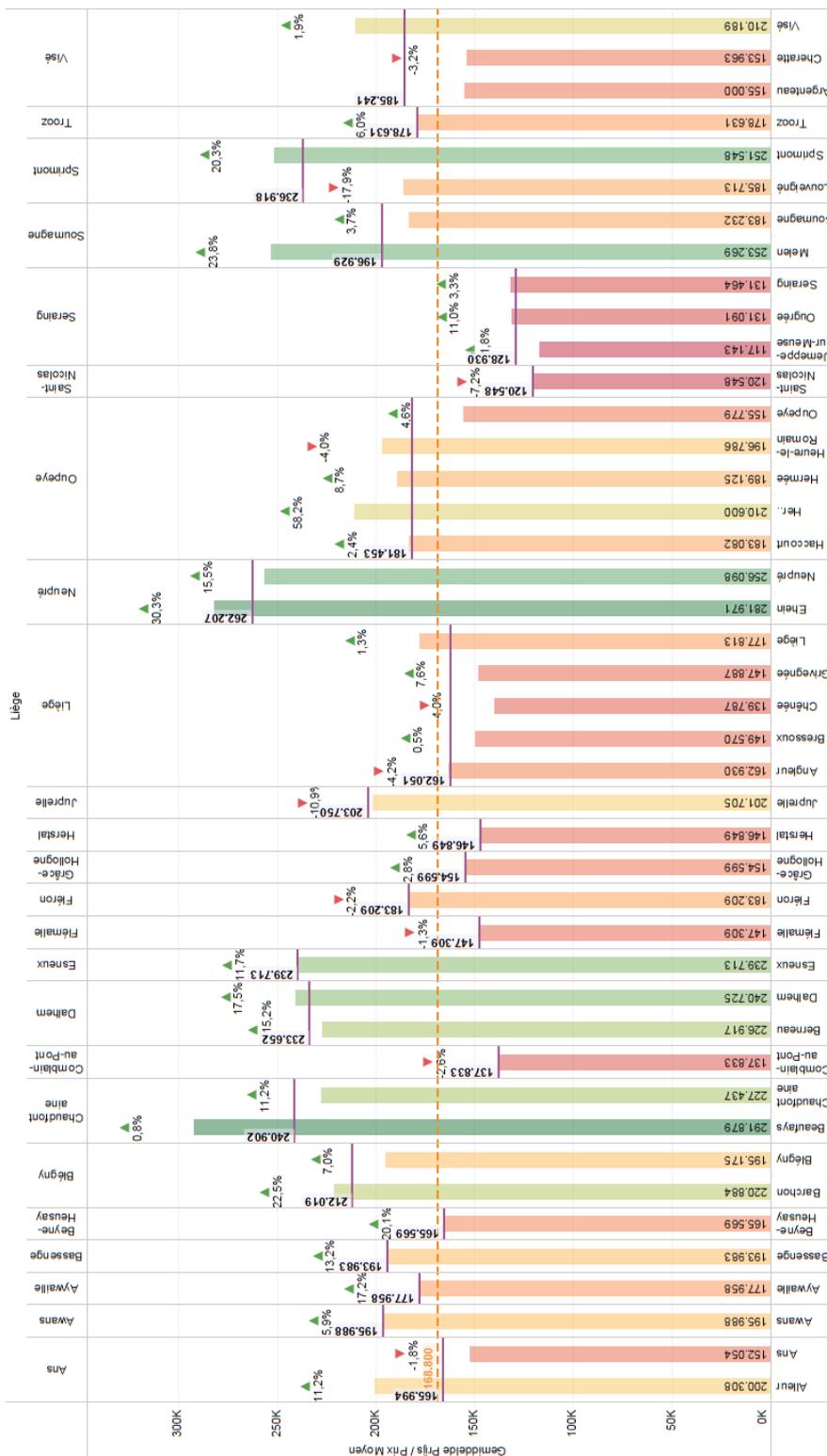
La zone comprenant les communes de Neupré, traversée par la Route du Condroz, Esneux, Sprimont et la périphérie sud de Liège Chaudfontaine, avec des prix de 235.000 EUR à 262.000 EUR,

La zone à l'est de Liège vers les Pays-Bas, communes du Pays de Herve situées dans l'arrondissement de Liège (Fléron, Soumagne, Blégny, Dalhem) avec des prix moyens entre 200.000 EUR et 235.000 EUR,

La commune de Comblain-au-Pont, au sud, avec un prix moyen de 138.000 EUR et les communes de Trooz et Aywaille au sud-est avec des prix moyens de 178.000 EUR.

Les communes dont le prix moyen pour une maison augmente le plus en 2017 par rapport à 2016 sont Neupré et Beyne-Heusay avec des variations de +/- +20% alors que les communes dont le prix diminue le plus sont Juprelle et Saint-Nicolas avec des variations de -7%. La commune de Saint-Nicolas a le prix moyen le plus bas de toute la province avec 120.000 EUR.

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



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

Le graphique ci-dessus 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).

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 23 quant au graphique en page précédente, sa signification et son interprétation.

Les différentes zones sur l'arrondissement de Liège y sont facilement identifiables via les couleurs identiques. Les variations les plus importantes en pourcentage sont souvent liées au faible nombre d'observations sur certaines entités communales. Les entités de Hermalle-sous-Argenteau et Argenteau notamment ne comprennent que très peu d'observations ; les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

Il est également intéressant de faire remarquer le cas de la commune de Chaudfontaine, qui, avec son prix moyen de 241.000 EUR pour une maison en 2017, est parmi les communes les plus chères de la province. En son sein, l'entité communale de Beaufays est l'entité avec le prix moyen le plus élevé en province de Liège avec 292.000 EUR.

## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Verviers et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 22 pour l'explication du code couleur et son interprétation.



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

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Verviers est de 182.725 EUR en 2017, soit 4% de plus que la moyenne sur la province de Liège (175.359 EUR) et au même niveau que la moyenne sur la Région wallonne (183.445 EUR).

L'arrondissement de Verviers comprend la commune avec le prix moyen pour une maison en 2017 le plus cher (AubeL avec 272.525 EUR) et la commune avec le prix moyen le moins cher (Büttgenbach avec 120.379 EUR) sur l'ensemble de la province de Liège. Il faut néanmoins nuancer pour cette dernière commune étant donné le faible nombre d'observations et l'influence sur la moyenne que peuvent avoir quelques ventes à prix plus faible. Il en va de même pour les entités communales de Eupen, Lontzen, Baelen, Büllingen, Charneux, Herve, Bilstain, Hombourg, Crombach, Lommersweiler, notamment, qui ne comprennent que très peu d'observations ; les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

L'arrondissement de Verviers se compose de plusieurs zones :

- ✓ Le pays de Herve au nord avec les communes de Olne, Herve, Thimister-Clermont, AubeL, Welkenraedt avec des prix moyens oscillant entre 195.000 EUR et 230.000 EUR et avec comme exception AubeL avec 272.000 EUR comme expliqué ci-dessus,
- ✓ La ville de Verviers et son bassin industriel avec les communes de Pepinster, Dison, Verviers, Limbourg avec des prix moyens entre 150.000 EUR et 160.000 EUR,

- ✓ La zone de Spa et les Hautes Fagnes (Baelen, Jalhay, Malmedy, Waimes, Amel/Amblève) avec des prix moyens entre 185.000 EUR et 225.000 EUR avec comme exception la commune de Jalhay avec un prix moyen de 242.000 EUR,
- ✓ Les communes au sud (Stoumont, Lierneux, Trois-Ponts, Stavelot, Sankt-Vith, Reuland) avec des prix moyens de 150.000 EUR à 185.000 EUR et les deux communes germanophones à l'extrême est, Bütgenbach et Büllingen) avec des prix moyens entre 120.000 EUR et 141.000 EUR.

La commune avec le prix moyen pour une maison augmentant le plus est Waimes (+45%). Le prix moyen atteint 226.000 EUR est en ligne avec les communes avoisinantes. La commune avec la plus grande diminution est Bütgenbach (-18%). Le faible nombre de transactions peut justifier cette variation importante.

L'arrondissement de Verviers comprend la région germanophone de Belgique. Il est intéressant d'analyser les communes qui la composent à part.

Cette dernière s'étend du Luxembourg au sud jusqu'au Pays-Bas au nord et comprend les communes de Kelmis/La Calamine, Lontzen, Raeren, Eupen, Bütgenbach, Büllingen, Amel/Amblève, Sankt-Vith/Saint-Vith et Burg-Reuland.

La carte à droite illustre ceci (Source : Par Karte: NordNordWest, Lizenz: Creative Commons by-sa-3.0 de, CC BY-SA 3.0 de :

<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31447274>).

Le tableau ci-dessous reprend le prix moyen des maisons sur les communes de la région germanophone.

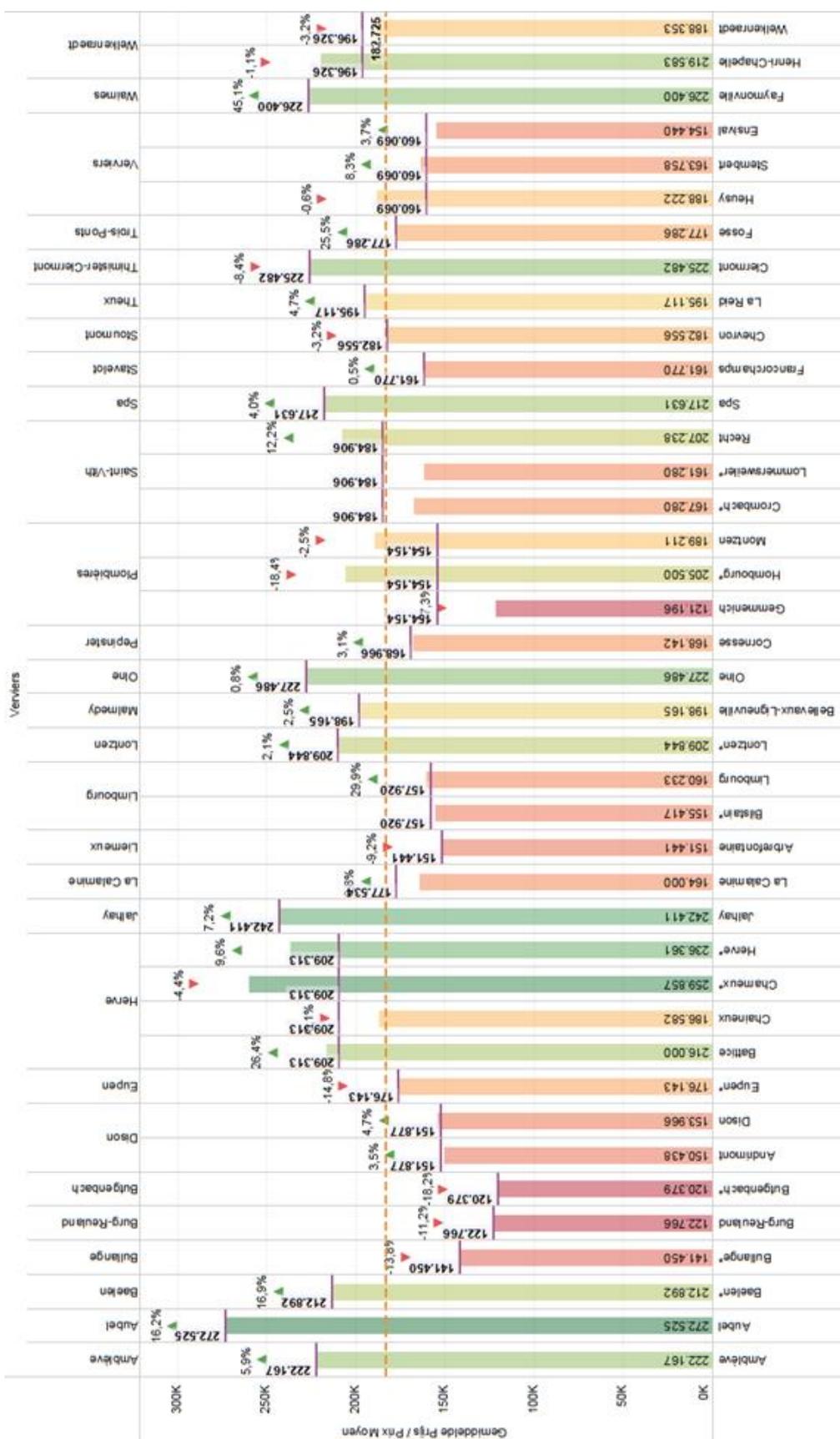
Les prix moyens des maisons en 2017 sur la région germanophone évoluent entre 120.000 EUR (Bütgenbach) et 222.000 EUR (Amblève / Amel).

Source : Par Karte: NordNordWest, Lizenz: Creative Commons by-sa-3.0 de, CC BY-SA 3.0 de,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=31447274>



		2016			% Moy. Prix Entité	2017			% Moy. Prix Entité
		Moyenne Région Germanophone	Moyenne Commune	Moyenne Entité		Moyenne Région Germanophone	Moyenne Commune	Moyenne Entité	
Verviers	Amblève	Amblève	175.398	209.789	209.789	174.055	222.167	222.167	5,9%
	Bullange	Bullange	175.398	164.133	164.133	174.055	141.450	141.450	-13,8%
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	175.398	138.220	138.220	174.055	122.766	122.766	-11,2%
	Bütgenbach	Bütgenbach	175.398	147.114	147.114	174.055	120.379	120.379	-18,2%
	Eupen	Eupen	175.398	206.800	206.800	174.055	176.143	176.143	-14,8%
	La Calamine	La Calamine	175.398	166.945	153.558	174.055	177.534	164.000	6,8%
	Lontzen	Lontzen	175.398	205.500	205.500	174.055	209.844	209.844	2,1%
	Saint-Vith	Saint-Vith	175.398	172.632	184.717	174.055	184.906	207.238	12,2%
		Crombach				174.055	184.906	167.280	
		Lommersweiler				174.055	184.906	161.280	

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



Graphique 16 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / communes d'un arrondissement

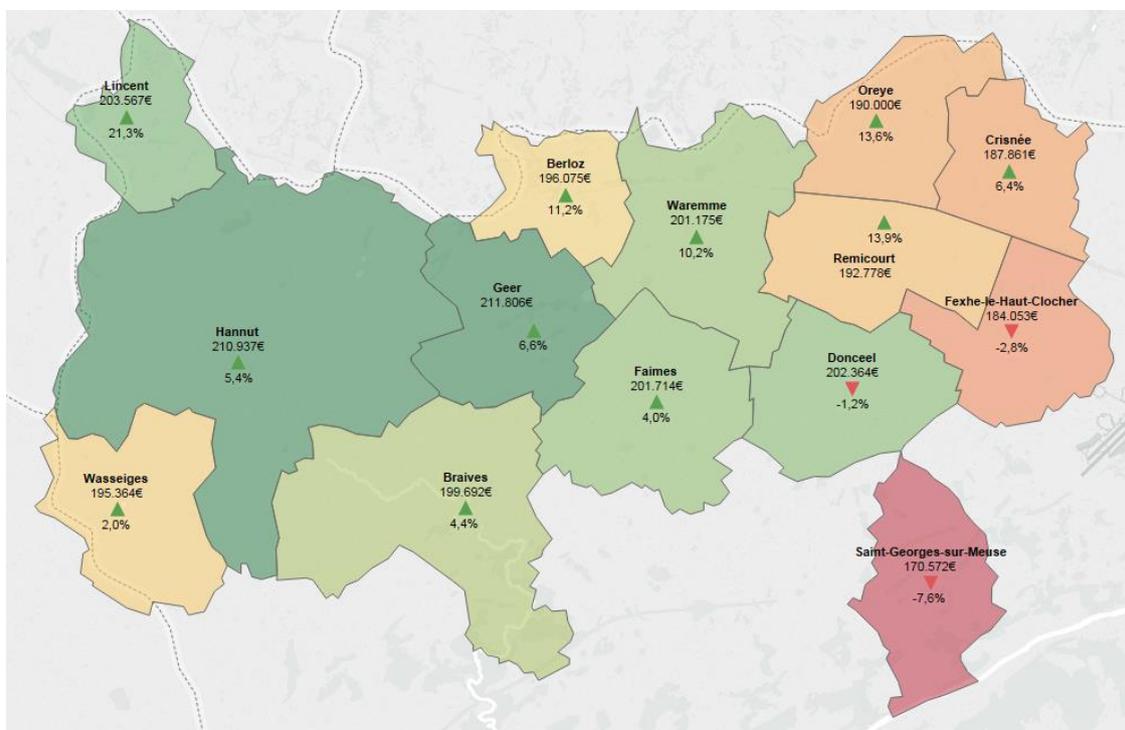
Le graphique en page précédente présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 23 quant au graphique en page précédente, sa signification et son interprétation.

Les différentes zones sur l'arrondissement de Verviers y sont facilement identifiables via les couleurs identiques. Les variations les plus importantes en pourcentage sont souvent liées au faible nombre d'observations sur certaines entités communales.

## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Waremme et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 22 pour l'explication du code couleur et son interprétation.



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

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Waremme est de 196.171 EUR en 2017, soit 12% de plus que la moyenne sur la province de Liège (175.359 EUR) et 7% de plus que la moyenne sur la Région wallonne (183.445 EUR).

Toutes les communes de l'arrondissement de Waremme, sauf Saint-Georges-sur-Meuse, ont un prix moyen supérieur à la moyenne wallonne (183.445 EUR).

L'arrondissement de Waremme se compose de plusieurs zones :

- ✓ La zone à l'ouest de l'arrondissement s'étendant de Lincent, Hannut & Wasseiges à Waremme et Donceel avec des prix entre 195.000 EUR à 212.000 EUR,
- ✓ La zone à l'est avec les communes d'Oreye, Remicourt, Crisnée et Fexhe-le-haut-clocher avec des prix moyens de 184.000 EUR à 193.000 EUR,
- ✓ La commune de Saint-Georges-sur-Meuse, en dehors des deux zones et dans le prolongement de l'axe Liège – Seraing – Flémalle au niveau de la Meuse, avec un prix moyen à 171.000 EUR.

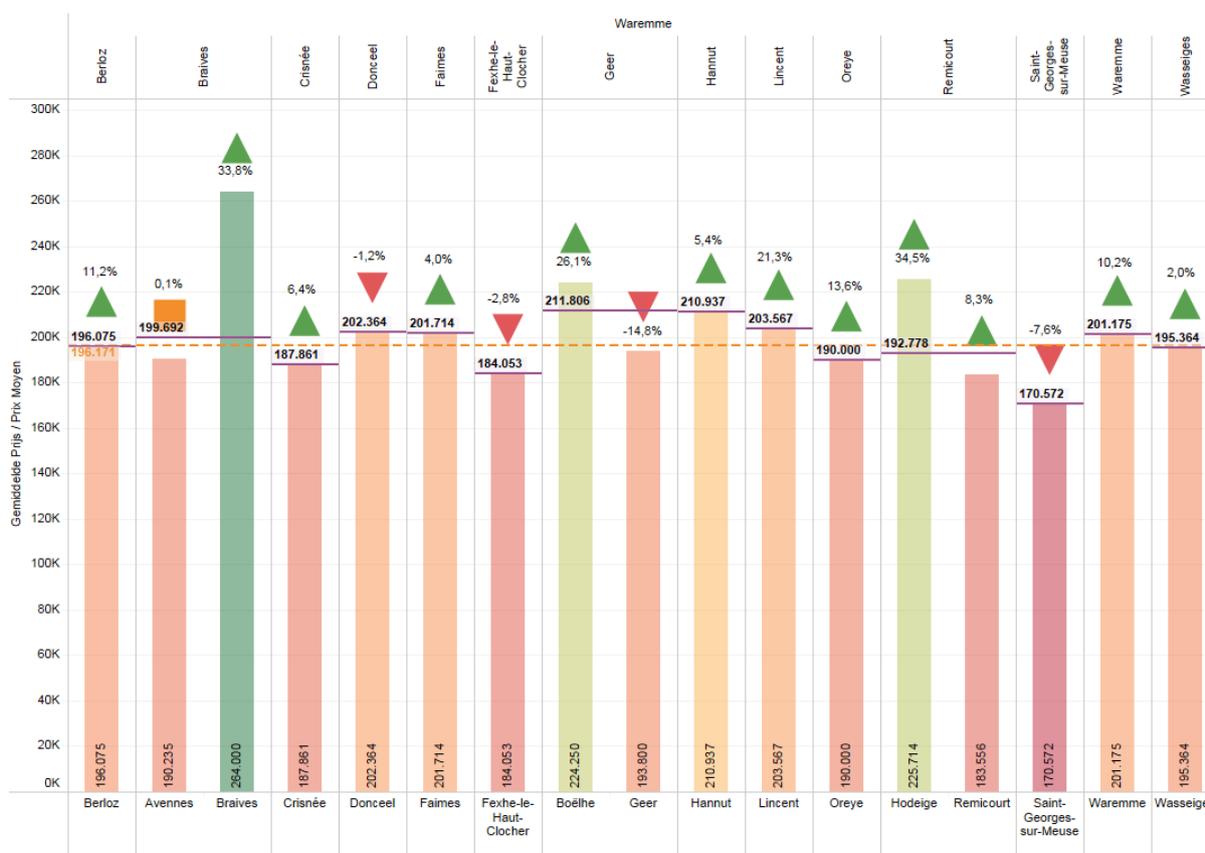
L'augmentation du prix moyen pour une maison entre 2016 et 2017 est la plus importante dans la commune de Lincent (+21%) et la diminution la plus importante à Saint-Georges-sur-Meuse (-7,6%).

## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

Le graphique en page précédente 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).

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 23 quant au graphique en page précédente, sa signification et son interprétation.

Les différentes zones sur l'arrondissement de Waremme y sont facilement identifiables via les couleurs identiques. Les variations les plus importantes en pourcentage sont souvent liées au faible nombre d'observations sur certaines entités communales (Braives, Geer et Hodeige par exemple).



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

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous et en page suivante reprend tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

			2016				% Moy. Prix Entité	2017				
			Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité		Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Huy	Amay	Amay	168.856	175.334	151.248	151.248	175.359	181.054	152.991	152.991	1,2%	
	Anthisnes	Anthisnes	168.856	175.334	180.783	180.783	175.359	181.054	182.194	182.194	0,8%	
	Burdinne	Burdinne	168.856	175.334	215.864	215.864	175.359	181.054	184.158	184.158	-14,7%	
	Clavier	Clavier	168.856	175.334	202.443	202.443	175.359	181.054	202.382	202.382	0,0%	
	Engis	Engis	168.856	175.334	128.358	128.358	175.359	181.054	160.969	160.969	25,4%	
	Ferrières	Ferrières	168.856	175.334	160.471	160.471	175.359	181.054	194.329	194.329	21,1%	
	Hamoir	Filot					175.359	181.054	157.811	160.000		
		Hamoir					175.359	181.054	157.811	157.469		20,8%
	Héron	Couthuin					175.359	181.054	218.613	219.375		28,1%
		Héron					175.359	181.054	218.613	217.760		0,9%
	Huy	Huy					175.359	181.054	169.321	169.321		0,4%
	Marchin	Marchin					175.359	181.054	165.726	165.726		5,4%
	Modave	Modave					175.359	181.054	174.328	174.328		-16,1%
	Nandrin	Nandrin					175.359	181.054	259.075	259.075		9,7%
	Ouffet	Ouffet					175.359	181.054	145.223	145.223		-14,3%
	Tinlot	Tinlot					175.359	181.054	255.286	255.286		9,5%
	Verlaine	Verlaine					175.359	181.054	213.187	213.187		-11,9%
	Villers-le-Bouillet	Villers-le-Bouillet					175.359	181.054	183.803	183.803		-8,7%
	Wanze	Wanze					175.359	181.054	190.191	190.191		3,1%
	Liège	Ans	Aller	168.856	161.493	163.658	180.155	175.359	168.800	165.994	200.308	11,2%
Ans			168.856	161.493	163.658	154.802	175.359	168.800	165.994	152.054	-1,8%	
Awans		Awans	168.856	161.493	185.058	185.058	175.359	168.800	195.988	195.988	5,9%	
Aywaille		Aywaille	168.856	161.493	151.832	151.832	175.359	168.800	177.958	177.958	17,2%	
Bassenge		Bassenge	168.856	161.493	171.349	171.349	175.359	168.800	193.983	193.983	13,2%	
Beyne-Heusay		Beyne-Heusay	168.856	161.493	137.869	137.869	175.359	168.800	165.569	165.569	20,1%	
Blégny		Barchon	168.856	161.493	181.311	180.312	175.359	168.800	212.019	220.884	22,5%	
		Blégny	168.856	161.493	181.311	182.442	175.359	168.800	212.019	195.175	7,0%	
Chaufontaine		Beaufays	168.856	161.493	225.321	289.539	175.359	168.800	240.902	291.879	0,8%	
		Chaufontaine	168.856	161.493	225.321	204.450	175.359	168.800	240.902	227.437	11,2%	
Comblain-au-Pont		Comblain-au-Pont	168.856	161.493	141.522	141.522	175.359	168.800	137.833	137.833	-2,6%	
Dalhem		Berneau	168.856	161.493	200.313	196.913	175.359	168.800	233.652	226.917	15,2%	
		Dalhem	168.856	161.493	200.313	204.912	175.359	168.800	233.652	240.725	17,5%	
Esneux		Esneux	168.856	161.493	214.677	214.677	175.359	168.800	239.713	239.713	11,7%	
Flémalle		Flémalle	168.856	161.493	149.262	149.262	175.359	168.800	147.309	147.309	-1,3%	
Fléron		Fléron	168.856	161.493	187.414	187.414	175.359	168.800	183.209	183.209	-2,2%	
Grâce-Hollogne		Grâce-Hollogne	168.856	161.493	150.331	150.331	175.359	168.800	154.599	154.599	2,8%	
Herstal		Herstal	168.856	161.493	139.080	139.080	175.359	168.800	146.849	146.849	5,6%	
Juprelle		Juprelle	168.856	161.493	220.881	226.306	175.359	168.800	203.750	201.705	-10,9%	
Liège		Angleur	168.856	161.493	159.964	170.088	175.359	168.800	162.051	162.930	-4,2%	
		Bressoux	168.856	161.493	159.964	148.820	175.359	168.800	162.051	149.570	0,5%	
		Chênée	168.856	161.493	159.964	145.645	175.359	168.800	162.051	139.787	-4,0%	
		Grivegnée	168.856	161.493	159.964	137.390	175.359	168.800	162.051	147.887	7,6%	
		Liège	168.856	161.493	159.964	175.460	175.359	168.800	162.051	177.813	1,3%	
Neupré		Ehein	168.856	161.493	219.768	216.400	175.359	168.800	262.207	281.971	30,3%	
		Neupré	168.856	161.493	219.768	221.639	175.359	168.800	262.207	256.098	15,5%	
Oupeye		Haccourt	168.856	161.493	167.264	178.750	175.359	168.800	181.453	183.082	2,4%	
		Hermalle-sous-Argenteau	168.856	161.493	167.264	133.100	175.359	168.800	181.453	210.600	58,2%	
		Hermée	168.856	161.493	167.264	173.917	175.359	168.800	181.453	189.125	8,7%	
		Heure-le-Romain	168.856	161.493	167.264	204.964	175.359	168.800	181.453	196.786	-4,0%	
Oupeye		Oupeye	168.856	161.493	167.264	148.882	175.359	168.800	181.453	155.779	4,6%	
Saint-Nicolas		Saint-Nicolas	168.856	161.493	129.860	129.860	175.359	168.800	120.548	120.548	-7,2%	
Seraing		Jemeppe-sur-Meuse	168.856	161.493	123.362	115.063	175.359	168.800	128.930	117.143	1,8%	
		Ougrée	168.856	161.493	123.362	118.047	175.359	168.800	128.930	131.091	11,0%	
		Seraing	168.856	161.493	123.362	127.279	175.359	168.800	128.930	131.464	3,3%	
Soumagne		Melen	168.856	161.493	185.120	204.545	175.359	168.800	196.929	253.269	23,8%	
		Soumagne	168.856	161.493	185.120	176.760	175.359	168.800	196.929	183.232	3,7%	
Sprimont		Louveigné	168.856	161.493	212.748	226.278	175.359	168.800	236.918	185.713	-17,9%	
		Sprimont	168.856	161.493	212.748	209.113	175.359	168.800	236.918	251.548	20,3%	
Trooz		Trooz	168.856	161.493	168.564	168.564	175.359	168.800	178.631	178.631	6,0%	
Visé	Argenteau					175.359	168.800	185.241	155.000			
	Cheratte	168.856	161.493	186.376	159.000	175.359	168.800	185.241	153.963	-3,2%		
	Visé	168.856	161.493	186.376	206.178	175.359	168.800	185.241	210.189	1,9%		

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

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE (SUITE)

		2016				% Moy. Prix Entité	2017				% Moy. Prix Entité
		Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité		Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	
Verviers	Ambiève	Ambiève	168.856	177.208	209.789	209.789	175.359	182.725	222.167	222.167	5,9%
	Aubel	Aubel	168.856	177.208	234.500	234.500	175.359	182.725	272.525	272.525	16,2%
	Baelen	Baelen	168.856	177.208	182.167	182.167	175.359	182.725	212.892	212.892	16,9%
	Bullange	Bullange	168.856	177.208	164.133	164.133	175.359	182.725	141.450	141.450	-13,8%
	Burg-Reuland	Burg-Reuland	168.856	177.208	138.220	138.220	175.359	182.725	122.766	122.766	-11,2%
	Butgenbach	Butgenbach	168.856	177.208	147.114	147.114	175.359	182.725	120.379	120.379	-18,2%
	Dison	Andrimont	168.856	177.208	146.198	145.318	175.359	182.725	151.877	150.438	3,5%
		Dison	168.856	177.208	146.198	147.004	175.359	182.725	151.877	153.966	4,7%
	Eupen	Eupen	168.856	177.208	206.800	206.800	175.359	182.725	176.143	176.143	-14,8%
	Herve	Battice	168.856	177.208	212.285	170.896	175.359	182.725	209.313	216.000	26,4%
		Chaineux	168.856	177.208	212.285	203.052	175.359	182.725	209.313	186.582	-8,1%
		Charneux	168.856	177.208	212.285	271.843	175.359	182.725	209.313	259.857	-4,4%
		Herve	168.856	177.208	212.285	215.712	175.359	182.725	209.313	236.361	9,6%
	Jalhay	Jalhay	168.856	177.208	226.032	226.032	175.359	182.725	242.411	242.411	7,2%
	La Calamine	La Calamine	168.856	177.208	166.945	153.558	175.359	182.725	177.534	164.000	6,8%
	Lierneux	Lierneux	168.856	177.208	166.868	166.868	175.359	182.725	151.441	151.441	-9,2%
	Limbourg	Bilstain					175.359	182.725	157.920	155.417	
		Limbourg	168.856	177.208	133.912	123.337	175.359	182.725	157.920	160.233	29,9%
	Lontzen	Lontzen	168.856	177.208	205.500	205.500	175.359	182.725	209.844	209.844	2,1%
	Malmedy	Malmedy	168.856	177.208	193.301	193.301	175.359	182.725	198.165	198.165	2,5%
	Olne	Olne	168.856	177.208	225.781	225.781	175.359	182.725	227.486	227.486	0,8%
	Pepinster	Pepinster	168.856	177.208	165.079	163.134	175.359	182.725	168.966	168.142	3,1%
	Plombières	Gemmenich	168.856	177.208	174.033	146.515	175.359	182.725	154.154	121.196	-17,3%
		Hombourg	168.856	177.208	174.033	251.800	175.359	182.725	154.154	205.500	-18,4%
		Plombières	168.856	177.208	174.033	194.004	175.359	182.725	154.154	189.211	-2,5%
	Saint-Vith	Crombach					175.359	182.725	184.906	167.280	
		Lommersweiler					175.359	182.725	184.906	161.280	
		Saint-Vith	168.856	177.208	172.632	184.717	175.359	182.725	184.906	207.238	12,2%
	Spa	Spa	168.856	177.208	209.348	209.348	175.359	182.725	217.631	217.631	4,0%
	Stavelot	Stavelot	168.856	177.208	161.006	161.006	175.359	182.725	161.770	161.770	0,5%
	Stoumont	Stoumont	168.856	177.208	188.564	188.564	175.359	182.725	182.556	182.556	-3,2%
	Theux	Theux	168.856	177.208	186.419	186.419	175.359	182.725	195.117	195.117	4,7%
	Thimister-Clermont	Thimister-Clermont	168.856	177.208	246.130	246.130	175.359	182.725	225.482	225.482	-8,4%
	Trois-Ponts	Trois-Ponts	168.856	177.208	141.316	141.316	175.359	182.725	177.286	177.286	25,5%
	Verviers	Heusy	168.856	177.208	154.996	189.353	175.359	182.725	160.069	188.222	-0,6%
		Stembert	168.856	177.208	154.996	151.150	175.359	182.725	160.069	163.758	8,3%
Verviers		168.856	177.208	154.996	148.923	175.359	182.725	160.069	154.440	3,7%	
Waimes	Waimes	168.856	177.208	156.071	156.071	175.359	182.725	226.400	226.400	45,1%	
Welkenraedt	Henri-Chapelle	168.856	177.208	198.727	222.000	175.359	182.725	196.326	219.583	-1,1%	
	Welkenraedt	168.856	177.208	198.727	194.571	175.359	182.725	196.326	188.353	-3,2%	
Waremme	Berloz	Berloz	168.856	186.479	176.310	176.310	175.359	196.171	196.075	196.075	11,2%
	Braives	Avennes	168.856	186.479	191.311	190.100	175.359	196.171	199.692	190.235	0,1%
		Braives	168.856	186.479	191.311	197.364	175.359	196.171	199.692	264.000	33,8%
	Crisnée	Crisnée	168.856	186.479	176.633	176.633	175.359	196.171	187.861	187.861	6,4%
	Donceel	Donceel	168.856	186.479	204.855	204.855	175.359	196.171	202.364	202.364	-1,2%
	Faimes	Faimes	168.856	186.479	193.894	193.894	175.359	196.171	201.714	201.714	4,0%
	Fexhe-le-Haut-Clo.	Fexhe-le-Haut-Cloch..	168.856	186.479	189.385	189.385	175.359	196.171	184.053	184.053	-2,8%
	Geer	Boëlhe	168.856	186.479	198.705	177.855	175.359	196.171	211.806	224.250	26,1%
		Geer	168.856	186.479	198.705	227.375	175.359	196.171	211.806	193.800	-14,8%
	Hannut	Hannut	168.856	186.479	200.070	200.070	175.359	196.171	210.937	210.937	5,4%
	Lincent	Lincent	168.856	186.479	167.765	167.765	175.359	196.171	203.567	203.567	21,3%
	Oreye	Oreye	168.856	186.479	167.193	167.193	175.359	196.171	190.000	190.000	13,6%
	Remicourt	Hodeige	168.856	186.479	169.250	167.800	175.359	196.171	192.778	225.714	34,5%
		Remicourt	168.856	186.479	169.250	169.519	175.359	196.171	192.778	183.556	8,3%
	Saint-Georges-sur..	Saint-Georges-sur-M..	168.856	186.479	184.574	184.574	175.359	196.171	170.572	170.572	-7,6%
	Waremme	Waremme	168.856	186.479	182.492	182.492	175.359	196.171	201.175	201.175	10,2%
	Wasseiges	Wasseiges	168.856	186.479	191.500	191.500	175.359	196.171	195.364	195.364	2,0%

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 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.

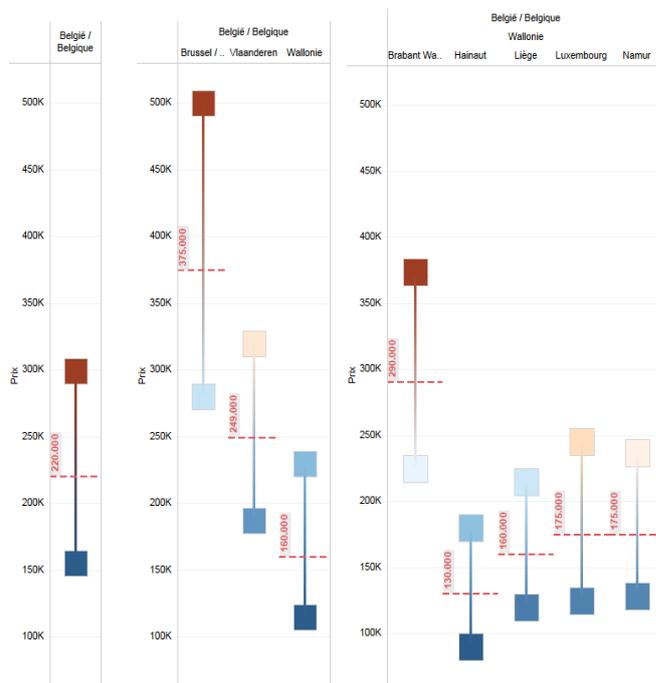
Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'une maison en province de Liège en 2017 est de 160.000 €. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites sous les 160.000 € et 50% à un prix supérieur.

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 contenant 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 Huy ont été vendues entre 115.000 EUR et 207.000 EUR (tableau page 41).

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

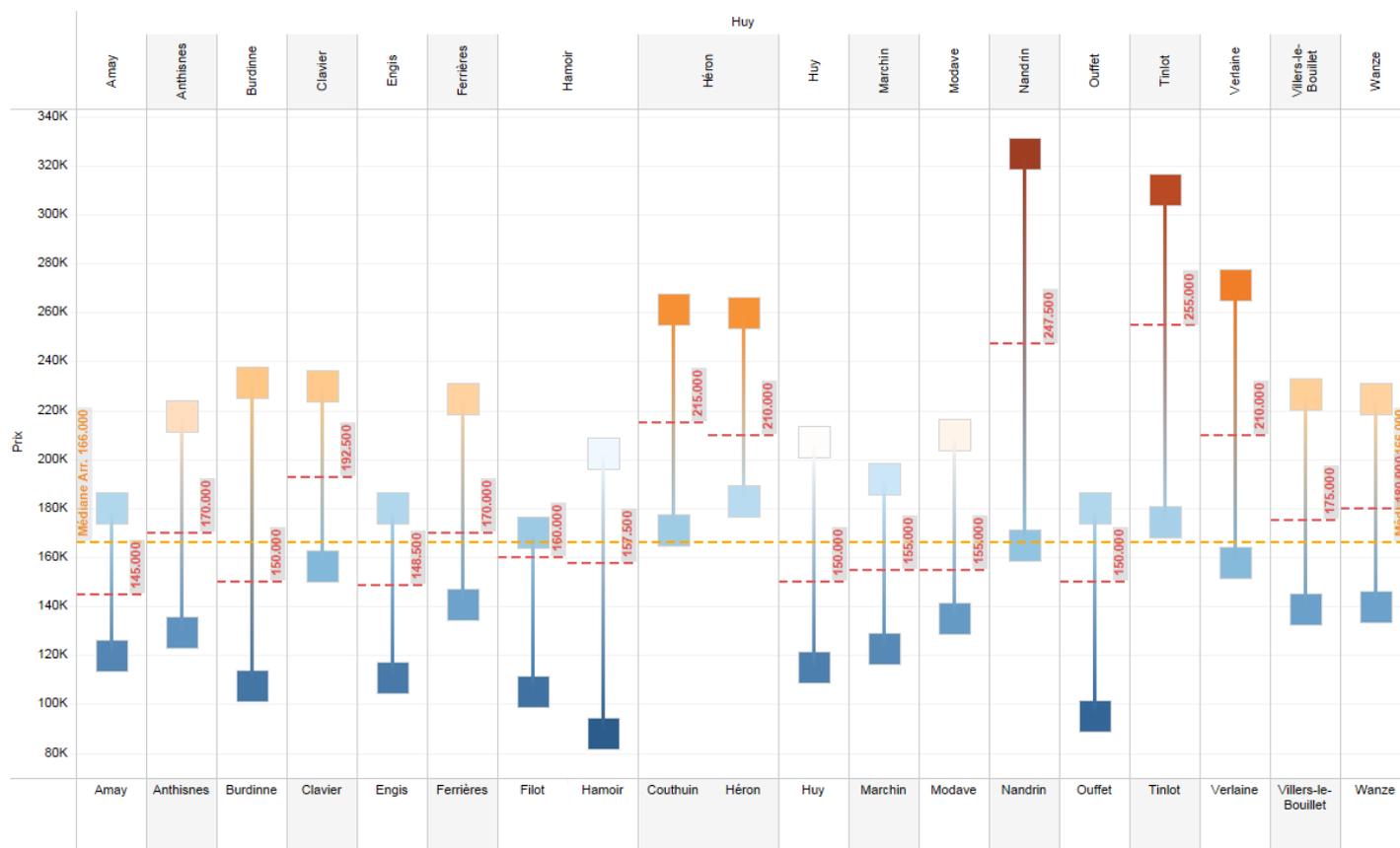
Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour la province de Liège est de 160.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 120.000 EUR – 215.000 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 contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en pages 41 et 42.

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

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



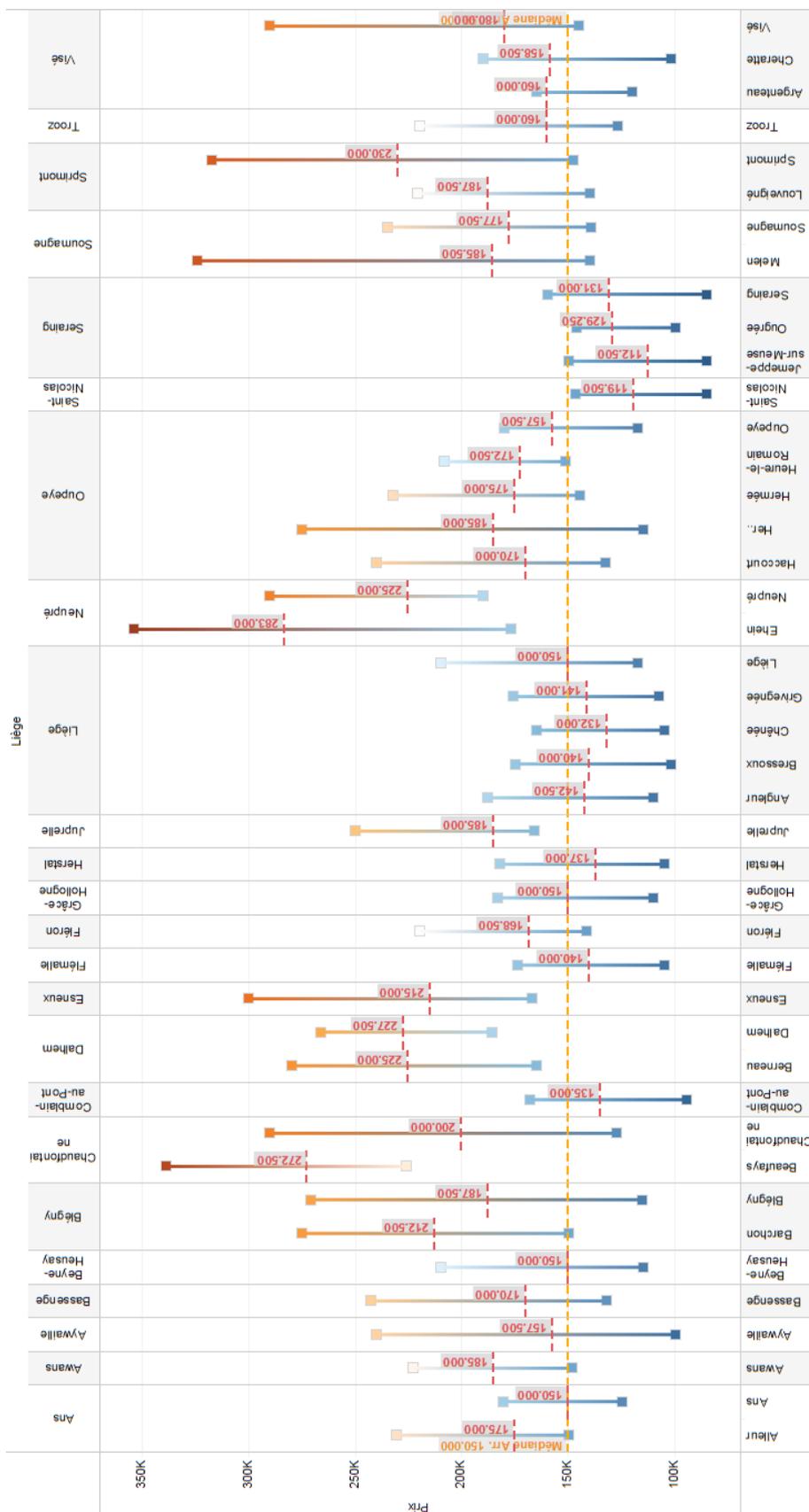
Graphique 21 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Huy, le prix médian est à 166.000 EUR.

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

- ✓ Les communes ou entités communales ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer les entités d'Amay, Engis, Marchin et Ouffet,
- ✓ Les communes / entités communales les plus chères ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement. Il s'agit des communes de Héron, Nandrin, Tinlot et Verlaine. Les communes de Nandrin et Tinlot ont respectivement 50% de leurs observations au-dessus de 248.000 EUR et 255.000 EUR, il s'agit des médianes les plus élevées dans l'arrondissement,
- ✓ L'entité de Filot ne contient que très peu d'observations, comme expliqué ci-dessus. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE



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

Pour l'arrondissement de Liège, le prix médian est à 150.000 EUR.

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Liège, nous pouvons observer les faits suivants :

- ✓ Les communes de Saint-Nicolas et de Seraing (et leurs entités communales) ont 75% de leurs observations en dessous de la médiane de l'arrondissement qui est à 150.000 EUR,
- ✓ Les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement, soit inférieure à 150.000 EUR ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Comblain-au-Pont, Flémalle, Grâce-Hollogne, Herstal, Liège ou l'entité communale d'Oupeye. Cela tendrait à prouver une certaine homogénéité du prix des maisons dans les communes plus pauvres,
- ✓ Les médianes les plus élevées se retrouvent dans les entités communales d'Ehein (Neupré) avec 283.000 EUR, de Beaufays (Chaufontaine) avec 272.500 EUR ou encore dans les entités de Sprimont (230.000 EUR) ou dans la commune de Dalhem (225.000 EUR). Pour Beaufays, nous pouvons affirmer que 75% des ventes de maisons en 2017 ont eu des prix de vente supérieurs à 226.000 EUR,
- ✓ L'entité de Hermalle-sous-Argenteau ne contient que très peu d'observations. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.

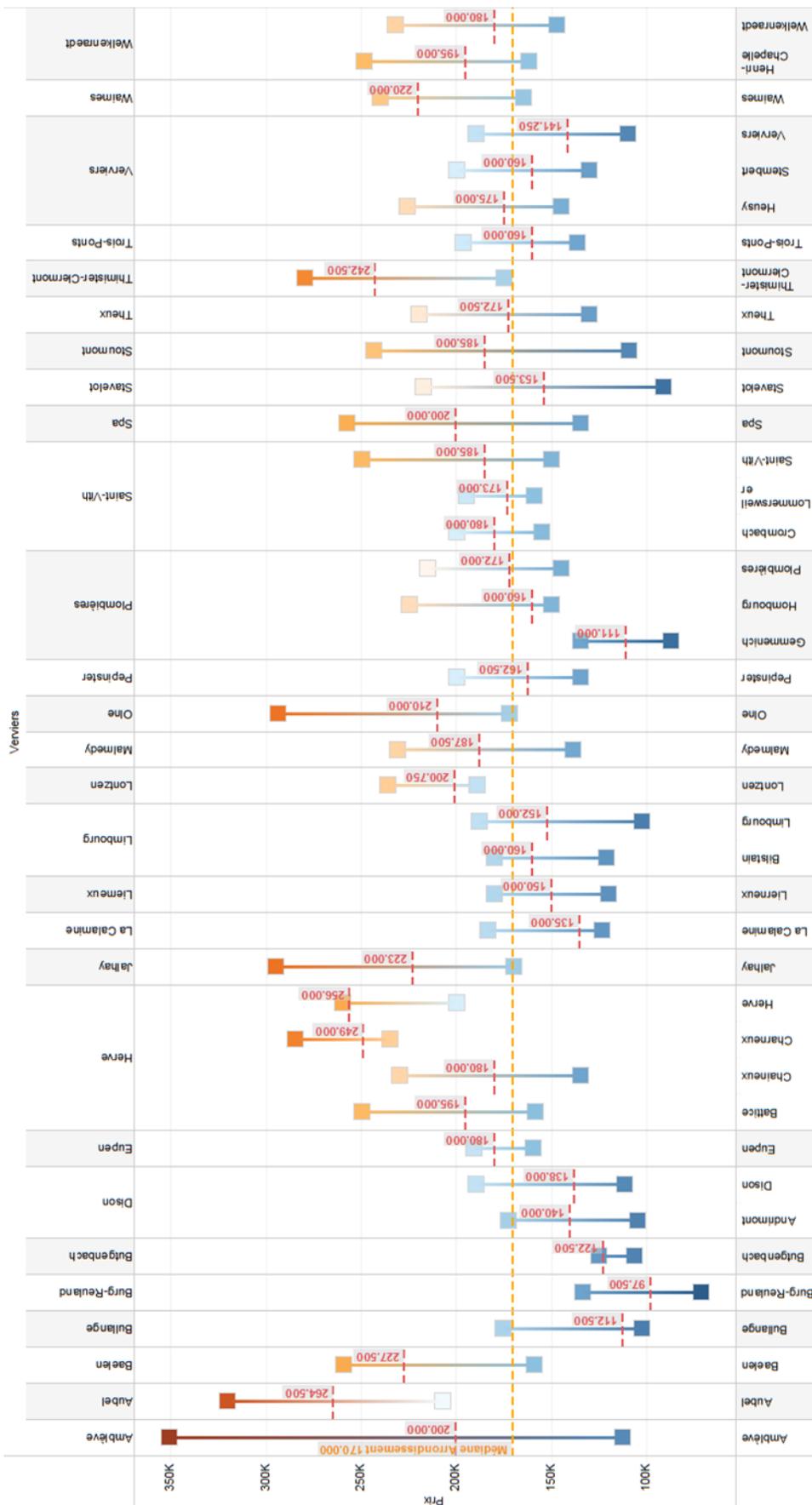
---

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

Le prix médian pour une maison dans l'arrondissement de Verviers en 2017 est de 170.000 EUR.

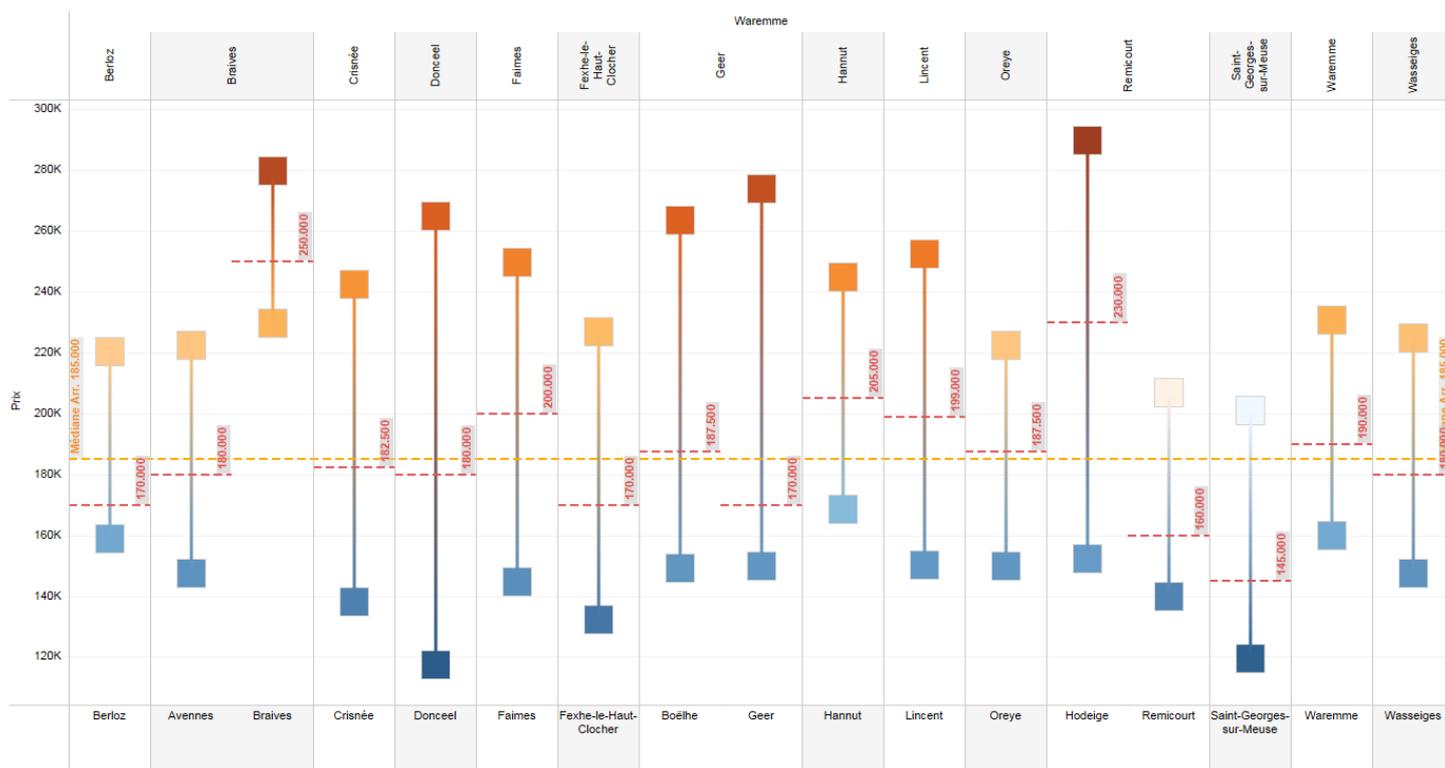
En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Verviers, nous pouvons observer les faits suivants sur le graphique en page suivante :

- ✓ Les entités communales de Eupen, Lontzen, Amblève, Baelen, Büllingen, Butgenbach, Charneux, Herve, Bilstain, Hombourg, Crombach, Lommersweiler ne comprennent que très peu d'observations ; les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance,
- ✓ Comme pour les autres arrondissements de la province de Liège, nous remarquons que les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement (170.000 EUR) ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Brug-Reuland, Dison, La Calamine, Lierneux, Limbourg, Pepinster, Trois-Ponts et Verviers. Cela tendrait à faire croire à une plus grande homogénéité des maisons dans ces communes plus modestes,
- ✓ La commune avec la médiane la plus élevée est Aubel avec 264.500 EUR. 75% des maisons en 2017 y ont été vendues à un prix supérieur à 207.000 EUR et 25% à plus de 350.000 EUR,
- ✓ Les intervalles comprenant 50% des observations sont plus grands dans les communes plus chères. Nous pouvons citer, par exemple, Aubel, Jalhay, Olne et Thimister-Clermont.



Graphique 23 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

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



Graphique 24 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane contenant 50% des observations

Le prix médian pour une maison dans l'arrondissement de Waremme en 2017 est de 185.000 EUR.

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles contenant 50% des observations pour l'arrondissement de Waremme, nous pouvons observer les faits suivants sur le graphique en page suivante :

- ✓ Les communes / entités communales de Braives, Donceel, Boëlhe, Geer et Hodeige ne comprennent que très peu d'observations; les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance,
- ✓ Comme pour les autres arrondissements de la province de Liège, nous remarquons que les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement (185.000 EUR) ont souvent des intervalles contenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Berloz, Avennes, Oreye, Remicourt, Saint-Georges-sur-Meuse et Wasseiges. Cela tendrait à faire croire à une plus grande homogénéité des maisons dans ces communes plus modestes,
- ✓ La commune avec la médiane la plus élevée est Hannut avec 205.000 EUR. 75% des maisons en 2017 y ont été vendues à un prix supérieur à 169.000 EUR et 25% à plus de 245.000 EUR.

Les tableaux sur les deux pages suivantes reprennent tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane.

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR 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.)
Huy	160.000	150.000	150.000	115.000	178.750	166.000	145.000	145.000	-3,33%	119.750	180.000
Amay	160.000	175.000	175.000	135.000	222.000	166.000	170.000	170.000	-2,86%	129.500	217.500
Arribanès	160.000	195.000	195.000	150.000	200.000	166.000	150.000	150.000	-23,08%	107.500	231.250
Burdinne	160.000	185.000	185.000	150.000	250.000	166.000	192.500	192.500	-1,28%	156.250	230.000
Clavier	160.000	130.000	130.000	95.000	139.750	166.000	148.500	148.500	14,23%	111.000	180.000
Engis	160.000	155.000	155.000	125.000	180.000	166.000	170.000	170.000	9,68%	141.000	225.000
Ferrières	160.000	128.725	127.450	100.000	150.000	166.000	160.000	160.000	23,58%	88.000	202.500
Hamoir	160.000	180.000	180.000	125.000	207.000	166.000	210.000	210.000	30,30%	171.250	261.375
Couffulin	160.000	180.000	204.655	176.250	243.750	166.000	210.000	210.000	2,61%	183.000	260.000
Héron	160.000	150.000	150.000	115.000	205.000	166.000	150.000	150.000	0,00%	115.000	207.000
Huy	160.000	116.500	160.500	116.500	185.000	166.000	155.000	155.000	-3,43%	122.500	192.000
Marchin	160.000	209.000	209.000	173.750	252.500	166.000	247.500	247.500	17,30%	165.000	325.000
Modave	160.000	211.000	211.000	173.750	287.500	166.000	247.500	247.500	27,82%	174.500	310.000
Nandrin	160.000	170.000	170.000	115.000	190.000	166.000	150.000	150.000	-11,76%	95.000	180.000
Ouffet	160.000	199.500	199.500	121.250	226.000	166.000	255.000	255.000	27,82%	174.500	310.000
Tinlot	160.000	270.250	270.250	185.000	302.500	166.000	210.000	210.000	-22,29%	157.906	271.500
Verlaine	160.000	187.500	187.500	134.500	245.000	166.000	175.000	175.000	-6,67%	139.000	226.750
Villers-le-Bouillet	160.000	175.000	175.000	139.000	218.000	166.000	180.000	180.000	2,86%	140.000	225.000
Wanze	147.500	155.000	170.000	143.500	206.000	150.000	159.000	175.000	2,94%	148.750	230.625
Ans	147.500	155.000	148.000	118.500	180.000	150.000	159.000	150.000	1,35%	125.000	180.500
Awans	147.500	170.000	170.000	135.000	230.000	150.000	185.000	185.000	8,62%	146.500	223.000
Aywaille	147.500	140.000	140.000	105.000	200.000	150.000	157.500	157.500	12,50%	100.000	240.000
Bassenge	147.500	166.500	166.500	120.000	211.250	150.000	170.000	170.000	2,10%	132.000	242.500
Boynne-Heusy	147.500	140.000	140.000	95.000	160.000	150.000	150.000	150.000	7,14%	115.000	210.000
Blégny	147.500	170.000	168.750	136.250	217.000	150.000	200.000	212.500	25,93%	150.000	275.000
Barillon	147.500	170.000	170.000	132.500	220.000	150.000	200.000	187.500	10,29%	115.250	270.875
Blégny	147.500	200.000	240.000	202.500	344.750	150.000	230.000	272.500	13,54%	226.250	338.750
Beaulays	147.500	200.000	168.500	149.000	267.500	150.000	230.000	200.000	18,69%	127.500	290.000
Chaufontaine	147.500	131.750	131.750	98.000	172.375	150.000	135.000	135.000	2,47%	94.750	168.000
Comblain-au-Pont	147.500	172.500	160.000	140.000	260.000	150.000	225.000	225.000	40,63%	165.000	280.000
Berneau	147.500	210.000	210.000	165.000	260.000	150.000	225.000	227.500	8,33%	185.875	266.250
Dalhém	147.500	200.000	200.000	185.000	260.000	150.000	215.000	215.000	7,50%	167.000	300.000
Ereux	147.500	139.000	139.000	109.000	175.000	150.000	140.000	140.000	0,72%	105.125	173.750
Firmalle	147.500	170.000	170.000	127.250	220.000	150.000	168.500	168.500	-0,88%	141.250	220.000
Fléron	147.500	145.000	145.000	105.000	179.500	150.000	150.000	150.000	3,45%	110.000	183.000
Grâce-Hollogne	147.500	135.000	135.000	100.000	164.000	150.000	137.000	137.000	1,48%	105.000	182.000
Herstal	147.500	240.000	240.000	183.750	260.000	150.000	185.000	185.000	-22,92%	166.250	250.000
Jugrelle	147.500	143.750	140.000	117.000	172.500	150.000	145.000	142.500	1,79%	110.250	188.000
Lège	147.500	143.750	130.000	97.750	176.500	150.000	145.000	140.000	7,69%	102.005	175.000
Bressoux	147.500	143.750	140.000	110.000	169.500	150.000	145.000	132.000	-5,71%	105.000	165.000
Chênée	147.500	143.750	135.000	110.000	161.500	150.000	145.000	141.000	4,44%	107.625	176.000
Grivegnée	147.500	143.750	160.000	119.500	215.000	150.000	145.000	150.000	-6,25%	117.625	210.000
Lège	147.500	200.000	200.000	166.000	236.250	150.000	242.500	203.000	41,50%	177.000	354.000
Ehein	147.500	200.000	202.500	160.000	252.500	150.000	242.500	225.000	11,11%	190.000	290.250
Neupré	147.500	155.000	178.750	150.000	192.500	150.000	170.000	170.000	-4,90%	132.500	240.000
Hiercourt	147.500	155.000	135.000	82.500	153.750	150.000	170.000	185.000	37,04%	115.000	275.000
Hermalle-sous-Argenteau	147.500	155.000	165.000	127.500	191.100	150.000	170.000	175.000	6,06%	144.750	232.500
Hermée	147.500	155.000	177.500	121.250	233.125	150.000	170.000	172.500	-2,82%	151.250	208.250
Heure-le-Romain	147.500	155.000	140.000	109.000	185.000	150.000	170.000	157.500	12,50%	117.500	180.000
Oupeye	147.500	130.000	130.000	93.875	160.000	150.000	119.500	119.500	-8,08%	85.000	146.500
Saint-Nicolas	147.500	115.000	106.750	80.000	136.000	150.000	127.750	112.500	5,38%	85.000	150.000
Seraing	147.500	115.000	105.000	81.000	140.000	150.000	127.750	129.250	23,10%	99.750	146.250
Ougrée	147.500	115.000	120.000	85.750	155.000	150.000	127.750	131.000	9,17%	85.000	160.000
Seraing	147.500	175.000	195.000	170.000	230.000	150.000	181.250	185.500	-4,87%	140.000	304.000
Melen	147.500	175.000	170.000	112.000	218.750	150.000	181.250	177.500	4,41%	139.500	235.000
Soumagne	147.500	215.000	230.000	165.000	296.750	150.000	225.000	187.500	-18,48%	140.000	220.833
Louveigné	147.500	215.000	200.000	130.000	262.500	150.000	225.000	230.000	15,00%	147.500	317.500
Spirmont	147.500	153.000	153.000	120.000	207.500	150.000	160.000	160.000	4,58%	120.000	220.000
Trooz	147.500	175.000	140.000	102.500	207.500	150.000	168.500	160.000	120.000	165.000	
Argenteau	147.500	175.000	188.750	134.625	236.875	150.000	168.500	168.500	13,21%	102.000	190.000
Cheratte	147.500	175.000	188.750	134.625	236.875	150.000	168.500	168.500	-4,64%	145.000	290.000
Vieé	147.500	175.000	188.750	134.625	236.875	150.000	168.500	168.500	-4,64%	145.000	290.000

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

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE (SUITE)

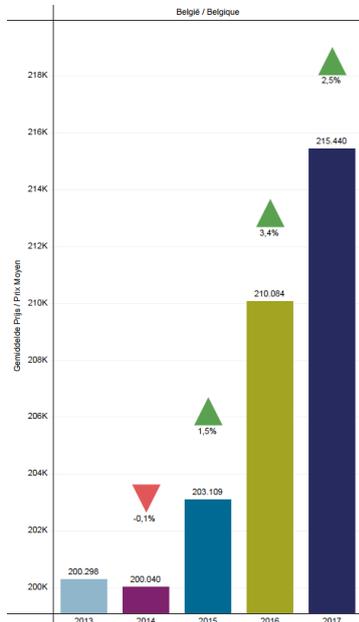
	2016					2017				
	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)
Verviers										
Ambièvre	160.000	160.000	160.000		135.000	170.000	200.000	200.000	25.00%	112.500
Aubel	160.000	245.000	245.000		180.000	170.000	264.500	264.500	7.96%	207.500
Baeten	160.000	192.500	192.500		135.000	170.000	227.500	227.500	18.18%	159.250
Bullange	160.000	141.500	141.500		120.000	170.000	112.500	112.500	-20.49%	102.500
Burg-Reuland	160.000	100.000	100.000		85.000	170.000	97.500	97.500	-2.50%	71.250
Buigenbach	160.000	140.000	140.000		103.500	170.000	122.500	122.500	-12.50%	106.704
Dison	160.000	135.000	129.000		110.000	170.000	139.000	140.000	8.53%	105.000
Eupen	160.000	177.500	177.500		147.500	170.000	180.000	180.000	1.41%	160.000
Herve	160.000	198.000	175.000		140.000	170.000	200.000	195.000	11.43%	158.500
Chalheux	160.000	198.000	185.000		150.000	170.000	200.000	180.000	-2.70%	135.000
Charnetux	160.000	198.000	265.000		317.450	170.000	200.000	249.000	-6.04%	235.000
Herve	160.000	198.000	217.500		130.625	170.000	200.000	256.000	17.70%	200.000
Jalhay	160.000	208.000	208.000		155.000	170.000	223.000	223.000	7.21%	170.000
La Calamine	160.000	150.000	145.000		120.000	170.000	173.000	135.000	-6.90%	123.750
Lierneux	160.000	150.000	150.000		110.000	170.000	150.000	150.000	0.00%	120.000
Limbourg	160.000	127.500	117.500		91.250	170.000	152.000	160.000	121.250	180.000
Lontzen	160.000	190.000	190.000		160.000	170.000	200.750	200.750	29.36%	102.500
Malmédy	160.000	180.000	180.000		145.000	170.000	187.500	187.500	5.68%	189.000
Olhe	160.000	205.500	205.500		161.250	170.000	210.000	210.000	2.19%	172.375
Peplinster	160.000	154.000	153.000		113.500	170.000	170.000	162.500	6.21%	135.000
Plombières	160.000	150.000	133.500		105.000	170.000	140.000	111.000	-16.23%	87.125
Hombourg	160.000	150.000	198.000		130.000	170.000	140.000	160.000	-19.19%	150.000
Plombières	160.000	150.000	164.000		142.500	170.000	172.000	172.000	4.88%	145.000
Crombach	160.000	169.000	177.500		138.750	170.000	177.500	180.000	155.000	200.000
Lommersweiler	160.000	160.000	177.500		138.750	170.000	177.500	173.000	159.000	195.000
Saint-Vith	160.000	190.000	190.000		129.000	170.000	200.000	200.000	4.23%	150.000
Spa	160.000	150.000	150.000		113.000	170.000	153.500	153.500	2.33%	91.250
Stavelot	160.000	162.500	162.500		120.000	170.000	185.000	185.000	13.88%	109.500
Stoumont	160.000	180.000	180.000		139.000	170.000	172.500	172.500	-4.17%	130.000
Theux	160.000	220.000	220.000		135.000	170.000	242.500	242.500	10.23%	175.000
Thimister-Clermont	160.000	133.000	133.000		83.750	170.000	160.000	160.000	20.30%	136.250
Trois-Ponts	160.000	150.000	180.000		149.250	170.000	150.000	175.000	-2.78%	145.000
Verviers	160.000	150.000	148.500		126.875	170.000	150.000	160.000	7.02%	130.000
Heusy	160.000	150.000	150.000		110.000	170.000	150.000	141.250	-5.83%	110.000
Stembert	160.000	145.000	145.000		129.200	170.000	220.000	220.000	51.72%	165.000
Verviers	160.000	190.000	240.000		195.000	170.000	185.000	195.000	-18.75%	162.250
Walmes	160.000	190.000	186.500		160.000	170.000	185.000	180.000	-3.49%	147.500
Henri-Chapelle	160.000	167.000	167.000		120.000	185.000	170.000	170.000	1.80%	158.875
Weikenaedt	173.000	173.000	173.000		113.500	185.000	185.000	180.000	9.09%	147.500
Waremme	173.000	173.000	173.000		158.275	185.000	185.000	250.000	42.86%	230.000
Braives	173.000	175.000	175.000		135.000	185.000	182.500	182.500	4.29%	138.125
Crisnée	173.000	205.000	205.000		165.500	185.000	180.000	180.000	-12.20%	117.500
Donceel	173.000	175.000	175.000		140.000	185.000	200.000	200.000	14.29%	145.000
Faines	173.000	155.000	155.000		133.000	185.000	170.000	170.000	-5.56%	132.500
Forche-le-Haut	173.000	175.000	175.000		166.250	185.000	167.500	187.500	20.97%	149.500
Forche-le-Haut-Clocher	173.000	175.000	175.000		146.250	185.000	205.000	205.000	-17.07%	150.000
Geer	173.000	196.950	196.950		146.250	185.000	205.000	205.000	2.53%	168.750
Hannut	173.000	160.000	160.000		129.000	185.000	199.000	199.000	24.38%	150.500
Lincet	173.000	153.000	153.000		119.750	185.000	187.500	187.500	22.55%	150.000
Oreye	173.000	160.000	150.000		139.000	185.000	165.000	230.000	53.33%	152.500
Hodège	173.000	160.000	160.000		125.000	185.000	165.000	160.000	0.00%	139.900
Remicourt	173.000	163.500	163.500		110.000	185.000	145.000	145.000	-11.31%	119.750
Saint-Georges-sur-Meuse	173.000	170.000	170.000		135.500	185.000	190.000	190.000	11.76%	160.000
Waremme	173.000	159.000	159.000		137.500	185.000	180.000	180.000	13.21%	147.500
Wasseiges	173.000	159.000	159.000		137.500	185.000	180.000	180.000	13.21%	147.500

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

## APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

L'analyse reprend les prix des appartements. Ne sont pas compris ni les flats ni les studios.

## 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.

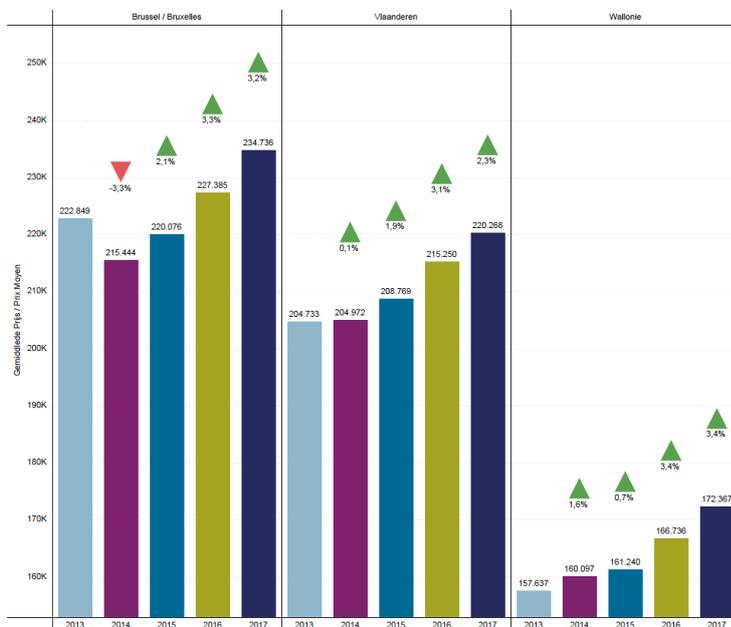
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

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.

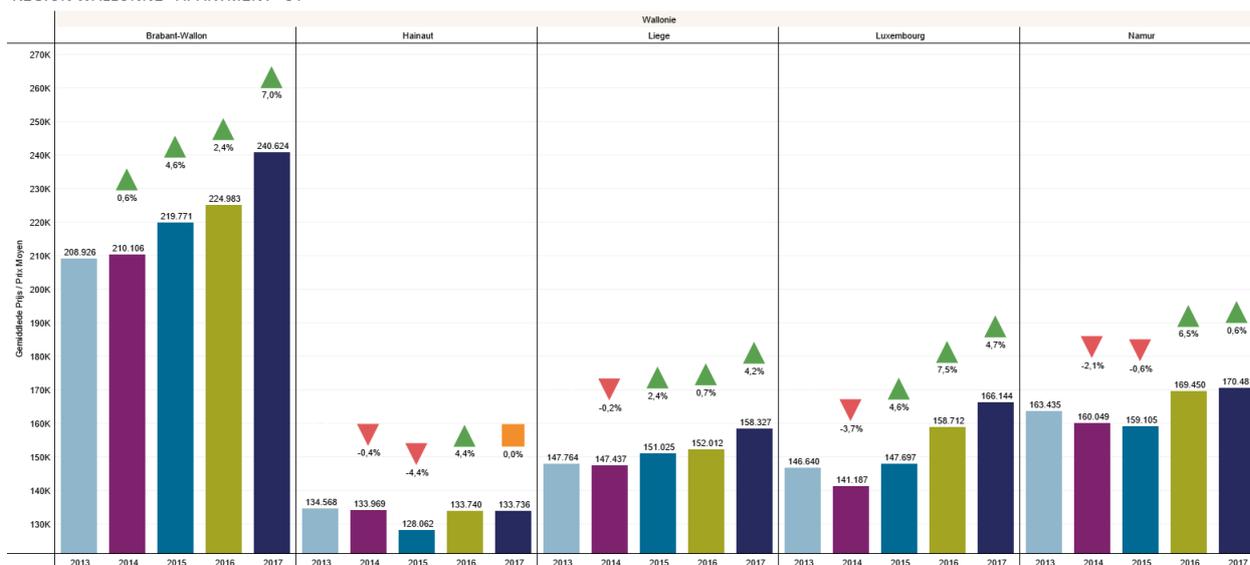
Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

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%.

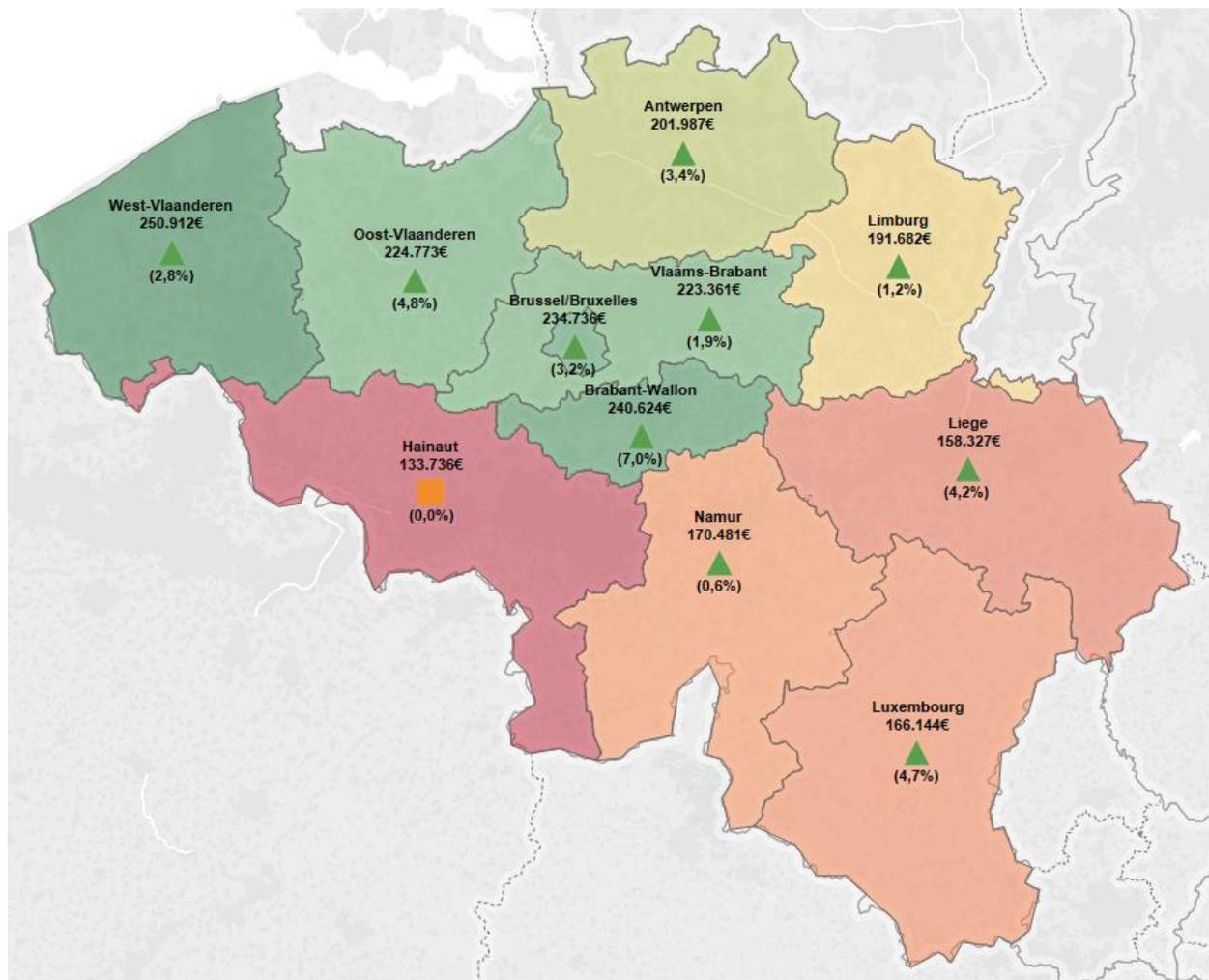
Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

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.

#### RÉGION WALLONNE - APARTMENT - 5Y



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 verte foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. A 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.

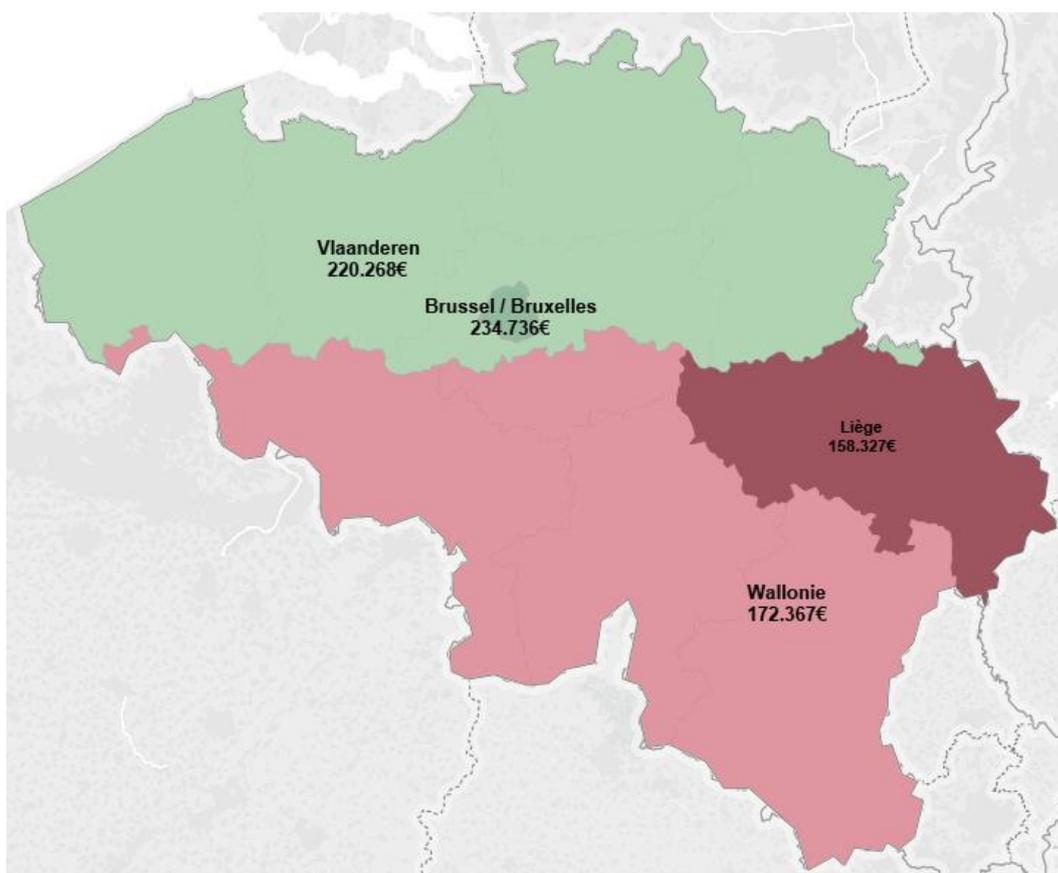
Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).

## ZOOM SUR LA PROVINCE DE LIÈGE

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LIÈGE

La carte ci-dessous présente le prix moyen des appartements en 2017 en province de Liège 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 prix moyen d'un appartement en 2017 en province de Liège est plus bas que le prix moyen observé dans la région wallonne (-8%). Il est inférieur de -33% par rapport au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -28% par rapport au prix moyen de la région flamande et de -27% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national (215.440 EUR).



Graphique 31 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Liège

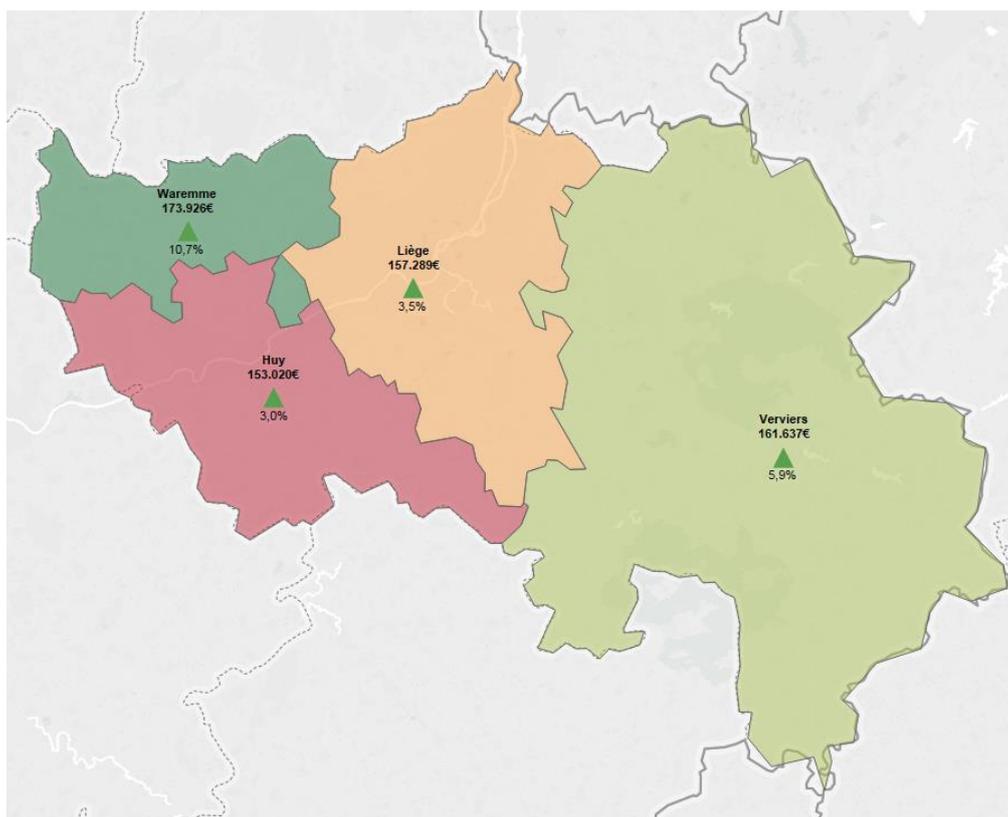
## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les différents arrondissements de la province de Liège 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.

Tous les arrondissements, sauf celui de Waremme, affichent un prix moyen légèrement inférieur ou légèrement supérieur au prix moyen de la province (158.327 EUR) avec respectivement -3% et -1% pour Huy et Liège et +2% pour Verviers. Seul l'arrondissement de Waremme affiche un prix moyen nettement supérieur au prix moyen provincial (173.926 EUR).

Waremme est l'arrondissement dans lequel le prix moyen pour un appartement est le plus élevé de la province (+10% par rapport au prix moyen provincial) et également l'arrondissement dans lequel on observe la plus belle évolution du prix moyen entre 2016 et 2017 (+10,7%). Il faut en moyenne compter plus ou moins 15.600 EUR de plus pour acheter un appartement dans l'arrondissement de Waremme (suite à la proximité avec le Brabant-wallon) par rapport à l'ensemble de la province de Liège.



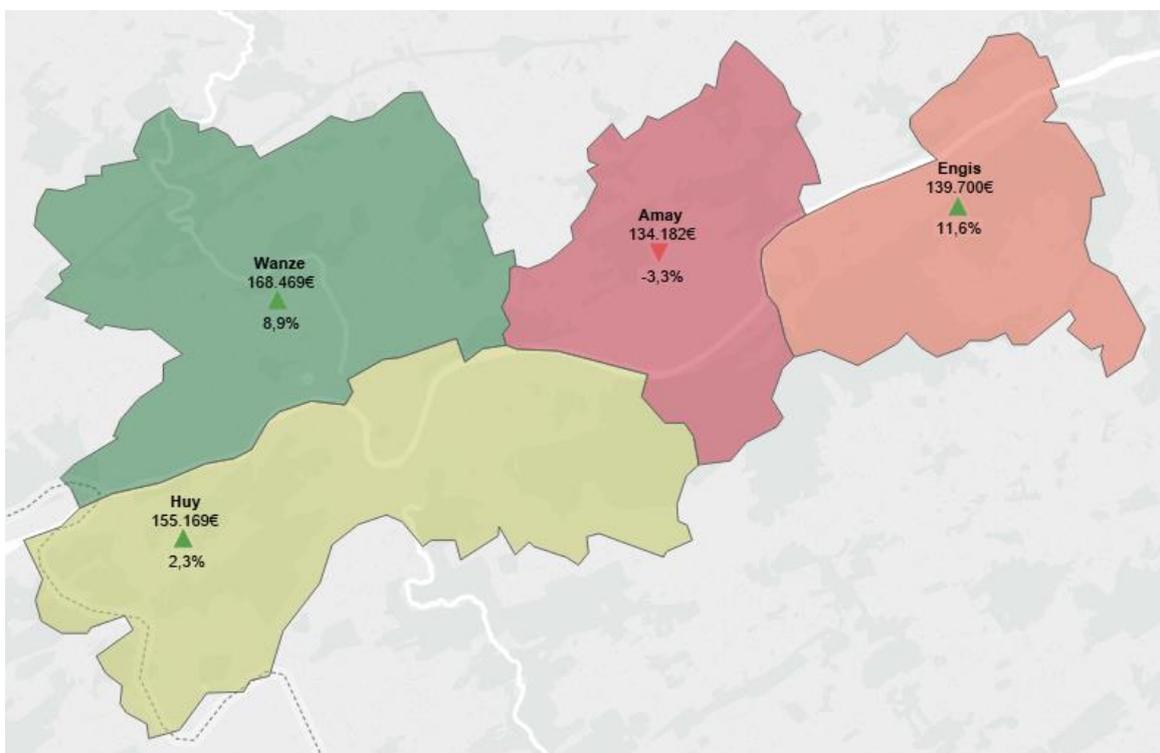
Graphique 32 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY

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

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.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Huy (153.020 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.



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

La commune de Wanze a un prix moyen pour un appartement en 2017 de 10% supérieur à la moyenne de l'arrondissement (153.020 EUR). La commune de Huy est, quant à elle, au niveau de la moyenne de l'arrondissement (+1%). Les deux autres communes, présentant un nombre suffisant de transactions sur 2017 pour être affichées, Amay et Engis, sont à plus ou moins 10% en dessous de la moyenne de l'arrondissement.

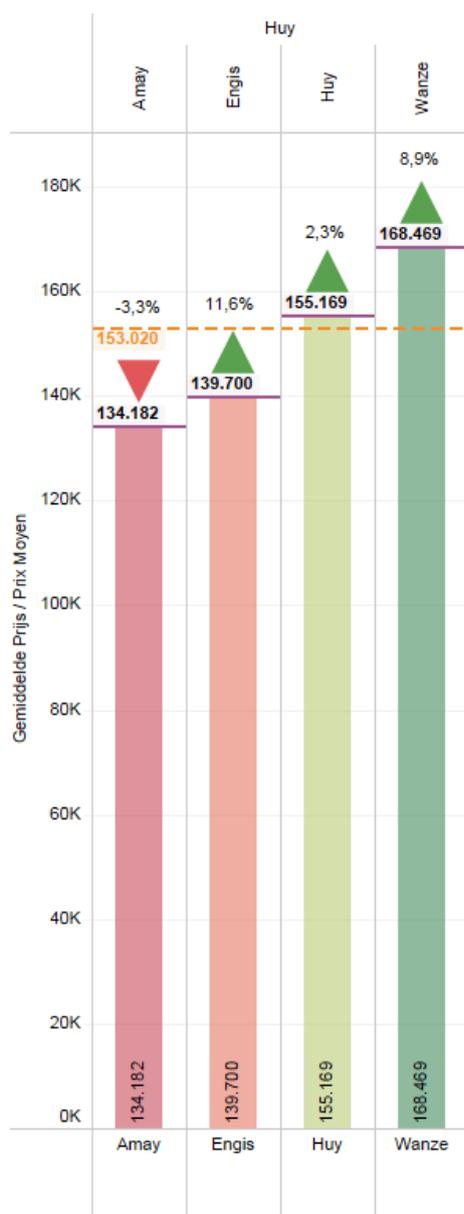
La plus grosse progression sur l'arrondissement de Huy entre 2016 et 2017 est pour la commune d'Engis qui a vu son prix moyen pour un appartement augmenter de 11,6% et clôturer à près de 140.000 EUR. Ce chiffre est à relativiser étant donné le faible nombre d'observations.

La seule diminution est pour la commune d'Amay (-3,3% avec prix moyen de 134.000 EUR).

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE HUY

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 maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Comme pour la carte en page précédente, 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.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (153.020 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 appartements en 2017 sur l'arrondissement de Huy.

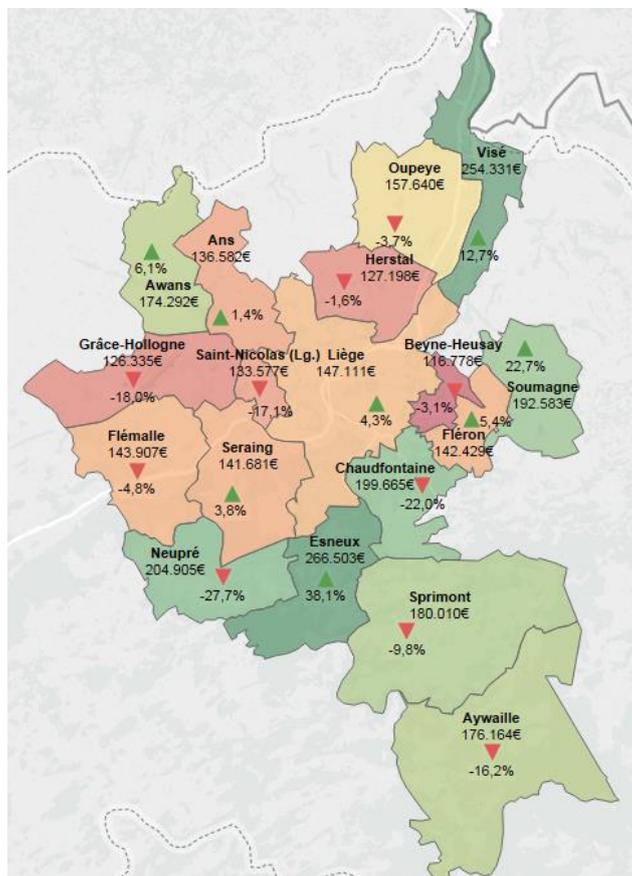
Les particularités des différentes communes identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique à gauche. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés orange).

Comme expliqué ci-dessus, l'augmentation de +11,6% pour la commune d'Engis est à relativiser étant donné le nombre limité de transactions.

Graphique 34 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes / entités d'un arrondissement

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 48 pour l'explication du code couleur et son interprétation.



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

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Liège est de 157.289 EUR en 2017, soit -1% de moins que la moyenne sur la province de Liège (158.327 EUR) et -8% de moins que la moyenne sur la Région wallonne (172.367 EUR).

L'arrondissement de Liège se compose de plusieurs zones en matière d'appartements:

- ✓ Le bassin industriel liégeois sur la Meuse et la ville de Liège : Flémalle, Grâce-Hollogne, Seraing, Saint-Nicolas, Ans, Liège ville, Herstal, Beyne-Heusay et Fléron avec des prix moyens entre 117.000 EUR et 147.000 EUR,
- ✓ La zone comprenant les communes de Neupré, traversée par la Route du Condroz, Esneux et la périphérie sud de Liège, Chaudfontaine, avec des prix aux alentours de 200.000 EUR avec comme exception Esneux à 267.000 EUR (suite à quelques ventes à des prix assez élevés en 2017 – projet Terrasses de l'Ourthe à Tilff),
- ✓ Les communes au sud de l'arrondissement, Sprimont et Aywaille avec des prix moyens entre 175.000 EUR et 180.000 EUR,
- ✓ Les communes de Visé au nord à la frontière avec les Pays-Bas avec un prix moyen de 254.000 EUR et Soumagne à l'est de l'arrondissement avec un prix moyen de 193.000 EUR,
- ✓ Les communes « exceptions » au nord (Awans avec un prix moyen de 174.000 EUR et Oupeye avec 158.000 EUR).

Les communes de Esneux et de Visé ont les prix moyens pour un appartement les plus élevés en province de Liège.

La commune dont le prix moyen pour un appartement augmente le plus en 2017 par rapport à 2016 est Esneux avec une variation de +38% alors que les communes avoisinantes Neupré et Chaudfontaine ont un prix moyen diminuant fortement (respectivement -28% et -22%).

Pour Neupré, cette diminution est à relativiser étant donné le faible nombre de transactions sur 2017. De même, les variations importantes pour Soumagne, Aywaille, Beyne-Heusay et Saint-Nicolas sont en partie dues au nombre limité de transactions sur la commune en 1 an.

La commune de Beyne-Heusay a le prix moyen le plus bas de toute la province avec 117.000 EUR pour un appartement.

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

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).

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 49 quant au graphique ci-dessous, sa signification et son interprétation.

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.

En règle générale, les chiffres des entités communales dans l'arrondissement Liège suivantes sont à prendre avec une certaine nuance suite au nombre assez faible d'observations : Alleur, Aywaille, Beyne-Heusay, Angleur, Chênée, Neupré, Hermalle-sous-Argenteau, Jemeppe-sur-Meuse, Ougrée.



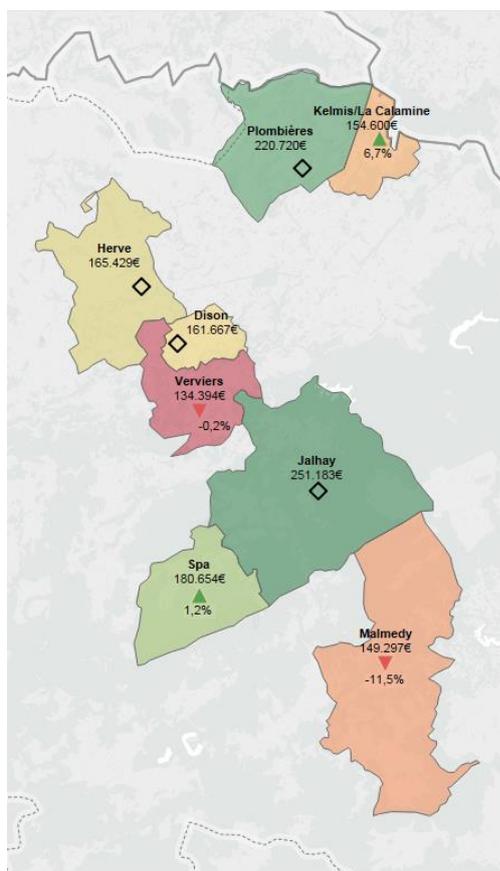
Graphique 36 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes / entités d'un arrondissement

Les différentes zones sur l'arrondissement de Liège y sont facilement identifiables via les couleurs identiques. Les variations les plus importantes en pourcentage sont souvent liées au faible nombre d'observations sur certaines entités communales.

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Verviers et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 48 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Verviers est de 161.637 EUR en 2017, soit +2% de plus que la moyenne sur la province de Liège (158.327 EUR) et -6% de moins que la moyenne sur la Région wallonne (172.367 EUR).



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

Graphique 38 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes / entités d'un arrondissement

Peu de communes sur l'arrondissement de Verviers ont suffisamment d'observations pour pouvoir être affichées dans la carte à gauche ou dans le graphique ci-dessous.

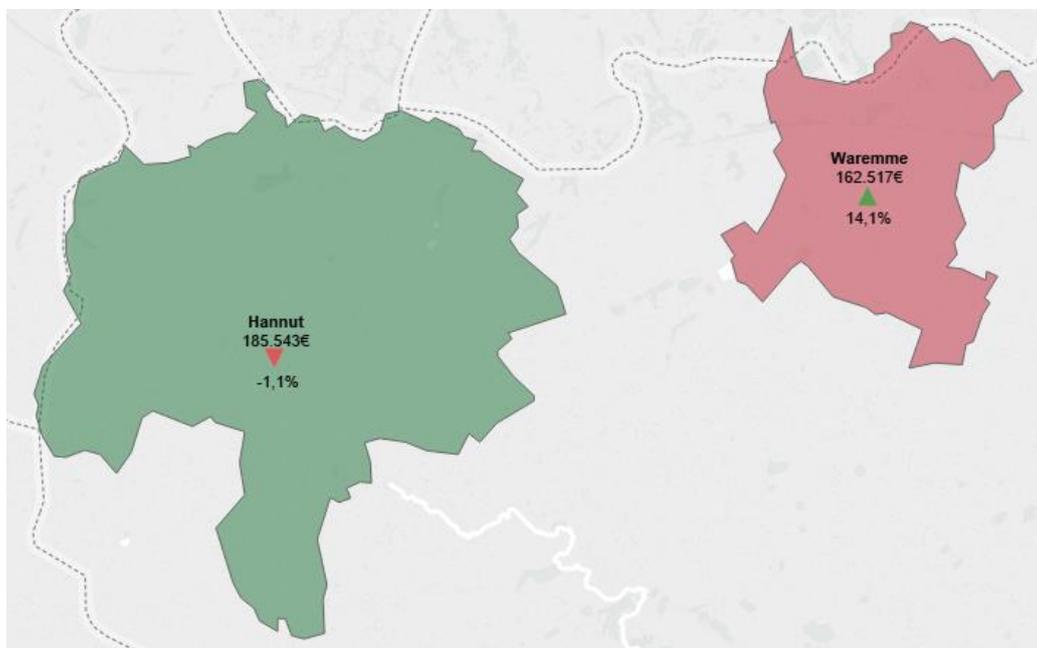
Les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas de Herve, Jalhay, La Calamine et Stembert.

Les seules communes sur lesquelles il est possible d'analyser le prix moyen et l'évolution de ce dernier depuis 2016 sont Verviers et en moindre mesure Spa. Les prix sont stables pour ces deux communes.



## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME

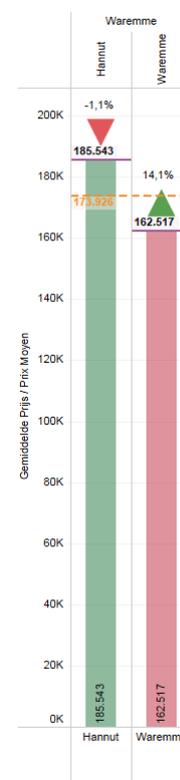
La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Liège et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 48 pour l'explication du code couleur et son interprétation.



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

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Waremme est de 173.926 EUR en 2017, soit +10% de plus que la moyenne sur la province de Liège (158.327 EUR) et +1% de plus que la moyenne sur la Région wallonne (172.367 EUR).

Sur l'arrondissement de Waremme, seules 2 communes ont suffisamment d'observations pour être affichées sur la carte ci-dessus. Hannut, avec un prix moyen de 185.000 EUR est 7% supérieur au prix moyen d'un appartement sur l'ensemble de l'arrondissement. Waremme, quant à elle, est -7% en moins par rapport au prix moyen sur l'arrondissement mais augmente de +14%.



Graphique 40 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes / entités d'un arrondissement

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

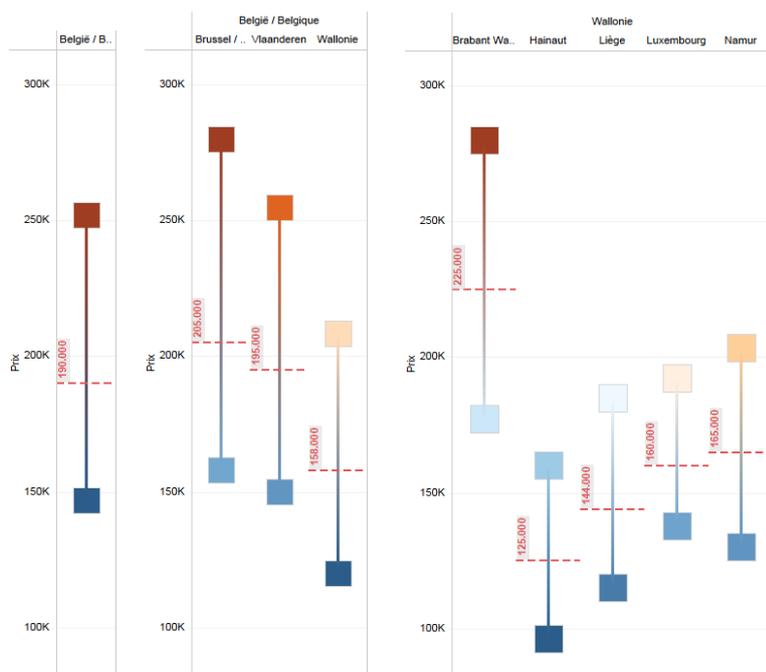
	2016				2017				% Moy. Prix Entité	
	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité		
Huy	Amay	152.012	148.547	138.727	138.727	158.327	153.020	134.182	134.182	-3,3%
	Engis	152.012	148.547	125.200	125.200	158.327	153.020	139.700	139.700	11,6%
	Huy	152.012	148.547	151.702	151.702	158.327	153.020	155.169	155.169	2,3%
	Wanze	152.012	148.547	154.765	154.765	158.327	153.020	168.469	168.469	8,9%
	Ans	152.012	151.971	134.653	126.206	158.327	157.289	136.682	142.929	6,3%
	Avrants	152.012	151.971	164.224	164.224	158.327	157.289	136.582	134.203	6,1%
	Aywaille	152.012	151.971	210.285	210.285	158.327	157.289	174.292	174.292	16,2%
	Bassenge	152.012	151.971	151.667	151.667	158.327	157.289	176.164	176.164	-3,1%
	Beyne-Heusy	152.012	151.971	120.571	120.571	158.327	157.289	116.778	116.778	-21,8%
	Chaufontaine	152.012	151.971	256.001	266.413	158.327	157.289	199.665	196.534	38,1%
Liège	Esneux	152.012	151.971	192.930	192.930	158.327	157.289	266.503	266.503	-4,8%
	Fiéville	152.012	151.971	151.167	151.167	158.327	157.289	143.907	143.907	5,4%
	Fléron	152.012	151.971	135.081	135.081	158.327	157.289	142.429	142.429	-18,0%
	Grâce-Hollogne	152.012	151.971	154.053	154.053	158.327	157.289	126.335	126.335	-1,6%
	Herstal	152.012	151.971	129.302	129.302	158.327	157.289	127.198	127.198	-22,8%
	Liège	152.012	151.971	141.060	155.625	158.327	157.289	147.111	120.125	10,7%
	Bressoux	152.012	151.971	141.060	132.000	158.327	157.289	147.111	146.118	13,9%
	Chênée	152.012	151.971	141.060	135.250	158.327	157.289	147.111	116.444	32,9%
	Grivegnée	152.012	151.971	141.060	112.273	158.327	157.289	147.111	149.192	2,1%
	Liège	152.012	151.971	141.060	145.648	158.327	157.289	147.111	148.898	-25,9%
Verviers	Neupré	152.012	151.971	283.375	281.143	158.327	157.289	204.905	208.373	1,8%
	Oupeye	152.012	151.971	163.686	152.050	158.327	157.289	157.640	188.714	-17,1%
	Hermée	152.012	151.971	161.056	161.056	158.327	157.289	157.640	149.333	41,0%
	Saint-Nicolas	152.012	151.971	136.522	124.214	158.327	157.289	133.577	133.577	-6,5%
	Jemeppe-sur-Meuse	152.012	151.971	136.522	139.750	158.327	157.289	141.681	130.700	-2,9%
	Ougrée	152.012	151.971	136.522	138.533	158.327	157.289	141.681	134.508	22,7%
	Seraing	152.012	151.971	156.962	156.962	158.327	157.289	192.583	192.583	180,010
	Soumagne	152.012	151.971	199.531	210.297	158.327	157.289	180,010	182,069	254,331
	Sprimont	152.012	151.971	225.644	225.644	158.327	157.289	254,331	254,331	12,7%
	Visé	152.012	152.663	149.000	152.400	158.327	157.289	152.400	152.400	158,327
Waremme	Aubel	152.012	152.663	201.667	201.667	158.327	157.289	158,327	158,327	159,600
	Herve	152.012	152.663	168.611	168.611	158.327	157.289	161.637	161.637	251,183
	Jalhay	152.012	152.663	178.429	178.429	158.327	157.289	154.600	154.600	149,297
	La Calamine	152.012	152.663	178.429	178.429	158.327	157.289	180.654	180.654	1,2%
	Malmédy	152.012	152.663	134.675	152.512	158.327	157.289	134.394	154.767	1,5%
	Spa	152.012	152.663	134.675	125.500	158.327	157.289	134.394	151.500	20,7%
	Verviers	152.012	152.663	134.675	128.170	158.327	157.289	134.394	124.727	-1,1%
	Donceel	152.012	157.131	180.800	180.800	158.327	157.289	185.543	185.543	14,1%
	Hannut	152.012	157.131	187.609	187.609	158.327	157.289	187.609	187.609	162,517
	Waremme	152.012	157.131	142.484	142.484	158.327	157.289	173.926	173.926	162,517

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

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

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 Liège 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 Liège en 2017 est de 144.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 115.000 EUR – 185.000 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 le tableau de chiffres en page 59.

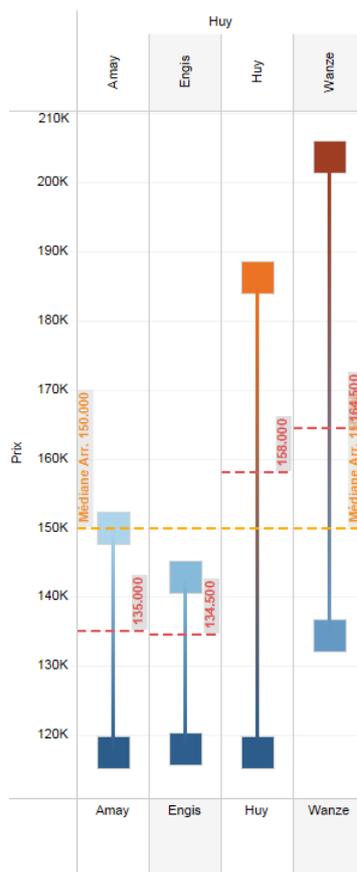
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

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

Pour l'arrondissement de Huy, le prix médian est de 150.000 EUR.

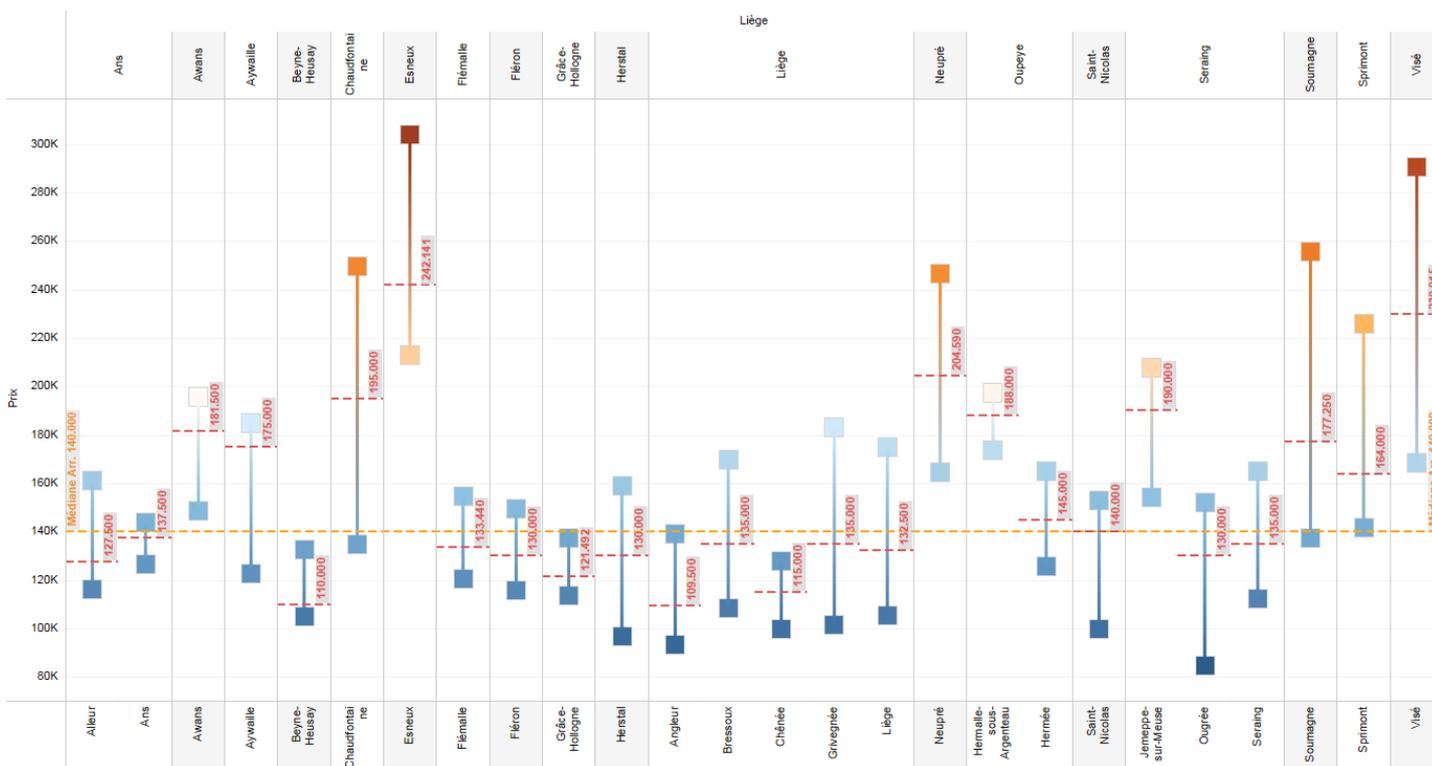
Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer les entités d'Amay et d'Engis,
- ✓ Les communes / entités communales les plus chères ont des intervalles beaucoup plus allongés. Les communes de Huy et de Wanze ont un prix médian pour les appartements au-dessus de la médiane de l'arrondissement, respectivement de 158.000 EUR et 165.000 EUR,
- ✓ L'entité d'Engis ne contient que très peu d'observations, comme expliqué ci-dessus. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.



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 LIÈGE



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

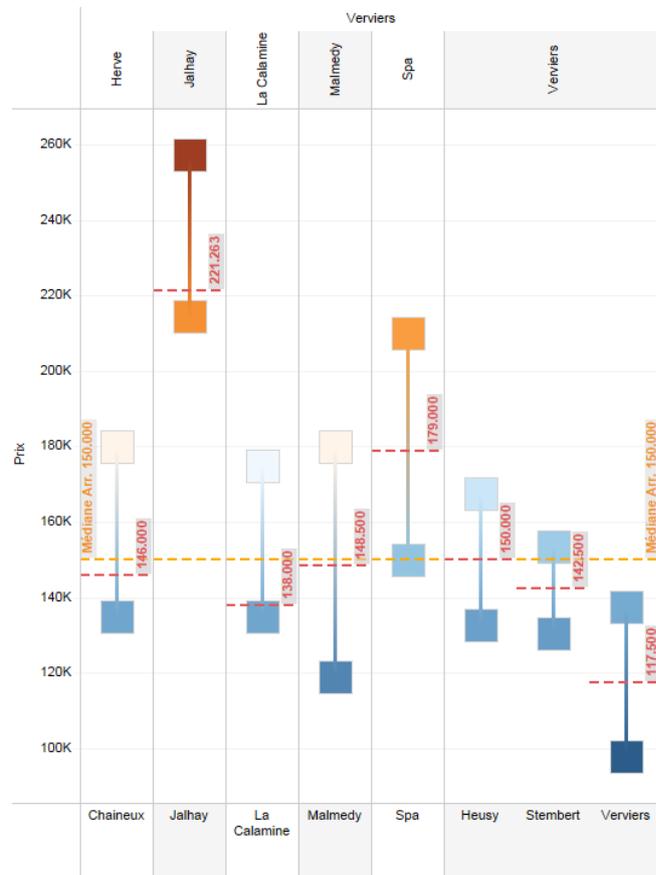
Pour l'arrondissement de Liège, le prix médian est de 140.000 EUR.

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Liège, nous pouvons observer les faits suivants :

- ✓ Les médianes et intervalle comprenant 50% des observations doivent être relativisées pour les communes d'Alleur, Aywaille, Beyne-Heusay, Angleur, Chênée, Neupré, Hermalle-sous-Argenteau, Jemeppe-sur-Meuse, Ougrée et Soumagne étant donné le nombre très limité d'observations sur 2017,
- ✓ La majorité des appartements vendus sont localisés sur les communes de Liège et d'Herstal. Ces deux communes influencent le plus la médiane pour l'arrondissement,
- ✓ A nouveau, nous constatons que les communes / entités communales avec une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement ont presque toujours des intervalles comprenant 50% des observations assez petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes d'Ans, Flémalle, Fléron, Grâce-Hollogne, Liège ou Seraing. Cela tendrait à prouver une certaine homogénéité du prix des appartements dans les communes plus modestes,
- ✓ Les médianes les plus élevées se retrouvent dans les communes d'Esneux avec 242.000 EUR, de Visé avec 230.000 EUR et de Chaudfontaine avec 195.000 EUR. Pour Esneux, par exemple, nous pouvons affirmer que 75% des ventes d'appartements en 2017 ont eu des prix de vente supérieurs à 213.000 EUR et les 25% des ventes les plus chères à des prix supérieurs à 304.000 EUR.

#### DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VERVIERS

Pour l'arrondissement de Verviers, le prix médian est de 150.000 EUR.



En ce qui concerne les prix médians et les intervalles comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Liège, nous pouvons observer les faits suivants :

- ✓ Peu de communes sur l'arrondissement de Verviers ont suffisamment d'observations pour pouvoir être affichées dans le graphique à gauche,
- ✓ Les médianes et intervalle affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas de Herve, Jalhay, La Calamine et Stembert.
- ✓ Les seules communes sur lesquelles il est possible d'analyser le prix médian et l'intervalle comprenant 50% des observations sont Verviers, Malmédy et Spa.

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

- ✓ Sur ces 3 communes, il est intéressant de remarquer que plus de 75% des observations sur Verviers l'ont été à des prix inférieurs à la moyenne de l'arrondissement de Verviers, soit inférieurs à 150.000 EUR. Pour Spa, 75% des observations ont un prix de vente supérieur à 150.000 EUR.

#### DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE WAREMME



Pour l'arrondissement de Waremme, le prix médian est de 176.000 EUR.

En ce qui concerne les prix médians et les intervalles contenant 50% des observations pour l'arrondissement de Liège, nous pouvons observer les faits suivants :

- ✓ Peu de communes sur l'arrondissement de Waremme ont suffisamment d'observations pour pouvoir être affichées dans le graphique à gauche,
- ✓ La commune de Hannut tire clairement la médiane de l'arrondissement vers le haut.

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

Le tableau sur la page suivante reprend tous les arrondissements de la province de Liège, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane.

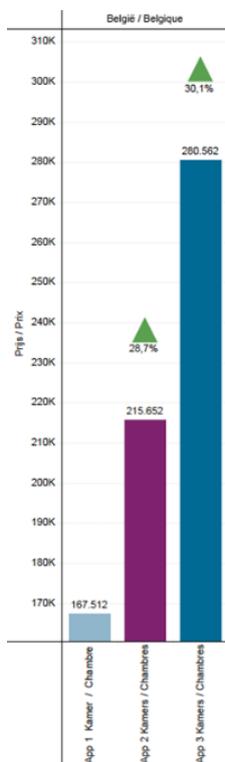
## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

## APARTMENT - Médianes - Province de Liège - 2016/2017

	2016						2017						
	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Huy	Amey	142.500	146.000	140.000	140.000	169.000	144.000	140.000	135.000	135.000	-3,57%	117.500	150.000
	Engis	142.500	146.000	143.000	143.000	105.000	144.000	150.000	134.500	134.500	-5,94%	118.000	143.000
	Huy	142.500	146.000	149.750	148.750	119.750	177.000	144.000	158.000	158.000	5,51%	117.500	186.250
	Wanze	142.500	146.000	146.250	146.250	189.250	189.250	144.000	164.500	164.500	12,48%	134.375	203.750
	Ans	142.500	146.000	129.000	125.000	99.000	140.000	144.000	135.000	137.500	10,00%	126.250	161.250
Liège	Avans	142.500	140.000	165.000	165.000	172.500	144.000	140.000	181.500	181.500	10,00%	148.750	196.000
	Aywaille	142.500	140.000	185.000	185.000	170.000	144.000	140.000	175.000	175.000	-5,41%	123.000	185.000
	Bassenge	142.500	140.000	152.000	152.000	126.000	175.750	144.000	140.000	110.000	-12,00%	105.000	133.000
	Beyne-Heusy	142.500	140.000	125.000	125.000	110.000	132.500	140.000	110.000	110.000	-12,00%	105.000	133.000
	Chaufontaine	142.500	140.000	246.616	263.400	166.500	360.000	144.000	207.500	207.500	-20,93%	135.000	249.875
	Chaufontaine	142.500	140.000	246.616	246.616	213.500	284.875	144.000	242.141	242.141	30,89%	212.895	304.000
	Ereux	142.500	140.000	185.000	185.000	167.000	225.000	144.000	140.000	133.440	-14,46%	120.750	155.000
	Filmalle	142.500	140.000	156.000	156.000	129.250	177.500	144.000	140.000	130.000	-3,70%	115.750	149.750
	Fléron	142.500	140.000	135.000	135.000	107.500	150.000	144.000	130.000	130.000	-3,70%	115.750	149.750
	Grâce-Hollogne	142.500	140.000	155.000	155.000	140.000	170.000	144.000	121.492	121.492	-21,62%	113.626	137.500
	Herstal	142.500	140.000	135.000	135.000	109.500	150.000	144.000	130.000	130.000	-3,70%	97.000	159.000
	Liège	142.500	140.000	130.000	130.000	120.500	189.500	144.000	132.500	108.500	-28,66%	93.500	139.250
	Bressoux	142.500	140.000	130.000	122.500	100.000	152.968	144.000	132.500	135.000	10,20%	108.750	170.000
	Chênehée	142.500	140.000	130.000	120.500	112.250	148.250	144.000	132.500	115.000	-4,56%	100.000	128.000
	Givègnée	142.500	140.000	130.000	110.000	85.000	127.000	144.000	132.500	135.000	22,79%	101.500	183.375
Liège	142.500	140.000	130.000	131.250	168.000	188.000	144.000	132.500	132.500	0,95%	105.525	175.000	
Neupré	142.500	140.000	245.000	245.000	234.500	299.500	144.000	199.000	204.590	-16,49%	164.875	246.795	
Verviers	Oupeye	142.500	140.000	175.000	166.000	114.250	190.000	144.000	155.000	145.000	-12,65%	126.000	197.500
	Hermée	142.500	140.000	159.000	159.000	150.500	168.000	144.000	140.000	140.000	-11,95%	100.000	153.000
	Saint-Nicolas	142.500	140.000	135.000	130.000	110.750	142.000	144.000	140.000	190.000	46,15%	154.500	208.000
	Seraing	142.500	140.000	135.000	124.000	120.000	157.500	144.000	140.000	130.000	4,84%	85.000	152.000
	Ougrée	142.500	140.000	135.000	139.000	110.000	170.000	144.000	140.000	135.000	-2,86%	112.500	165.000
	Seraing	142.500	140.000	163.000	163.000	145.000	175.000	144.000	140.000	177.250	8,74%	137.375	255.750
	Soumagne	142.500	140.000	211.281	213.141	189.320	233.000	144.000	173.000	164.000	1,11%	168.500	290.750
	Sprimont	142.500	140.000	227.500	227.500	311.912	311.912	144.000	230.015	230.015	1,11%	168.500	290.750
	Visé	142.500	150.000	152.000	172.000	125.000	180.000	144.000	140.000	140.000	1,11%	168.500	290.750
	Eupen	142.500	150.000	190.000	190.000	155.000	240.000	144.000	160.000	146.000	135.000	135.000	180.000
	Aubel	142.500	150.000	180.000	180.000	141.500	208.750	144.000	138.000	221.263	214.371	257.375	175.000
	Chainieux	142.500	150.000	155.000	155.000	106.000	177.000	144.000	148.500	148.500	-4,19%	118.750	180.000
	Jalhay	142.500	150.000	180.000	180.000	141.500	208.750	144.000	179.000	179.000	-0,56%	150.000	210.000
	La Calamine	142.500	150.000	127.500	142.500	120.000	189.547	144.000	129.500	150.000	5,26%	132.500	167.500
	Malmédy	142.500	150.000	127.500	129.000	98.750	151.000	144.000	129.500	129.500	10,47%	130.500	153.500
Spa	142.500	150.000	127.500	119.000	88.750	158.750	144.000	129.500	129.500	-1,26%	97.750	137.500	
Verviers	142.500	150.000	182.000	182.000	175.000	183.000	144.000	165.000	165.000	-7,50%	148.250	226.400	
Wareme	142.500	150.000	200.000	200.000	150.000	238.000	144.000	155.000	155.000	10,71%	135.000	185.000	
Donceel	142.500	150.000	200.000	200.000	120.000	159.000	144.000	176.000	176.000	10,71%	135.000	185.000	
Hannut	142.500	150.000	140.000	140.000	130.000	159.000	144.000	155.000	155.000	10,71%	135.000	185.000	
Wareme	142.500	150.000	140.000	140.000	120.000	159.000	144.000	176.000	176.000	10,71%	135.000	185.000	

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

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



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).

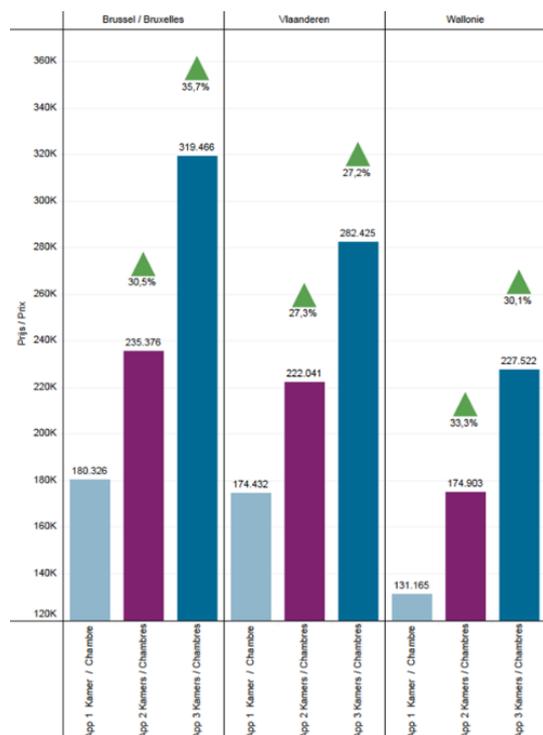
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les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



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

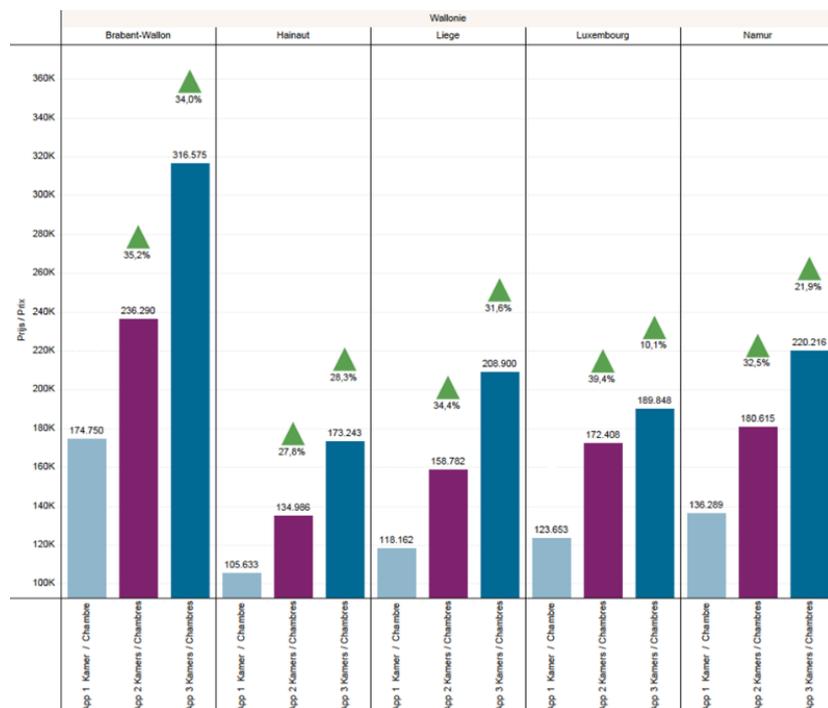
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 43, et ce sur les 3 régions du pays.

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



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

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%.

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.