



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province du Hainaut – Occidental (Tournai)

Le 21 Février 2018

Compagnie des notaires du Hainaut – Occidental (Tournai)

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 du Hainaut occidental (Tournai).....	20
Prix moyen des maisons en province du Hainaut occidental (Tournai).....	20
Prix moyen des maisons par arrondissement.....	21
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement d'Ath.....	22
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement d'Ath.....	23
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Mouscron.....	25
Prix moyen des maisons par entité communale de Mouscron.....	26
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Tournai.....	27
Prix moyen des maisons par entité communale de Tournai.....	28
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale.....	29
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition.....	30
Distribution des prix des maisons par entité communale d'Ath.....	31
Distribution des prix des maisons par entité communale de Mouscron.....	32
Distribution des prix des maisons par entité communale de Tournai.....	33
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale.....	35
Appartements - Évolution en 2017.....	36
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau national.....	36

Prix moyen des appartements en Belgique – niveau régional	36
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau provincial	37
Zoom sur la province du Hainaut occidental (Tournai)	39
Prix moyen des appartements en province du Hainaut occidental (Tournai)	39
Prix moyen des appartements par arrondissement	40
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement d'Ath	41
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Mouscron	42
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Tournai	43
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale	44
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	45
Distribution des prix des appartements dans le Hainaut occidental	46
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	46
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau national	47
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau régional	47
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau provincial	48

INTRODUCTION

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

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

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

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

Le rapport présente à la fois :

- ✓ Des informations relatives à l'actualité notariale,
- ✓ Des données macro-économiques,
- ✓ Des informations quant à l'activité immobilière , les prix moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial,
- ✓ Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et entités communales,
- ✓ Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50% des maisons et appartements ont été vendus.

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

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

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

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

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

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

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

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

AU NIVEAU RÉGIONAL

Urbanisme et aménagement du territoire : le CoDTbis

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

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

Une véritable révolution : enfin une amnistie des anciennes constructions !

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

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

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

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

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

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

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

Trois conseils au citoyen :

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

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

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

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

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

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

« Fiscalité déguisée »

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

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

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

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

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

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

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

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

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

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

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

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

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

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) des responsabilités croissantes. En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant.

L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un **devoir d'information, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

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

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

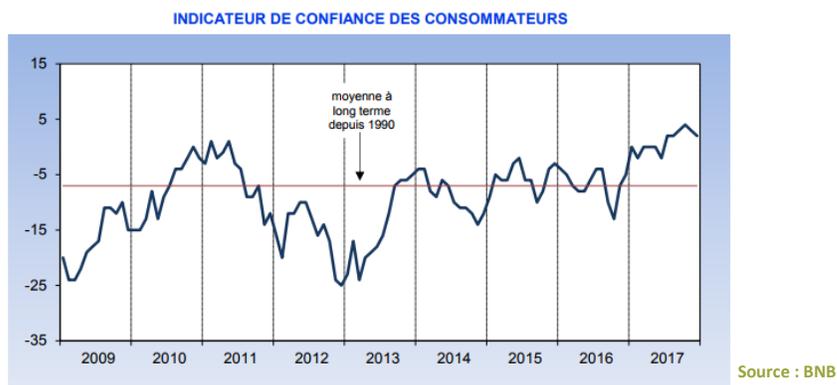
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web

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

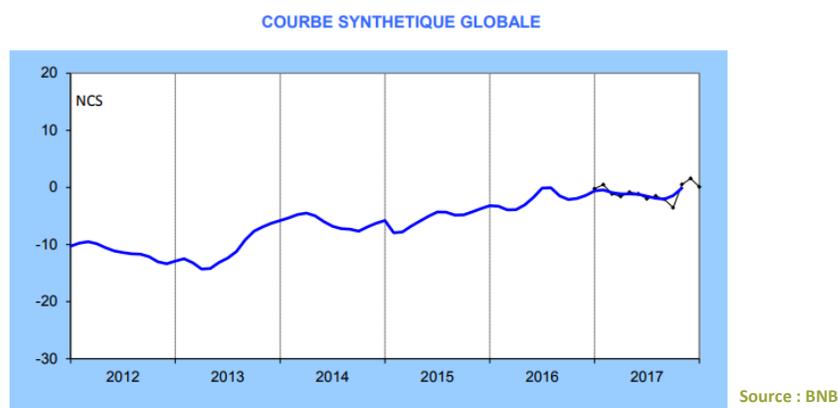


LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

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



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



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



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

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

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

Source : BNB

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



Source : spaargids.be

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

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

Source : BNB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



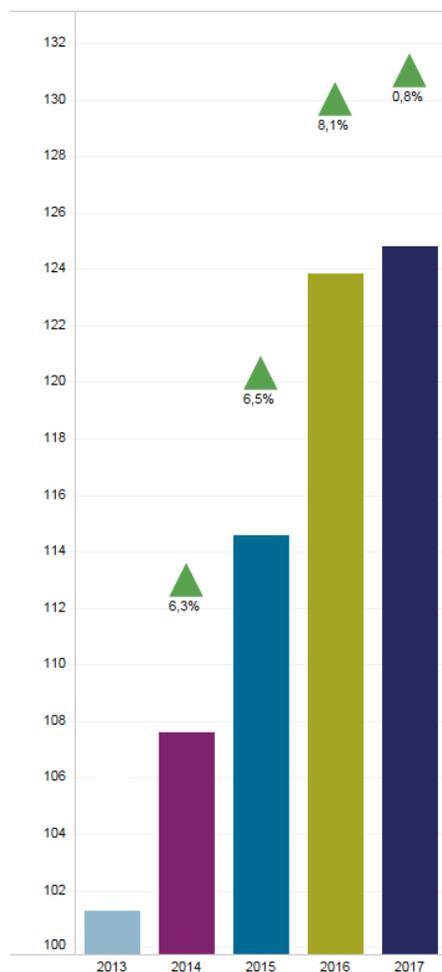
ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

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



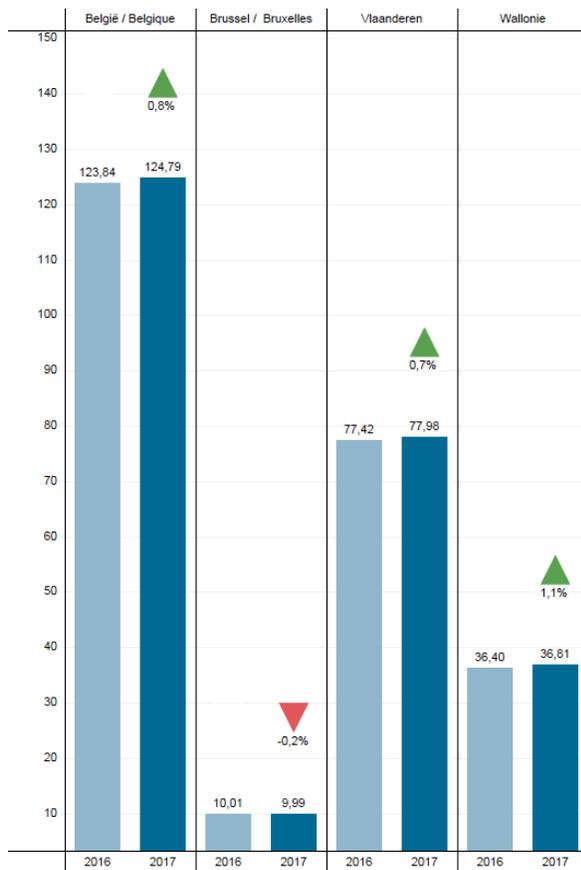
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

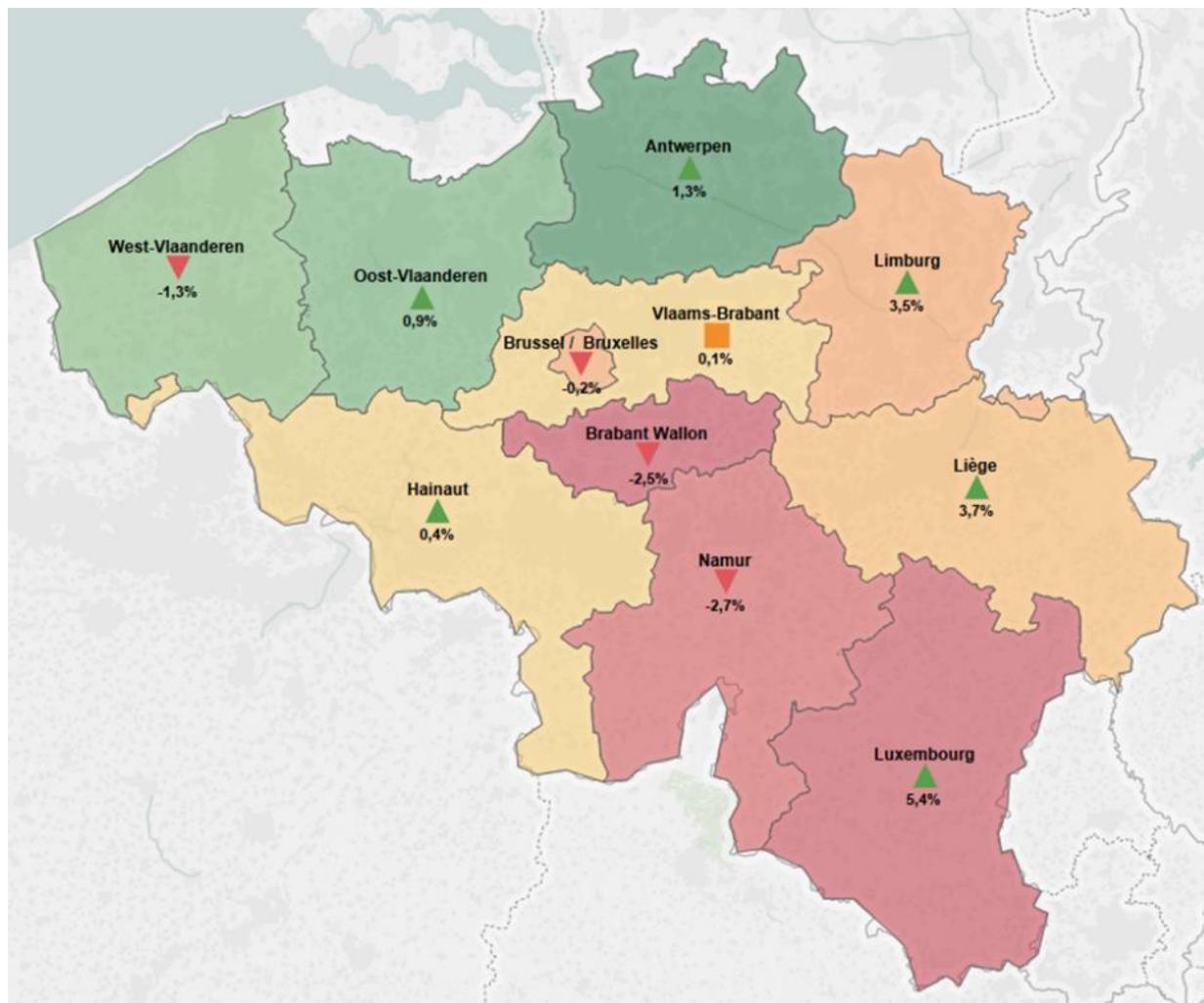
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

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



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

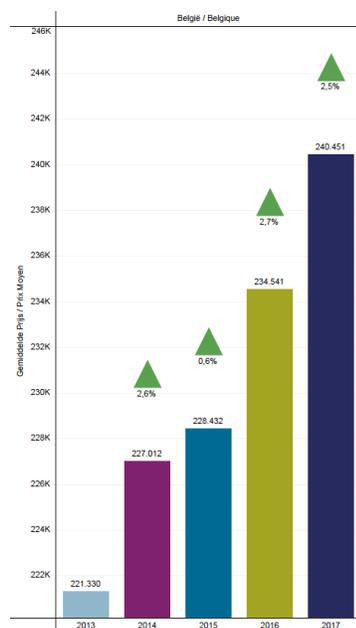
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

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

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

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

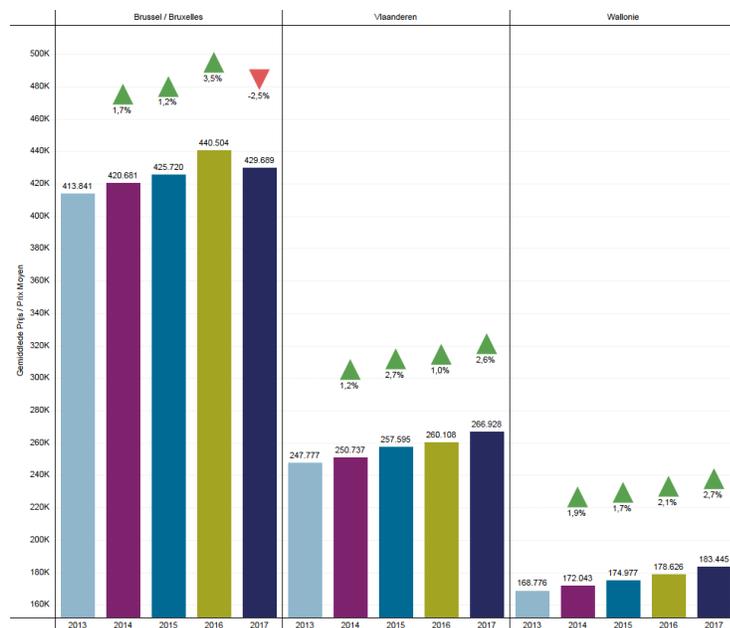


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

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

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

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

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

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

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

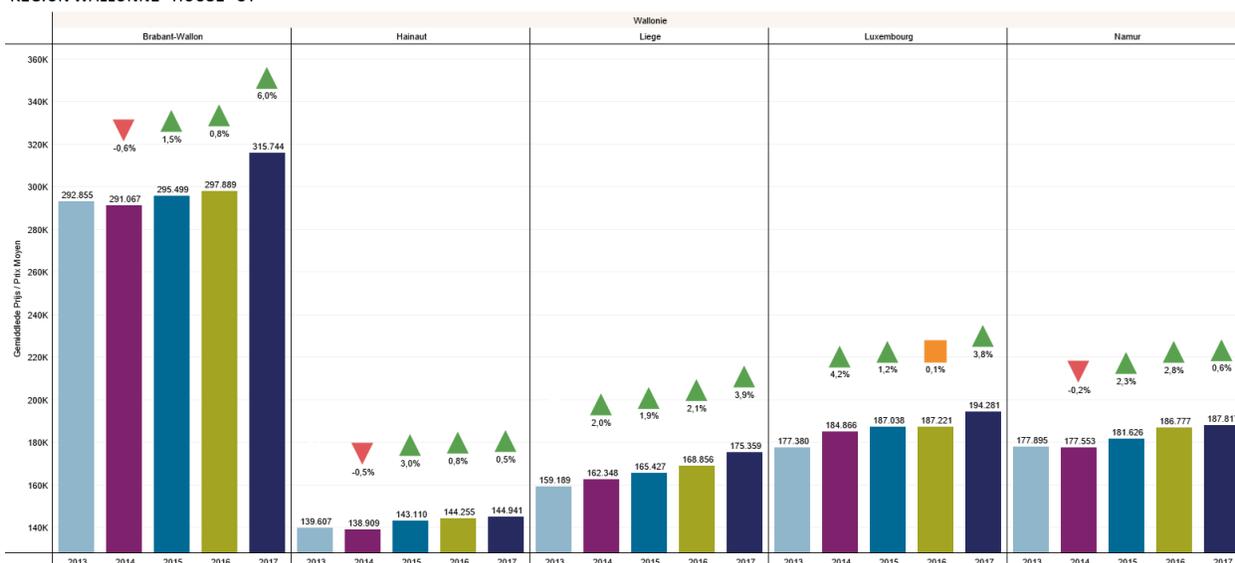
Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

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

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

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

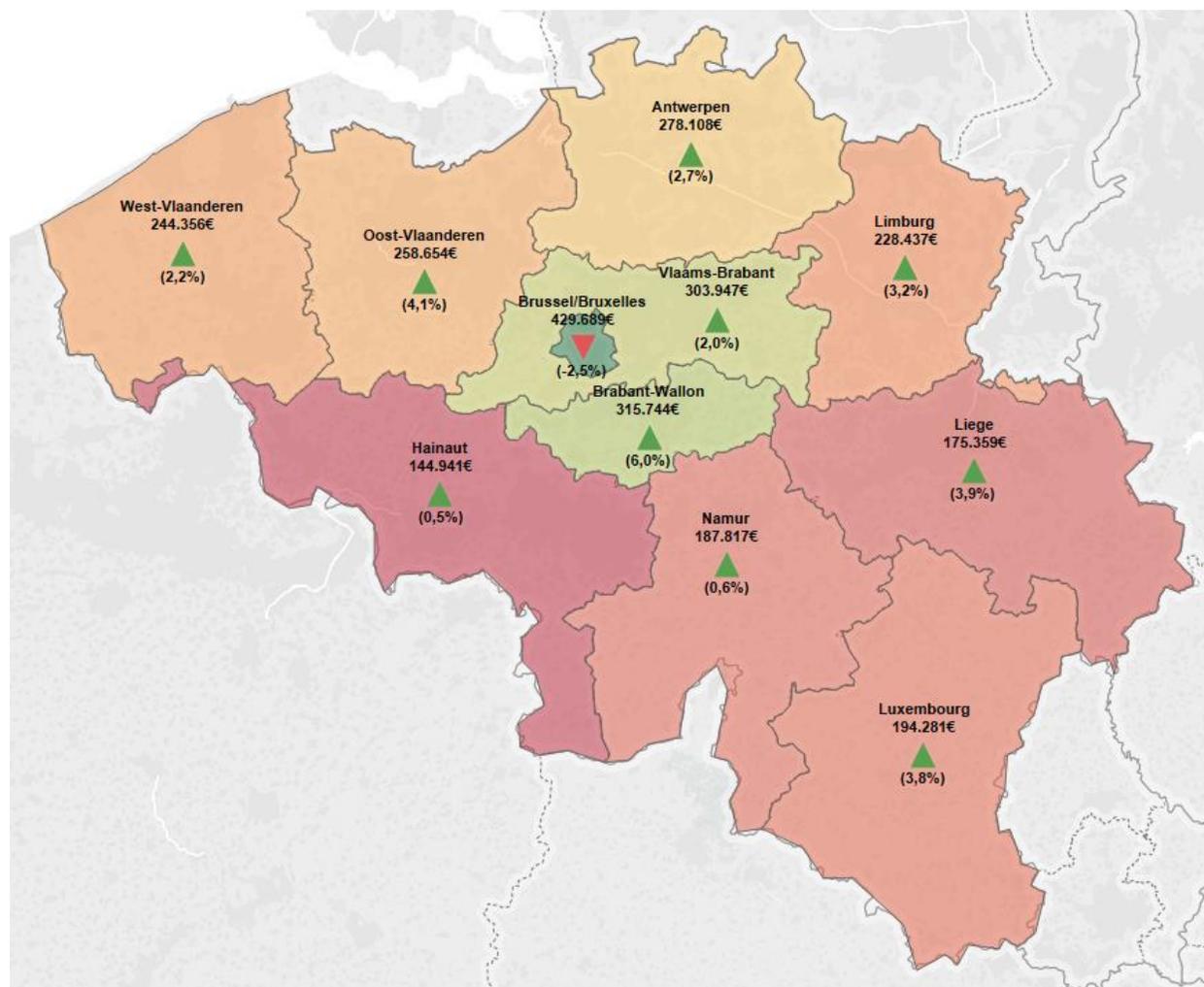
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la région wallonne mais aussi de la moyenne nationale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



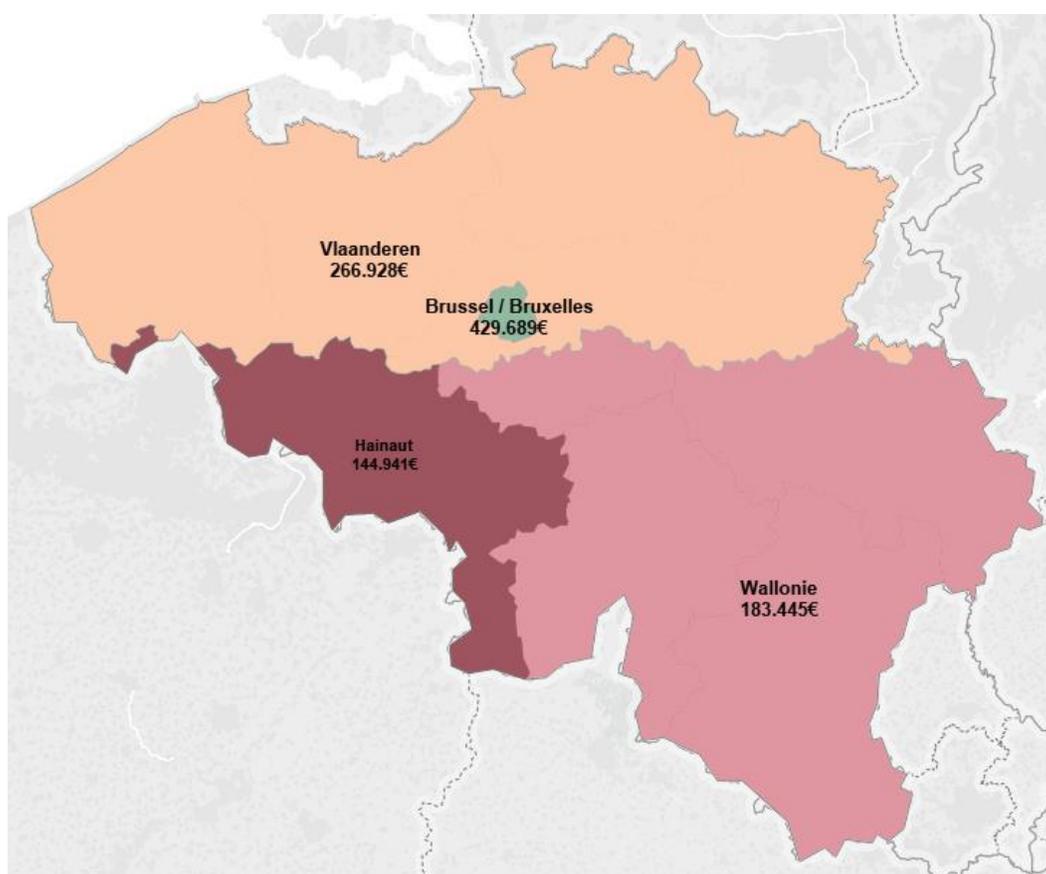
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

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

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



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

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

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

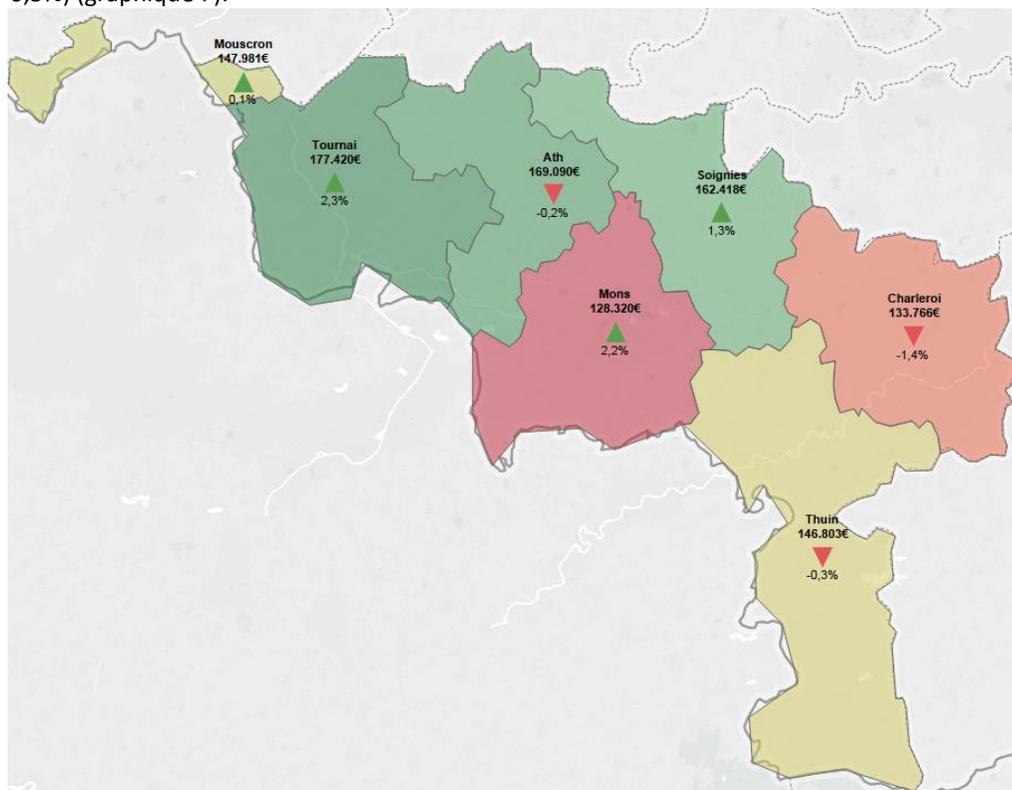
Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de la province (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen provincial et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche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

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

Dans la région du Hainaut occidental, où nous examinons les arrondissements d'Ath, Mouscron et Tournai, c'est Mouscron qui présente le prix moyen le plus bas pour une maison d'habitation (147.981 EUR). Cette moyenne est toutefois supérieure à la moyenne de la province de Hainaut (144.941 EUR).

Par rapport à 2016, le prix moyen à Tournai a connu une augmentation de +2,3%, soit la plus forte augmentation au sein de la province. Les prix à Ath et Mouscron sont demeurés stables par rapport à l'année précédente.

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



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

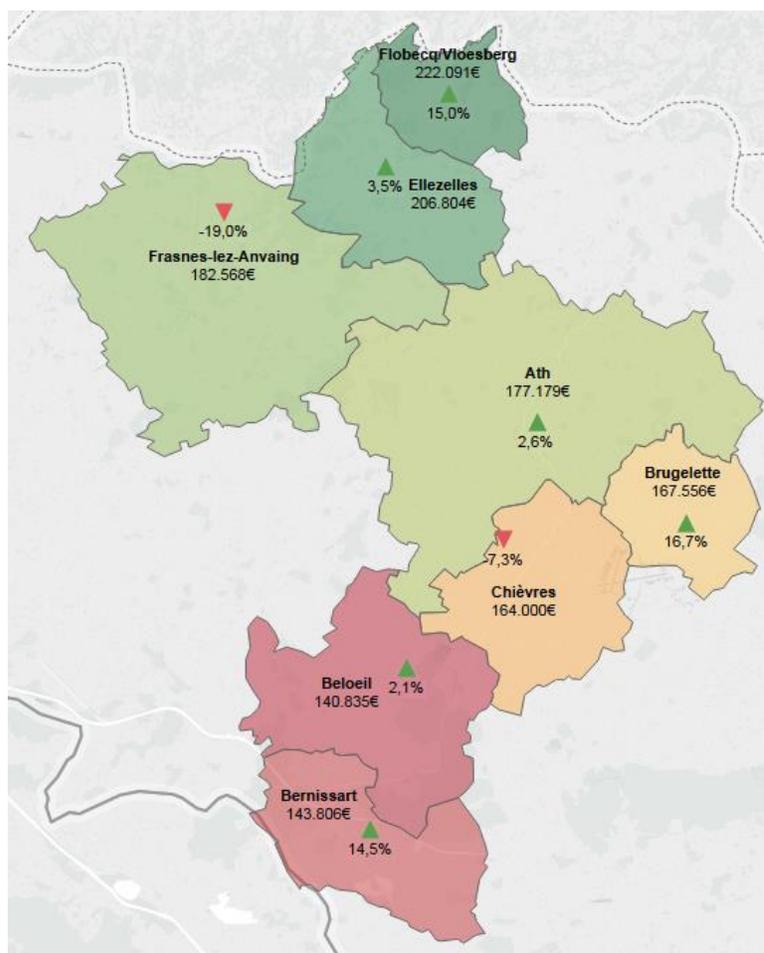
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ATH

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement d'Ath 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 d'Ath (169.090 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.

Dans l'arrondissement d'Ath, nous distinguons 3 zones en termes de prix moyens des maisons d'habitation :

- Dans le sud de l'arrondissement, notamment à Beloeil et Bernissart, les prix moyens sont inférieurs à 150.000 EUR.
- Les communes de Chièvres, Brugelette, Ath et Frasnes-les-Anvaing se situent dans une catégorie de prix variant entre 160.000 EUR et 185.000 EUR.
- Les prix moyens les plus élevés se trouvent dans le nord de l'arrondissement. Les prix des maisons sont supérieurs à 200.000 EUR à Ellezelles et Flobecq. Ces communes affichent les prix moyens les plus élevés du Hainaut occidental. À Flobecq, le nombre des observations est toutefois restreint. Par conséquent, il convient de nuancer les prix moyens pour la commune en question.



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

Avec un prix de 206.804 EUR, Ellezelles se situe au-delà de la moyenne de l'arrondissement à raison de 22% et au-delà de la moyenne de la province de Hainaut à raison de 43%.

Par rapport à l'année précédente, nous observons des évolutions importantes au niveau des prix des maisons d'habitation dans cet arrondissement, et ce dans chacune des zones définies ci-dessus (de -19% à +16,7%). Les plus importantes augmentations de prix ont été constatées à Brugelette, Flobecq et Bernissart. Les maisons d'habitation y ont connu une augmentation moyenne variant entre +15% et +17% (20.000 à 25.000 EUR). La remarque précitée vaut également ici en ce qui concerne le nombre d'observations à Flobecq. À Beloeil, Ath et Ellezelles, les prix ont également augmenté, de manière plus modérée il est vrai, à raison de +2% à +3%.

Frasnes-Les-Anvaing et Chièvres sont les seules communes de leur arrondissement à enregistrer une diminution. Celle-ci est par ailleurs considérable, avec respectivement -19% et -7,3%. Frasnes-Les-Anvaing affichait encore un prix de 225.000 EUR en 2016, celui-ci baissé de 43.000 EUR en 2017.

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ATH

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

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

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

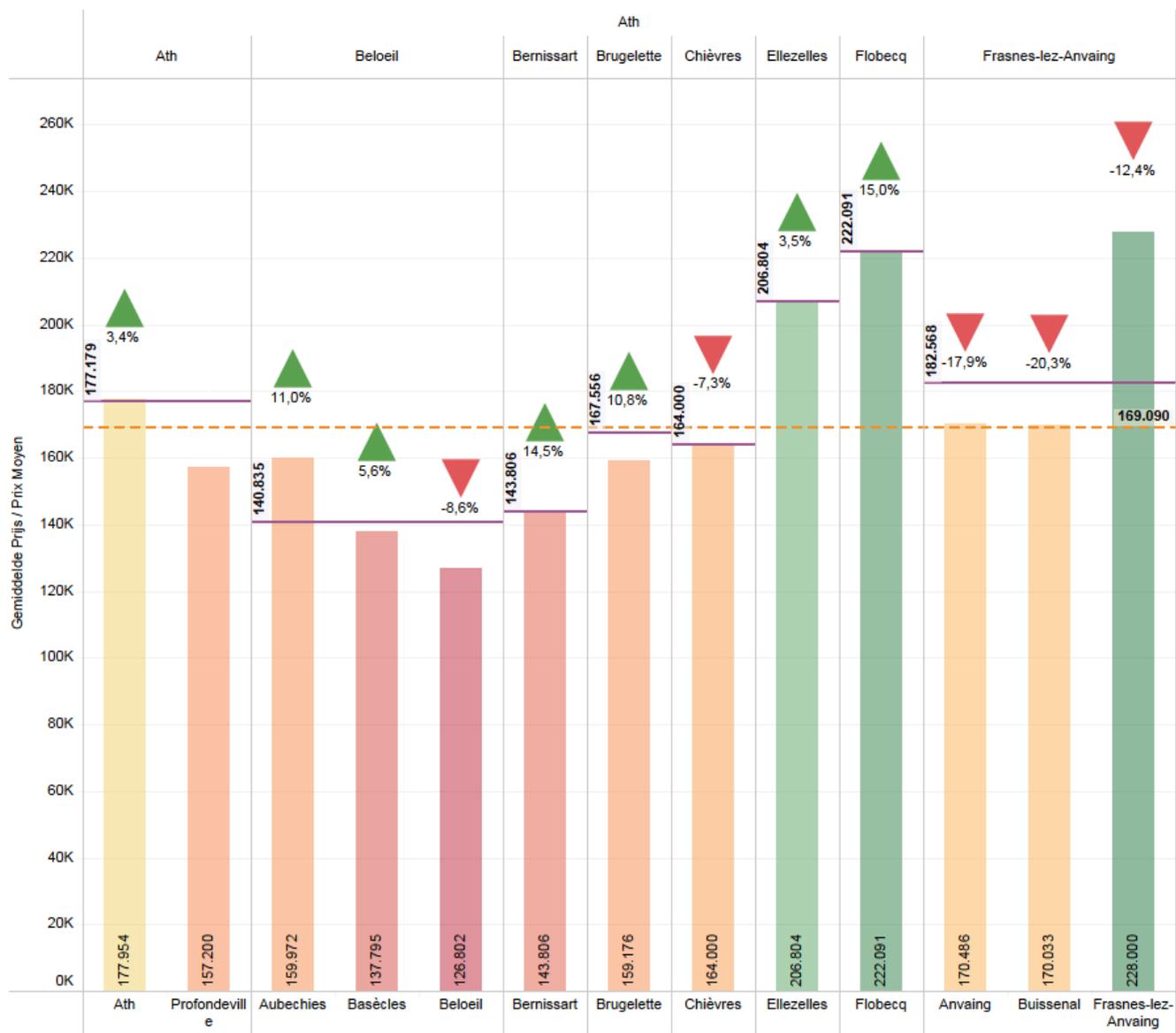
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (169.090 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport 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 d'Ath.

Les prix moyens des maisons de la commune de Beloeil ont augmenté de +2,1% (voir graphique 11). Au niveau de ses entités communales, nous constatons une diminution à Beloeil même (-8,6%), le prix moyen y est le plus bas de l'arrondissement (< 130.000 EUR). Avec Basècles, les prix moyens des maisons se situent sous la moyenne de la commune de Beloeil. C'est Aubechies qui tire cette moyenne vers le haut. L'année dernière, les prix moyens à Aubechies ont en outre augmenté de +11,0%, ils sont passés d'un prix de 144.105 EUR en 2016 à 159.972 EUR en 2017.

L'importante diminution de prix dans la commune de Frasnes-les-Anvaing se confirme dans chacune de ses entités communales. L'année dernière, elles affichaient encore un prix moyen au-delà de 200.000 EUR, mais en 2017, chacune d'elle a connu une forte diminution de -12% à -20%. Les prix moyens des maisons à Anvaing et Buissenal retombent ainsi dans la moyenne de leur arrondissement.

En raison du nombre restreint d'observations à Profondeville et Flobecq, il convient de nuancer les prix moyens et leurs évolutions dans ces entités communales.



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

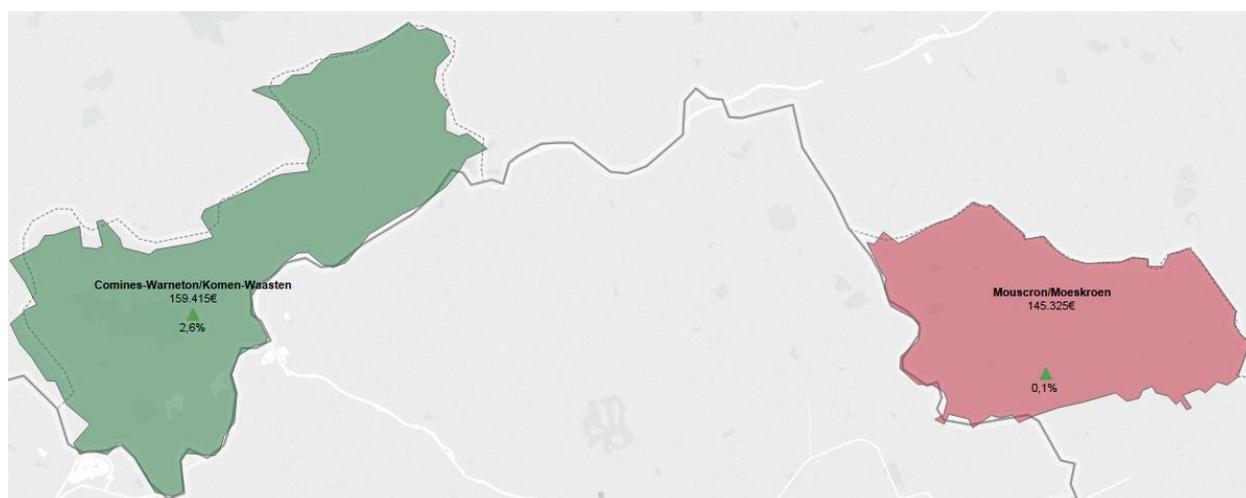
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MOUSCRON

Comme le montre le graphique 10, l'arrondissement de Mouscron affiche le prix moyen le plus bas du Hainaut occidental (147.981 EUR). Tout comme dans le cas de l'arrondissement d'Ath, la carte ci-dessous zoome sur les 2 communes de cet arrondissement et leurs prix moyens pour des maisons d'habitation en 2017, ainsi que sur l'évolution de ladite moyenne par rapport à 2016. Voir également l'explication relative à ce graphique en page 23 pour la signification du code couleur et leur interprétation.

Avec des prix de maisons d'un peu moins de 160.000 EUR, Comines-Warneton est en moyenne la commune la plus chère des deux. Le prix y est de 8% plus élevé à raison par rapport à la moyenne de l'arrondissement (+ 15.000 EUR), et de 10% plus élevé par rapport à la moyenne de la province de Hainaut.

Les prix à Mouscron sont inférieurs de 10% par rapport à ceux de Comines-Warneton, mais se situent toutefois juste au-delà de la moyenne provinciale (144.941 EUR).

Par rapport à l'année précédente, les prix sont demeurés stables à Mouscron, et les prix à Comines-Warneton ont augmenté de +2,6% (+4.000 EUR).



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

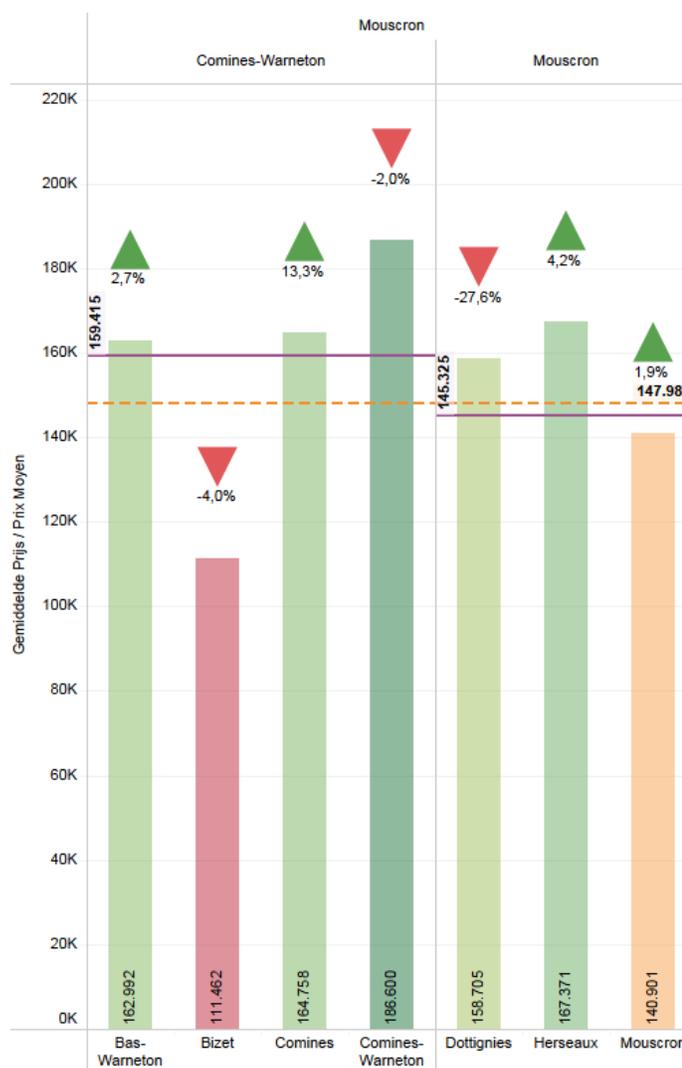
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE MOUSCRON

Le graphique 14 permet de comparer entre elles les entités communales de Comines-Warneton et de Mouscron, ainsi que la relation de leurs prix moyens par rapport à la moyenne au niveau de leur commune et de l'arrondissement. Nous renvoyons à l'explication fournie en page 23 pour bien interpréter ce graphique.

À Comines-Warneton, nous observons au niveau de ses entités communales un grand écart entre les prix moyens. Bizet affiche un prix de maison moyen de 111.462 EUR, les maisons dans l'entité de Comines-Warneton même sont plus chères en moyenne à raison de 67%, soit une différence de 75.000 EUR. Par rapport à l'année précédente, nous constatons une diminution du prix des maisons dans les deux entités communales (-2% à Comines-Warneton, -4% à Bizet).

C'est de Comines qui présente l'augmentation la plus remarquable (+13,3%). L'entité de Comines a enregistré en 2017 le plus grand nombre de transactions au sien de la commune de Comines-Warneton, mais nous remarquons toutefois que le nombre de maisons vendues est inférieur par rapport à 2016.

À Mouscron, seul le prix de la ville de Mouscron est en deçà de la moyenne de l'arrondissement. La forte diminution à Dottignies est frappante (-27,6%). Le prix des maisons y a baissé de 60.000 EUR par rapport à 2016. Herseaux a enregistré une augmentation de +4,2% l'année dernière et affiche en 2017 le prix moyen le plus élevé de la commune de Mouscron.



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

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

Le graphique 10 en page 21 a montré que l'arrondissement de Tournai affiche le prix moyen le plus élevé de la province de Hainaut, avec 177.420 EUR. En moyenne, le prix d'une maison d'habitation y a augmenté de +2,3% par rapport à 2016.

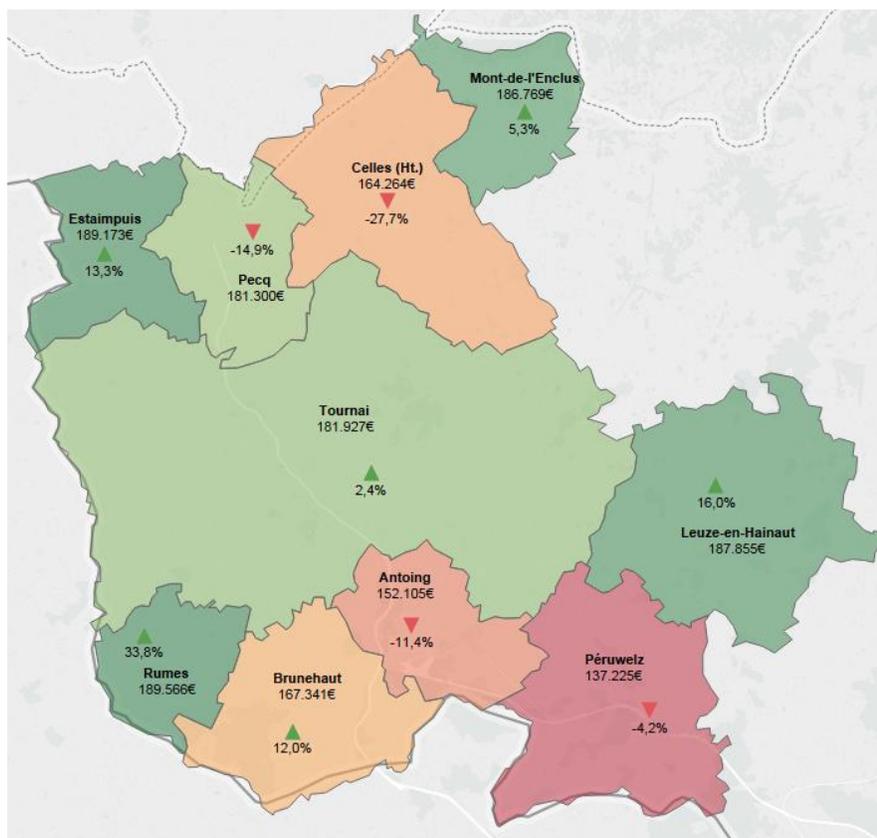
L'arrondissement présente 2 zones de prix :

- À Celles, dans le nord de l'arrondissement, et à Péruwelz, Antoing et Brunehaut, dans le sud, les prix moyens sont inférieurs à 170.000 EUR. La commune la moins chère est Péruwelz, avec une moyenne de 137.225 EUR,
- Les communes de Pecq, Tournai, Mont-de-l'Éclus, Leuze-en-Hainaut, Estaimpuis et Rumes affichent des prix moyens variant entre 180.000 et 190.000 EUR.

Il est frappant que Rumes semble être la commune la plus chère de l'arrondissement (189.566 EUR). Cet élément est frappant parce que cette commune était la moins chère de l'arrondissement en 2016. Un plus grand nombre de maisons d'habitation y ont été vendues par rapport à 2016 et de surcroît, les transactions se situaient dans une catégorie de prix plus élevée. Par conséquent, la moyenne dans cette commune a augmenté de +33,8%, soit près de 50.000 EUR.

Les communes de Leuze-en-Hainaut, Brunehaut et Estaimpuis ont également enregistré une augmentation importante du prix moyen de leurs habitations (respectivement +16,0%, +13,3% et 12,0%).

Les plus fortes diminutions ont été constatées à Celles (-27,7%), Pecq (-14,9%) et Antoing (-11,4%). Celles et Pecq affichaient encore des prix moyens supérieurs à 200.000 EUR en 2016, notamment en raison de l'influence des transactions impliquant des maisons d'habitation plus chères.



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

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE TOURNAI

Le graphique 16 zoome sur le niveau des entités communales. Voir également l'explication concernant ce graphique en page 23.

Dans un certain nombre d'entités communales, le nombre des transactions de maisons d'habitation est limité. Bien que nous indiquions un prix moyen ainsi que l'évolution par rapport à l'année précédente, il convient de les examiner avec la prudence requise au nombre restreint d'observations sur lesquelles elles sont basées. Il s'agit de Hérinnes-les-Pecq, Bon-Secours, La Glanerie, Barry, Beclers, Chercq, Esplechin, Froimont et Froyennes.

Compte tenu de cet élément, le prix moyen le plus élevé au niveau des entités communales est constaté à Leuze-en-Hainaut (244.956 EUR). Le prix le plus bas se trouve à Péruwelz (119.192 EUR). Les prix moyens de ces entités sont respectivement 68.000 EUR plus chers et 58.000 EUR moins chers que la moyenne de leur arrondissement.

Ere et Estaimpuis ont enregistré le plus grand nombre de transactions concernant des maisons d'habitation dans leur arrondissement. Les prix moyens y ont augmenté dans les deux communes à raison de respectivement +9,9% et +13,3%.



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

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

			2016				2017				
			Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	
Ath	Ath	Ath	169.459	172.751	172.153		169.090	177.179	177.954	3,4%	
		Profondeville					169.090	177.179	157.200		
	Beloil	Aubechies	169.459	137.914	144.105		169.090	140.835	159.972	11,0%	
		Basècles	169.459	137.914	130.526		169.090	140.835	137.795	5,6%	
		Beloil	169.459	137.914	138.788		169.090	140.835	126.802	-8,6%	
	Bernissart	Bernissart	169.459	125.643	125.643		169.090	143.806	143.806	14,5%	
	Brugelette	Attre	169.459	143.600	143.333						
		Brugelette	169.459	143.600	143.684		169.090	167.556	159.176	10,8%	
	Chièvres	Chièvres	169.459	176.917	176.917		169.090	164.000	164.000	-7,3%	
	Ellezelles	Ellezelles	169.459	199.880	199.880		169.090	206.804	206.804	3,5%	
	Flobecq	Flobecq	169.459	193.200	193.200		169.090	222.091	222.091	15,0%	
	Frasnes-lez-Anvaing	Anvaing	169.459	225.329	207.727		169.090	182.568	170.486	-17,9%	
		Buisenal	169.459	225.329	213.375		169.090	182.568	170.033	-20,3%	
		Frasnes-lez-Anvaing	169.459	225.329	260.318		169.090	182.568	228.000	-12,4%	
	Mouscron	Comines-Warneton	Bas-Warneton	147.778	155.383	158.691		147.981	159.415	162.992	2,7%
			Bizet	147.778	155.383	116.107		147.981	159.415	111.462	-4,0%
			Comines	147.778	155.383	145.430		147.981	159.415	164.758	13,3%
			Comines-Warneton	147.778	155.383	190.437		147.981	159.415	186.600	-2,0%
		Mouscron	Dotignies	147.778	145.171	219.292		147.981	145.325	158.705	-27,6%
Herseaux			147.778	145.171	160.625		147.981	145.325	167.371	4,2%	
	Mouscron	147.778	145.171	138.261		147.981	145.325	140.901	1,9%		
Tournai	Antoing	Antoing	173.465	171.625	171.625		177.420	152.105	152.105	-11,4%	
	Brunehaut	Bléharies	173.465	149.352	150.667		177.420	167.341	177.483	17,8%	
		Brunehaut	173.465	149.352	147.708		177.420	167.341	147.733	0,0%	
	Celles	Celles	173.465	227.349	227.349		177.420	164.264	164.264	-27,7%	
	Estaimpuis	Estaimpuis	173.465	166.984	166.984		177.420	189.173	189.173	13,3%	
		Blicquy					177.420	187.855	184.667		
		Grandmetz	173.465	161.896	144.153		177.420	187.855	160.536	11,4%	
	Leuze-en-Hainaut	Leuze-en-Hainaut	173.465	161.896	230.657		177.420	187.855	244.956	6,2%	
		Mont-de-l'Enclus	173.465	177.357	177.357		177.420	186.769	186.769	5,3%	
		Hérinnes-lez-Pecq	173.465	213.093	287.083		177.420	181.300	211.125	-26,5%	
	Pecq	Pecq	173.465	213.093	160.008		177.420	181.300	162.100	1,3%	
		Péruwelz	Baugnies	173.465	143.272	184.500		177.420	137.225	199.667	8,2%
	Bon-Secours		173.465	143.272	129.886		177.420	137.225	132.111	1,7%	
	Péruwelz		173.465	143.272	128.430		177.420	137.225	119.192	-7,2%	
	Rumes	La Glanerie					177.420	189.566	140.800		
		Rumes	173.465	141.658	140.875		177.420	189.566	200.168	42,1%	
	Tournai	Barry	173.465	177.587	142.273		177.420	181.927	146.000	2,6%	
		Beclers	173.465	177.587	158.333		177.420	181.927	169.688	7,2%	
		Blandain	173.465	177.587	196.882		177.420	181.927	172.747	-12,3%	
		Chercq	173.465	177.587	173.400		177.420	181.927	125.000	-27,9%	
		Ere	173.465	177.587	161.526		177.420	181.927	177.548	9,9%	
		Esplechin	173.465	177.587	207.500		177.420	181.927	270.143	30,2%	
		Froidmont	173.465	177.587	311.600		177.420	181.927	185.167	-40,6%	
Froyennes		173.465	177.587	222.233		177.420	181.927	288.429	29,8%		
Gaurain-Ramecroix		173.465	177.587	152.167		177.420	181.927	168.206	10,5%		
Kain		173.465	177.587	180.008		177.420	181.927	166.647	-7,4%		
Mourcourt		173.465	177.587	188.333							
Orcq		173.465	177.587	212.500							
Ramegnies-Chin		173.465	177.587	216.780		177.420	181.927	205.704	-5,1%		
Tournai		173.465	177.587	141.386		177.420	181.927	158.300	12,0%		

Graphique 17 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

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

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

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

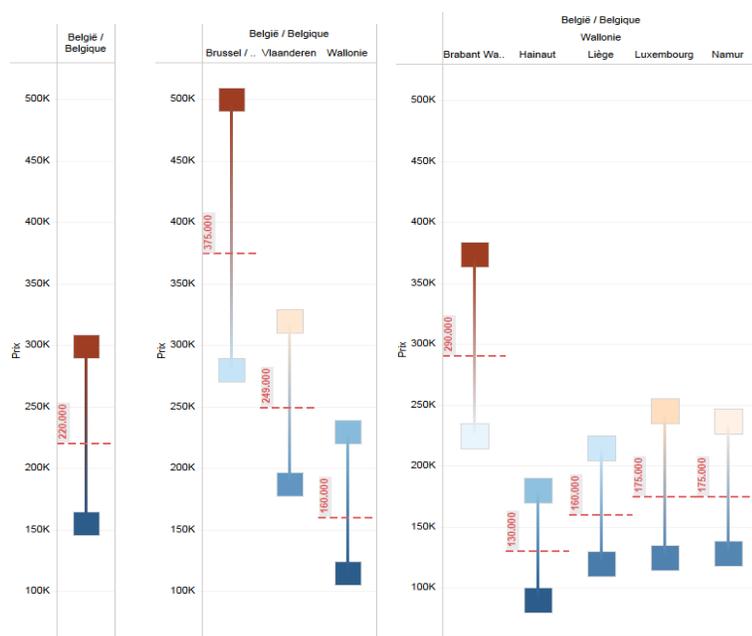
Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'une maison en province de Hainaut en 2017 est de 130.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites sous les 130.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune d'Ath ont été vendues entre 130.000 EUR et 220.000 EUR (tableau page 35).

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



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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

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

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation

par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 35.

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

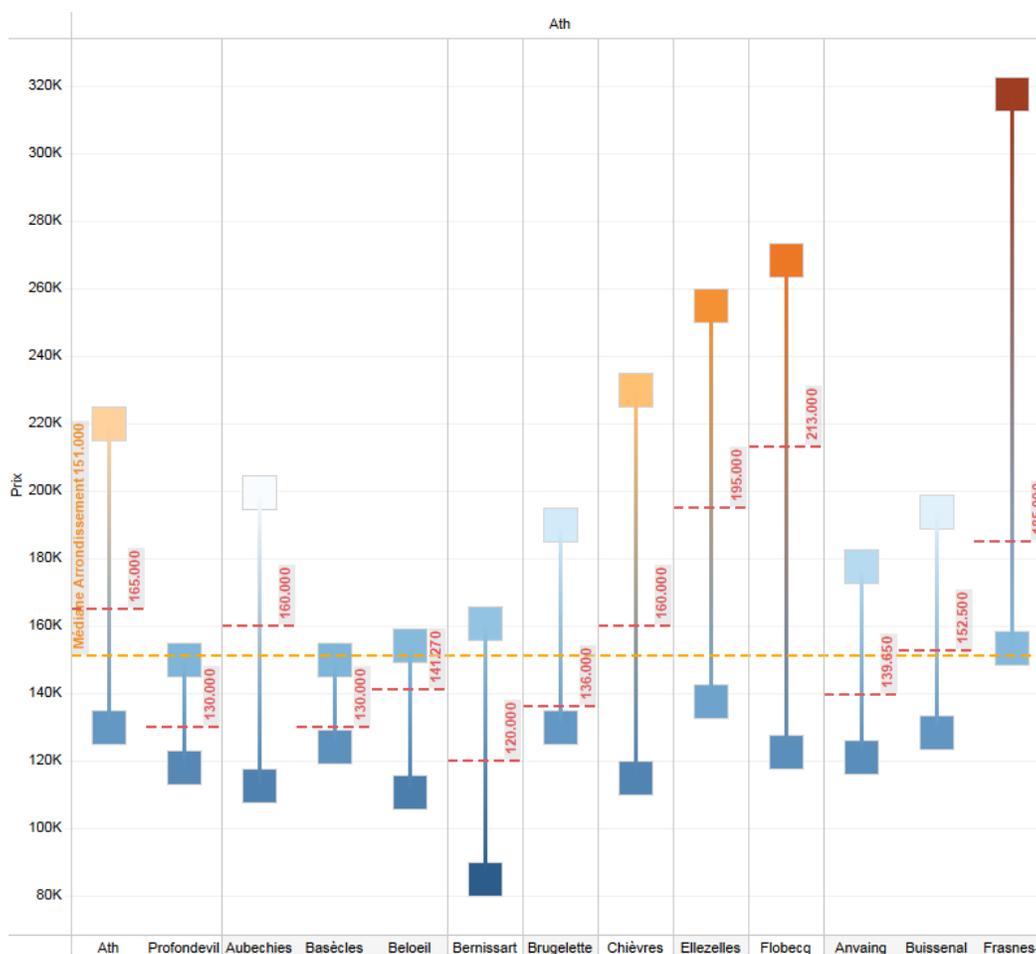
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE D'ATH

Le prix médian pour une maison d'habitation en province de Hainaut s'élève à 130.000 EUR. Le prix médian pour l'arrondissement d'Ath est supérieur de 21.000 EUR, et atteint 151.000 EUR (pointillé orange dans le graphique).

Nous voyons dans le graphique en page suivante que l'intervalle de prix de 50% de Profondeville et de Basècles se situe entièrement en deçà de la médiane de l'arrondissement. Cela signifie donc que les trois quarts de toutes les maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 150.000 EUR. Tout comme dans le cas des prix moyens, il convient de souligner que Profondeville et Flobecq n'ont connu qu'un nombre restreint d'observations en 2017 et donc de nuancer les prix médians et leurs intervalles.

En ce qui concerne les entités communales telles qu'Ath, Chièvres et Ellezelles, la médiane est au-delà de celle de l'arrondissement, mais leur intervalle de 50% présente une limite inférieure qui est plus basse. L'intervalle y présente un écart plus grand, les maisons qui y sont vendues se trouvent dans différentes catégories de prix. À Chièvres par exemple :

- 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 115.000 EUR
- 25% des maisons ont été vendues dans la catégorie de prix > 115.000 EUR et < 160.000 EUR
- 25% présentent un prix variant entre 160.000 EUR et 230.000 EUR
- 25% des maisons vendues affichent un prix supérieur à 230.000 EUR



Graphique 18 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Les médianes les plus élevées se trouvent à Ellezelles et Flobecq (voir également la remarque concernant le nombre d'observations). La médiane la plus basse se trouve à Bernissart, qui présente par ailleurs la limite inférieure la plus basse de l'intervalle comprenant 50% des observations (85.000 EUR).

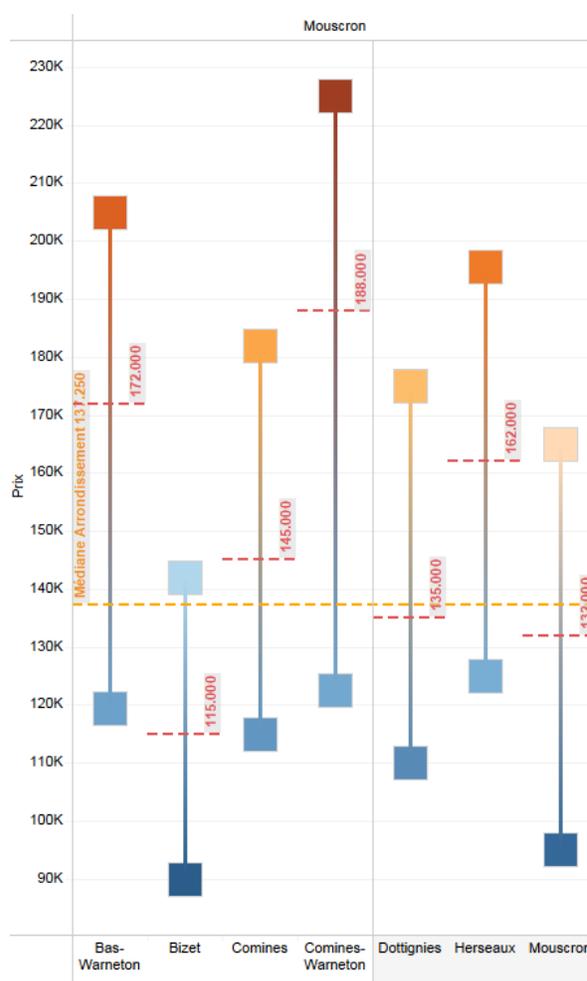
Frasnes-lez-Anvaing présente la limite inférieure la plus élevée, avec 153.250 EUR. Au moins 75% de toutes les maisons vendues affichaient un prix supérieur à cette limite inférieure. Cette entité communale affiche également la limite supérieure la plus élevée de son arrondissement (317.500 EUR). Nous constatons que la limite supérieure représente plus du double de la limite inférieure, ce qui constitue donc un écart très important au sein de cet intervalle de 50%.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE MOUSCRON

Dans l'arrondissement de Mouscron, le prix médian s'élève à 137.250 EUR en 2017 (représenté par le pointillé orange dans le graphique).

Nous voyons que dans aucune entité communale, l'intervalle de 50% ne se situe totalement au-delà ni totalement en deçà du prix médian en question. Les médianes les plus basses se trouvent à Bizet, Dottignies et Mouscron. Avec un prix médian de 115.000 EUR, Bizet se situe en deçà de la médiane de son arrondissement à raison de quelques 22.000 EUR. L'écart de l'intervalle de 50% y est en outre le plus faible, la moitié des maisons vendues en 2017 affichaient un prix variant entre 90.000 EUR et 142.000 EUR.

Le prix médian le plus élevé de l'arrondissement se trouve à Comines-Warneton. Dans cette entité communale, l'intervalle de 50% présente par ailleurs l'écart le plus important. La limite inférieure de l'intervalle de prix de 50% des ventes est de 122.500 EUR. La limite supérieure est plus élevée à raison de quelque 100.000 EUR, et s'élève à 225.000 EUR, soit la limite supérieure la plus élevée dans l'arrondissement de Mouscron.



Graphique 19 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE TOURNAI

En termes de prix médians et d'intervalle de 50%, les extrêmes de l'arrondissement se trouvent dans la commune de Tournai.

La limite inférieure de l'intervalle de 50% à Chercq représente avec 62.500 EUR la limite inférieure la plus basse du Hainaut occidental. Avec un prix médian de 320.000 EUR pour une maison d'habitation, Esplechin enregistre la médiane la plus élevée de la région du Hainaut occidental. Son intervalle de prix de 50% présente par ailleurs la limite supérieure la plus élevée et la limite inférieure la plus élevée de cette zone. Il convient toutefois de faire preuve de prudence dans l'interprétation de ces chiffres étant donné que le nombre d'observations à Esplechin et Chercq est restreint. Il en va de même pour Hérinnes-les-Pecq, Bon-Secours, La Glanerie, Barry, Beclers, Froidmont et Froyennes.

La plupart des habitations ont été vendues à Ere et Estaimpuis. Nous voyons que ces deux entités communales affichent un prix médian avoisinant celui de l'arrondissement (160.000 EUR et 165.000 EUR). L'écart de leur intervalle de 50% (respectivement 100.000 EUR et 125.000 EUR) donne une indication concernant la diversité du marché des maisons dans ces entités communales.

À Antoing, l'intervalle de 50% se situe dans sa quasi-totalité au deçà du prix médian de l'arrondissement. Cela signifie donc que 75% des maisons vendues l'ont été à un prix inférieur à ce prix médian. À Antoing, la médiane s'élève à 115.000 EUR. Nous voyons dans le graphique que celle-ci avoisine la limite inférieure de l'intervalle de 50% (95.000 EUR). Un quart des habitations vendues affichaient donc un prix variant entre 95.000 EUR et 115.000 EUR.

Les tableaux d'aperçu en page 35 présentent tous les détails concernant les médianes ainsi que les limites inférieures et supérieures. Ils présentent également l'évolution de la médiane de 2017 par rapport à 2016.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

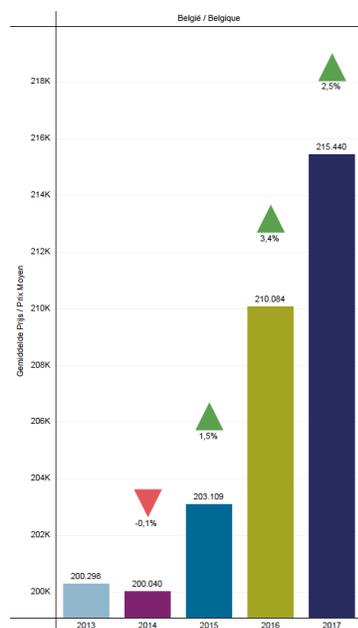
Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de Hainaut occidental, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales.

			2016					2017						
			Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	Ath	157.750	160.000	160.000		127.625	210.000	151.000	165.000	165.000	3,13%	130.000	220.000
		Profondeville							151.000	165.000	130.000		118.000	150.000
Beloil	Aubechies	Beloil	157.750	126.500	130.000		110.000	171.250	151.000	142.500	160.000	23,08%	112.500	199.500
		Basècles	157.750	126.500	122.000		73.500	165.000	151.000	142.500	130.000	6,56%	124.000	150.000
		Beloil	157.750	126.500	125.000		93.250	170.000	151.000	142.500	141.270	13,02%	110.625	154.000
		Bemissart	157.750	120.000	120.000		95.000	145.000	151.000	120.000	120.000	0,00%	85.000	160.875
Brugelette	Attre	Brugelette	157.750	130.000	145.000		116.250	173.750						
		Brugelette	157.750	130.000	130.000		104.000	162.500	151.000	142.500	136.000	4,62%	130.000	190.000
Chièvres	Chièvres	Chièvres	157.750	165.000	165.000		139.750	215.000	151.000	160.000	160.000	-3,03%	115.000	230.000
		Ellezelles	157.750	200.001	200.001		148.000	240.000	151.000	195.000	195.000	-2,50%	137.500	255.000
		Flobecq	157.750	182.500	182.500		150.000	228.750	151.000	213.000	213.000	16,71%	122.500	268.500
		Frasnes-lez-Anvaing	157.750	200.000	180.000		152.500	250.000	151.000	157.750	139.650	-22,42%	121.250	177.500
Buissonal	Buissonal	Buissonal	157.750	200.000	198.500		154.250	276.250	151.000	157.750	152.500	-23,17%	128.500	193.750
		Frasnes-lez-Anvaing	157.750	200.000	242.000		172.500	315.000	151.000	157.750	185.000	-23,55%	153.250	317.500
		Comines-Warneton	135.000	141.500	140.000		121.500	166.450	137.250	144.000	172.000	22,86%	119.500	205.000
		Bizet	135.000	141.500	101.500		77.500	129.375	137.250	144.000	115.000	13,30%	90.000	142.000
Comines	Comines	Comines	135.000	141.500	143.000		108.000	172.500	137.250	144.000	145.000	1,40%	115.000	182.000
		Comines-Warneton	135.000	141.500	182.500		125.750	233.250	137.250	144.000	188.000	3,01%	122.500	225.000
		Dottignies	135.000	130.000	211.000		147.500	252.500	137.250	135.000	135.000	-36,02%	110.000	175.000
		Herseaux	135.000	130.000	150.000		120.000	173.375	137.250	135.000	162.000	8,00%	125.000	195.500
Mouscron	Mouscron	135.000	130.000	125.000		90.000	160.000	137.250	135.000	132.000	5,60%	95.000	165.000	
Tournai	Antoing	Antoing	153.000	151.250	151.250		123.750	198.750	159.000	115.000	115.000	-23,97%	95.000	162.500
		Brunehaut	153.000	139.000	135.000		115.000	155.000	159.000	158.750	160.000	18,52%	130.000	225.000
Celles	Brunehaut	Brunehaut	153.000	139.000	161.250		112.500	176.250	159.000	158.750	140.000	-13,18%	117.500	182.500
		Celles	153.000	200.000	200.000		145.000	285.000	159.000	132.500	132.500	-33,75%	94.375	242.375
Estaimpuis	Estaimpuis	Estaimpuis	153.000	145.000	145.000		113.125	192.750	159.000	165.000	165.000	13,79%	110.000	235.344
		Blicquy							159.000	150.000	175.000		100.250	222.500
Leuze-en-Hainaut	Grandmetz	Leuze-en-Hainaut	153.000	138.250	121.000		85.625	171.250	159.000	150.000	140.000	15,70%	110.000	197.500
		Leuze-en-Hainaut	153.000	138.250	165.000		150.000	245.000	159.000	150.000	180.000	9,09%	130.000	308.750
Mont-de-l'Enclus	Mont-de-l'Enclus	Mont-de-l'Enclus	153.000	165.000	165.000		150.000	201.250	159.000	180.000	180.000	9,09%	150.000	210.000
		Pecq	153.000	173.500	250.000		157.500	365.000	159.000	167.500	178.000	-28,80%	168.250	208.750
Pécq	Pécq	Hérinnes-lez-Pécq	153.000	173.500	142.500		128.125	194.375	159.000	167.500	156.750	10,00%	106.875	193.750
		Pécq	153.000	127.500	180.000		170.000	180.000	159.000	132.500	189.500	5,28%	168.750	210.500
Péruwelz	Bon-Secours	Bon-Secours	153.000	127.500	125.000		112.100	161.250	159.000	132.500	130.000	4,00%	80.000	161.000
		Péruwelz	153.000	127.500	120.000		81.875	150.750	159.000	132.500	115.000	-4,17%	92.500	140.000
Rumes	La Glanerie	Rumes	153.000	140.000	137.500		100.500	177.750	159.000	184.500	155.000		120.000	165.000
		Rumes	153.000	160.000	110.000		95.000	176.000	159.000	163.000	165.000	50,00%	85.000	180.000
Tournai	Barry	Barry	153.000	160.000	165.000		105.000	210.000	159.000	163.000	150.000	-9,09%	127.500	189.375
		Beclers	153.000	160.000	135.000		110.000	225.000	159.000	163.000	169.000	25,19%	120.000	220.000
		Blandain	153.000	160.000	180.000		115.000	220.000	159.000	163.000	116.500	-35,28%	62.500	172.000
		Chercq	153.000	160.000	140.000		106.250	200.000	159.000	163.000	160.000	14,29%	120.000	219.000
		Ere	153.000	160.000	212.500		122.500	298.750	159.000	163.000	320.000	50,59%	194.000	331.500
		Espelchin	153.000	160.000	250.000		193.000	325.000	159.000	163.000	175.000	-30,00%	137.750	187.500
		Froidmont	153.000	160.000	206.000		115.000	267.500	159.000	163.000	185.000	-10,19%	122.000	272.500
		Froyennes	153.000	160.000	160.000		117.000	183.750	159.000	163.000	175.000	9,38%	132.500	200.000
		Gaurain-Ramecroix	153.000	160.000	165.000		140.000	240.000	159.000	163.000	150.000	-9,09%	108.750	194.250
		Mourcourt	153.000	160.000	197.500		143.750	225.000						
		Orcq	153.000	160.000	210.000		205.000	230.000						
		Ramegnies-Chin	153.000	160.000	175.983		140.000	301.250	159.000	163.000	180.000	2,28%	129.000	262.000
		Tournai	153.000	160.000	135.000		103.125	179.750	159.000	163.000	150.000	11,11%	134.500	177.000

Graphique 21 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



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

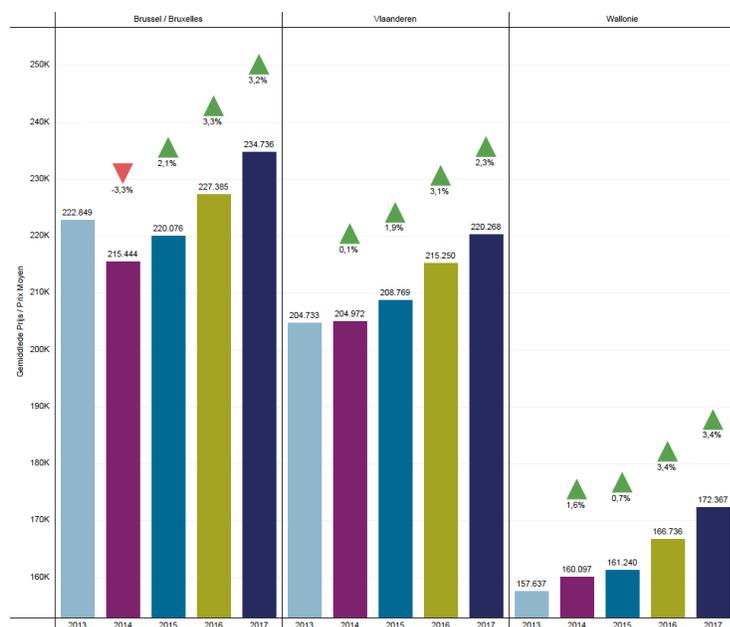
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

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

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

Graphique 22 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 23 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

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

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

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

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

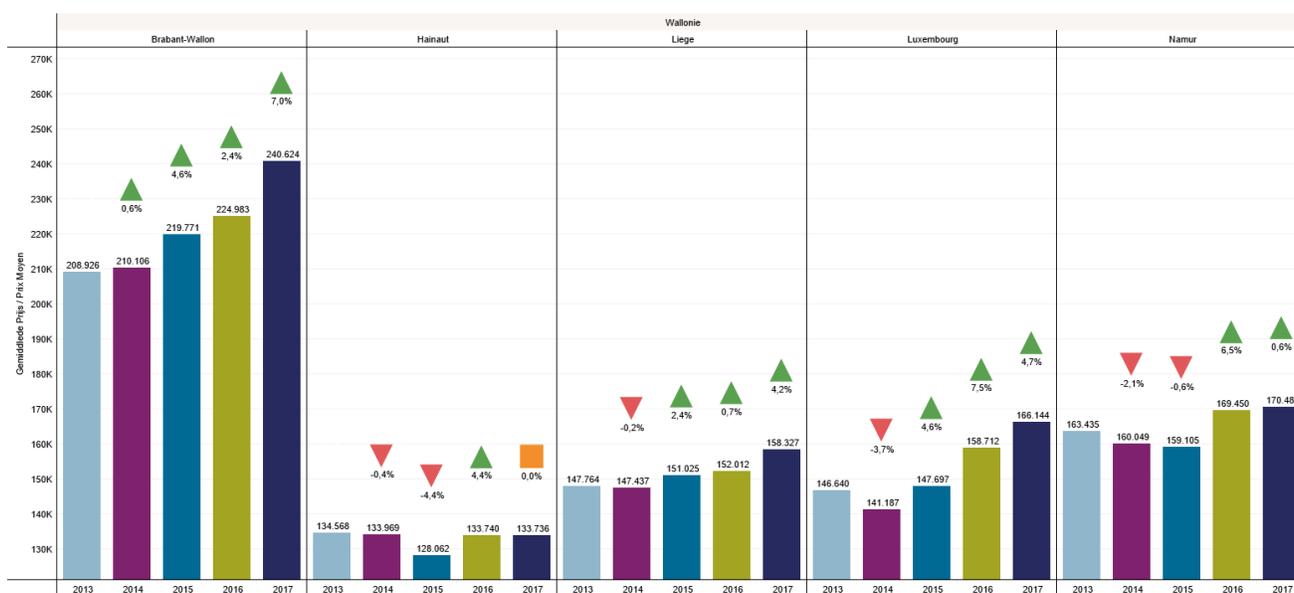
En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

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

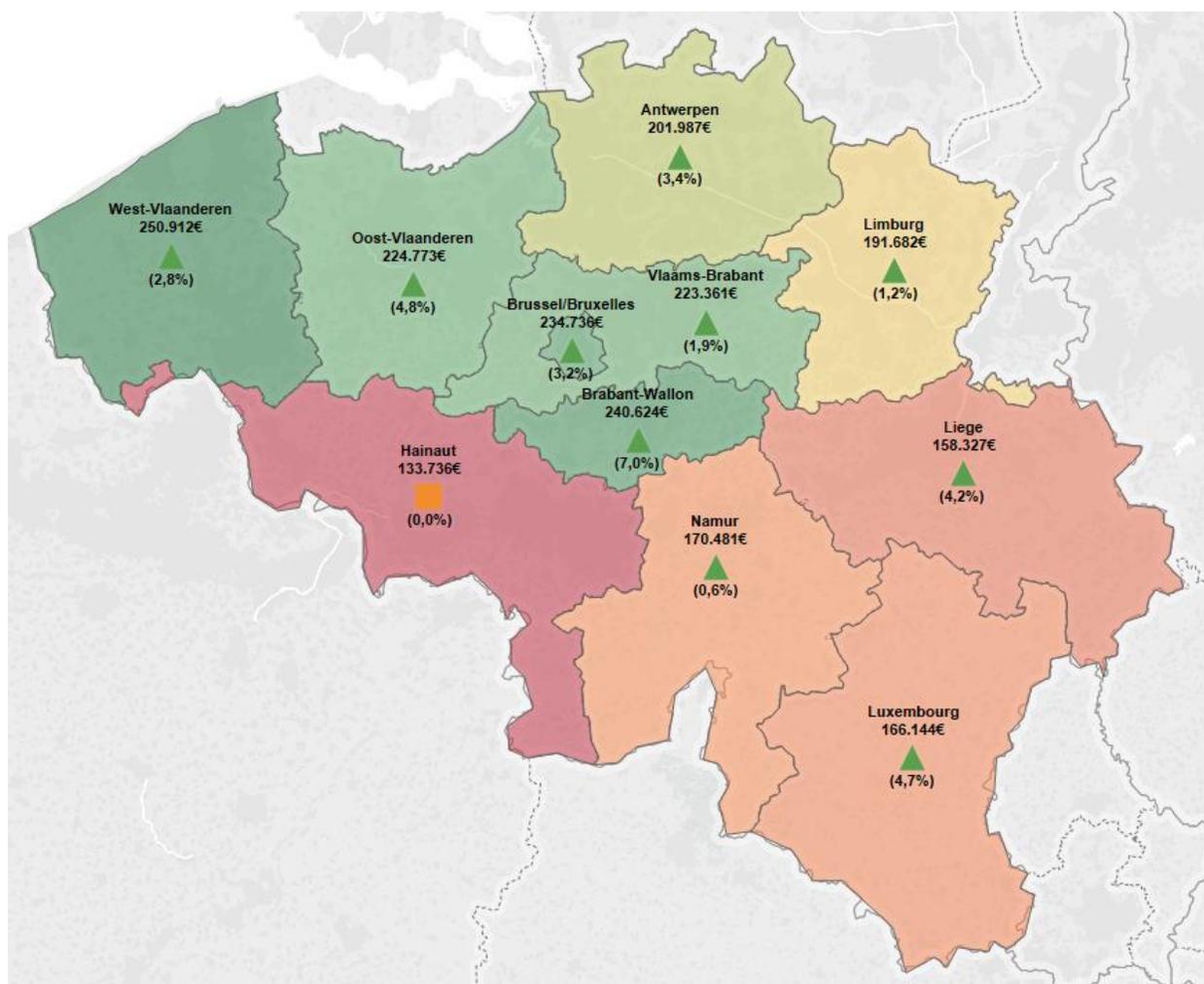
Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

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

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



Graphique 24 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 25 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

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

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

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

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

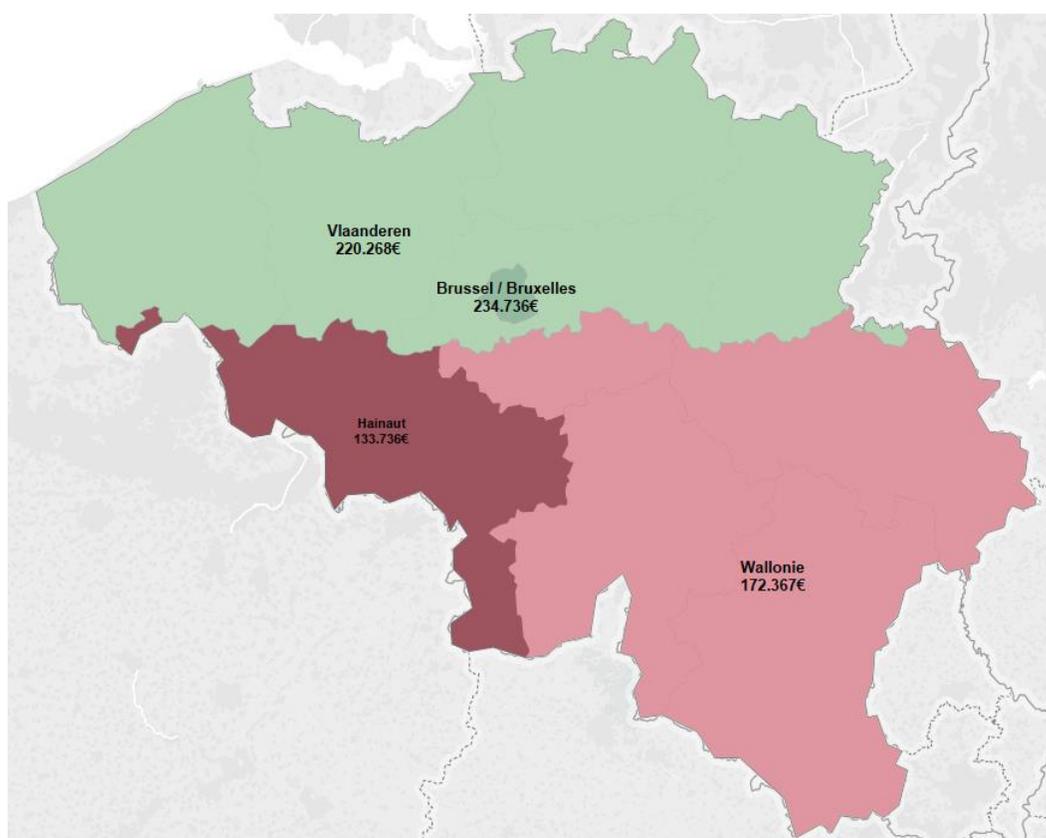
ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL (TOURNAI)

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

En Hainaut, le marché des appartements représente 8,8% du marché immobilier résidentiel.

Comme le montre le graphique 24, les prix des appartements en province de Hainaut sont en moyenne les plus bas de toutes les provinces wallonnes. À raison d'un prix moyen de 133.736 EUR, on paie en province de Hainaut 22% de moins que la moyenne wallonne et 38% de moins que la moyenne au niveau national (215.440 EUR).



Graphique 26 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional et pour le Hainaut

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

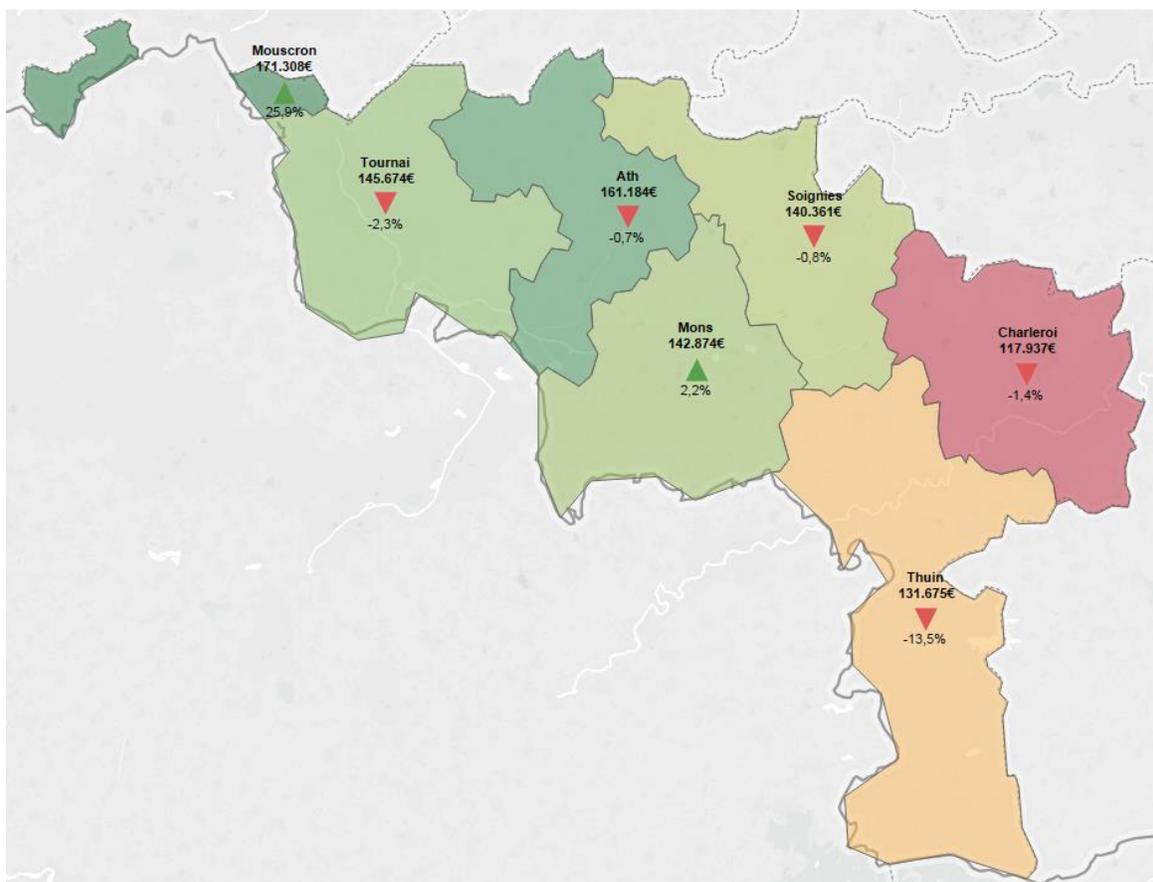
La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen en 2017 dans les différents arrondissements de la province de Hainaut et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

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

Les prix moyens les plus élevés pour des appartements sont payés dans la région du Hainaut occidental.

En Hainaut occidental, c'est à Mouscron qu'un appartement est le plus cher en moyenne (171.308 EUR), le prix y est supérieur de 28% par rapport à la moyenne de la province de Hainaut. Tournai est la moins chère (145.674 EUR), mais on y paie tout de même pour un appartement 9% de plus que la moyenne provinciale.

Par rapport à l'année précédente, les prix des appartements sont demeurés stables en Hainaut en 2017 (voir graphique 24). Au niveau des arrondissements, nous constatons des fluctuations de prix plus importantes. Ainsi, le prix moyen à Thuin a diminué l'année dernière de -13,5% pour atteindre 131.675 EUR, et les prix à Mouscron ont augmenté pour atteindre 171.308 EUR (+25,9%).



Graphique 27 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau arrondissement administrative dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

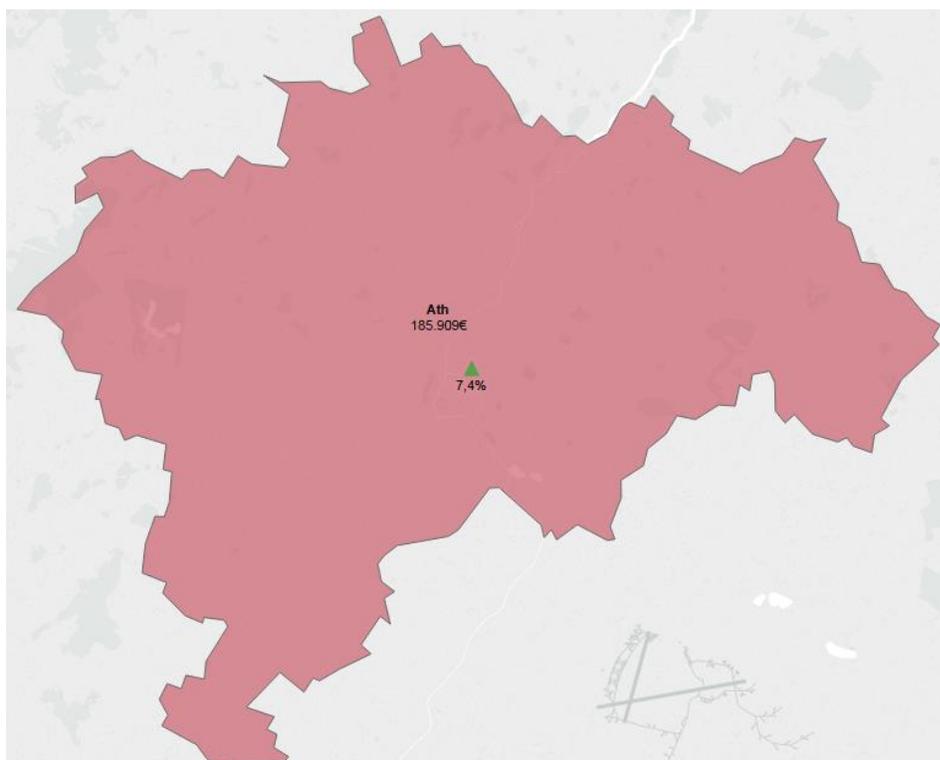
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ATH

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

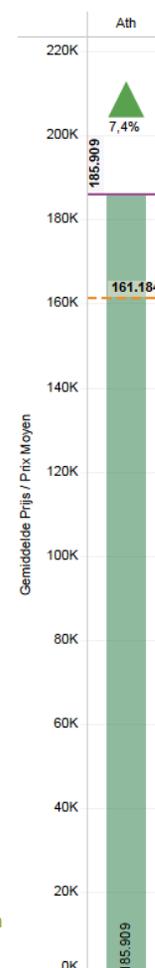
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement d'Ath (161.184 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de l'arrondissement et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au 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.

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous.

Le nombre d'appartements qui ont été vendus dans l'arrondissement d'Ath en 2017 est plutôt restreint. Nous ne pouvons donner une moyenne que pour la commune d'Ath (185.909 EUR), mais en l'occurrence, il convient également de relativiser cette moyenne et son évolution en raison du petit nombre d'observations sur lesquelles cette moyenne est basée.



Graphique 29 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016



Graphique 28 : Présentation graphique du prix moyen pour un appartement dans la commune d'Ath

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

Les appartements affichent un prix moyen de 171.308 EUR dans l'arrondissement de Mouscron. Au niveau des communes, nous ne sommes en mesure de communiquer un prix moyen que pour Mouscron même. Dans les autres communes, le nombre d'appartements vendus était trop bas que pour publier un prix moyen.

À Mouscron, nous constatons un prix moyen de 170.894 EUR. Par rapport à 2016, il s'agit d'une augmentation de 25,6%, soit quelques 35.000 EUR.

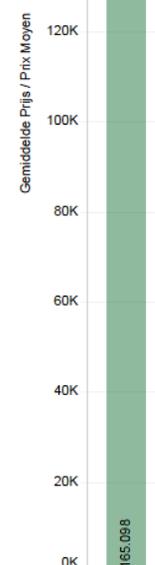
Nous voyons qu'un certain nombre d'appartements plus chers ont fortement influencé ce prix moyen en 2017.



Graphique 30 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Le graphique à gauche a pour objet de détailler les prix moyens jusqu'au niveau des entités communales. La moyenne de la ville de Mouscron s'élève à 165.098 EUR. Dottignies et Herseaux n'y apparaissent pas en raison du nombre insuffisant d'observations. Les appartements qui y ont été vendus sont toutefois repris dans le calcul du prix moyen de la commune de Mouscron (170.894 EUR).

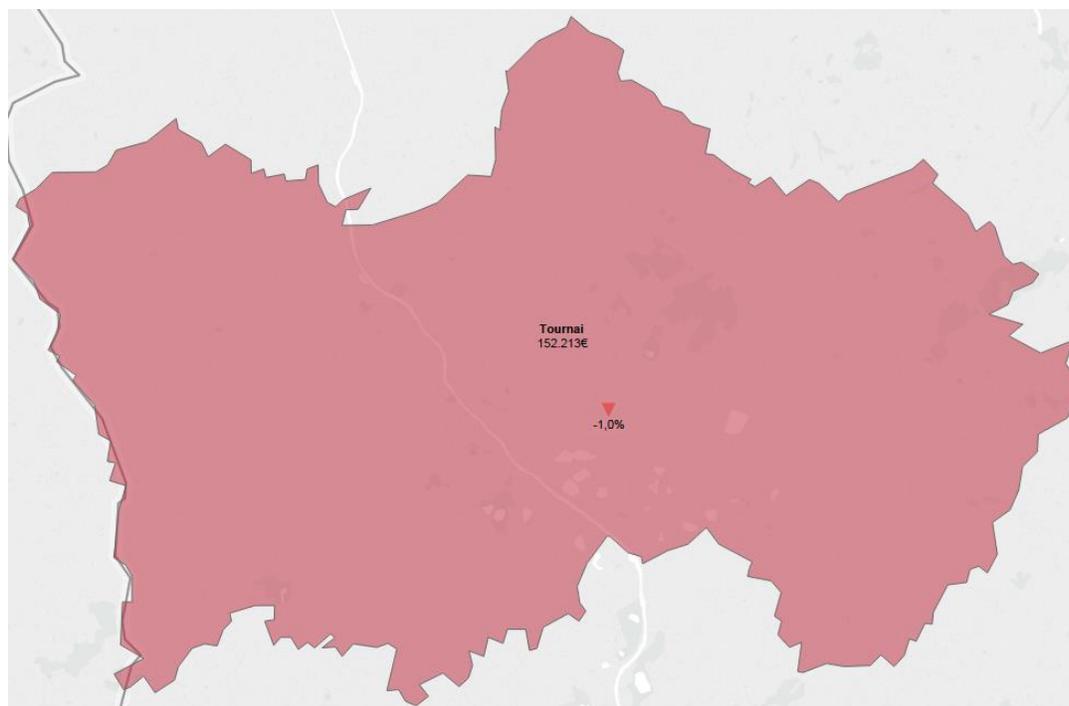
Graphique 31 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement



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

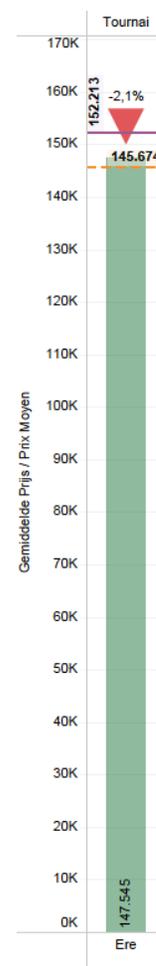
Au sein de l'arrondissement de Tournai, seule la commune de Tournai a enregistré un nombre suffisant de transactions pour générer un prix moyen. Par conséquent, les autres communes ne sont pas représentées sur cette carte.

Le prix moyen pour un appartement à Tournai est de 152.213 EUR, soit une diminution de -1,0% par rapport à 2017.



Graphique 32 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Ce prix moyen est déterminé en grande partie par les appartements vendus à Ere. En raison d'un nombre insuffisant d'observations, aucune moyenne ne peut être publiée pour les autres entités communales. Avec une moyenne de 147.545 EUR, le prix moyen à Ere se situe juste au-delà de la moyenne de l'arrondissement (pointillé orange). Par rapport à 2016, nous observons une diminution de -2,1% du prix moyen des appartements.



Graphique 33 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales de l'arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

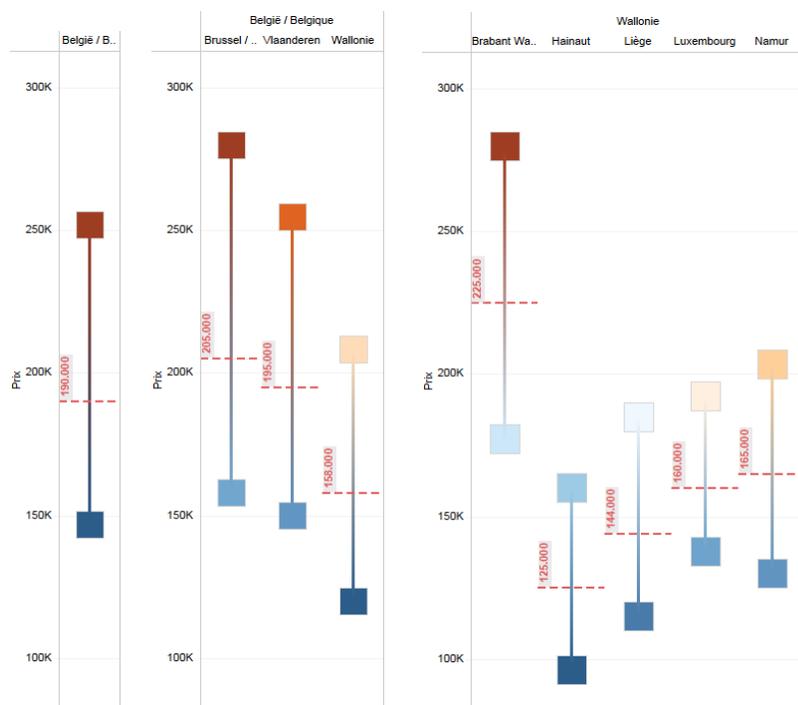
			2016				2017			
			Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Ath	Ath	Ath	162.361	173.125	173.125		161.184	185.909	185.909	7,4%
Mouscron	Mouscron	Mouscron	136.036	136.036	122.632		171.308	170.894	165.098	34,6%
Toumai	Péruwelz	Péruwelz	149.155	114.500	121.000					
	Toumai	Ere	149.155	153.721	150.705		145.674	152.213	147.545	-2,1%

Graphique 34 : Tableau présentant les prix moyens pour un appartement par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

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

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons, à nouveau, du concept de moyenne à celui de **médiane** permettant de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

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



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

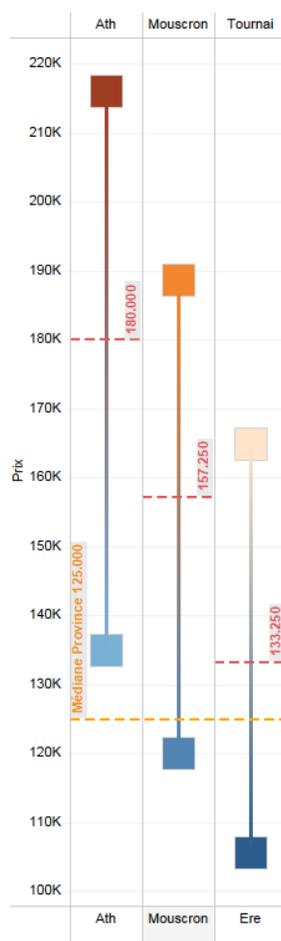
Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

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

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en pages 46.

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 DANS LE HAINAUT OCCIDENTAL



Le graphique à gauche permet de comparer entre eux les prix médians et l'intervalle de prix de 50% des appartements vendus à Ath, Mouscron et Ere.

Tout comme pour les prix moyens, un prix médian ne peut être communiqué que pour ces entités communales en raison du nombre restreint d'observations.

Nous voyons que tous les prix médians dans la région du Hainaut occidental sont supérieurs à la médiane de la province de Hainaut (pointillée orange). Ath affiche le prix médian le plus élevé (180.000 EUR). La médiane d'Ath est supérieure à raison de 44% que la médiane de sa province, soit une différence de 55.000 EUR. Le prix médian le plus bas est supérieur à raison de 7% à celui au niveau provincial et se trouve à Ere (133.250 EUR).

L'intervalle de 50% d'Ath se trouve totalement au-delà de la médiane de la province. L'intervalle présente une limite inférieure de 135.000 EUR et une limite supérieure de 216.000 EUR. Cela signifie donc qu'au moins 75% de tous les appartements ont été vendus à un prix supérieur à 135.000 EUR.

Nous voyons également que l'écart de l'intervalle de 50% à Ere, qui enregistre également la médiane la plus basse, est inférieur à celui de Mouscron ou Ath. Cet écart nous donne une indication des différentes catégories de prix qui existent au sein d'une entité communale déterminée. À Ere, cet écart s'élève à 50.000 EUR, ce qui est le signe d'un marché plutôt homogène des appartements.

Graphique 35: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

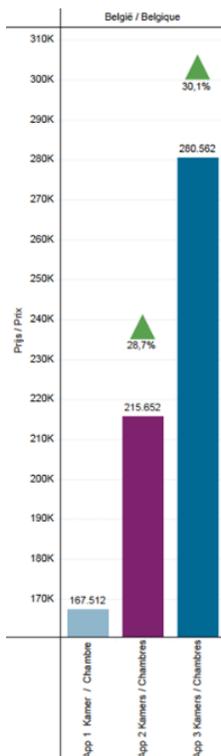
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

			2016					2017						
	Arrondis.	Commune	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	Ath	157.500	163.750	163.750		145.000	183.750	160.000	180.000	180.000	9,92%	135.000	216.000
Mouscron	Mouscron	Mouscron	128.000	128.000	120.000		82.500	130.000	162.500	160.000	157.250	31,04%	120.000	188.750
Toumai	Péruwelz	Péruwelz	136.150	102.500	105.000		100.000	150.000						
Toumai		Ere	136.150	138.000	137.059		105.000	168.750	133.250	139.280	133.250	-2,78%	105.750	165.000

Graphique 36 : Tableau présentant les prix médians pour un appartement par arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau de l'entité communale)

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



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).

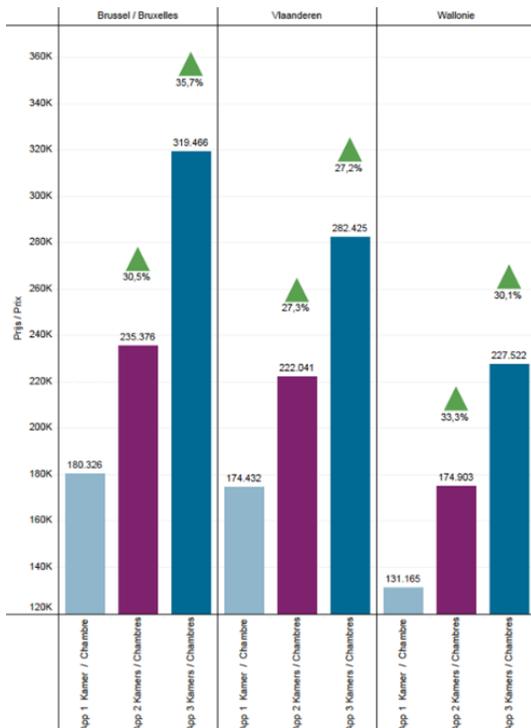
Comme le montre le graphique de droite, l’augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les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

Graphique 38: Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Graphique 37 : 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 39 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres

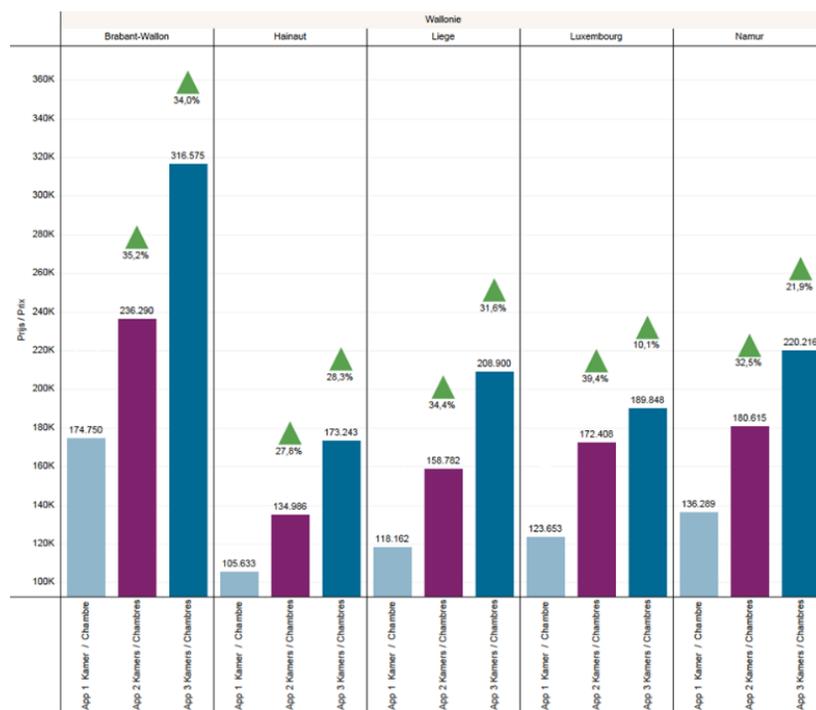
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 36, et ce sur les 3 régions du pays.

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 40 : 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 41 : 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.

