



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province du Luxembourg

Le 23 février 2018

Compagnie des notaires de la province du Luxembourg

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 Luxembourg	20
Prix moyen des maisons en province du Luxembourg	20
Prix moyen des maisons par arrondissement	21
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement d'Arlon	22
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement d'Arlon	23
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Bastogne	24
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Bastogne	25
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	26
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	27
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Neufchâteau	28
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau	29
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Virton	30
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Virton	31
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale	32
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition	33
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement d'Arlon	34
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Bastogne	35

Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	36
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau	37
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Virton	38
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	39
Appartements - Évolution en 2017	40
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau national	40
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau régional	40
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau provincial	41
Zoom sur la province du Luxembourg	43
Prix moyen des appartements en province du Luxembourg	43
Prix moyen des appartements par arrondissement	44
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon	45
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement d'Arlon	46
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Bastogne	47
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Bastogne	48
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	48
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	49
Prix moyen des appartements par commune et par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau	49
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Virton	50
Prix moyen des appartements par entité communale de l'arrondissement de Virton	50
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale	51
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	52
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement d'Arlon	53
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Bastogne	53
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne	54
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau	54
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Virton	54
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	55
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau national	56
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau régional	57
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau provincial	58

INTRODUCTION

Dans le cadre des « Semaines 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 toutes les provinces wallonnes.

Le rapport présente à la fois :

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

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

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

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

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

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

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

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

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

AU NIVEAU RÉGIONAL

Urbanisme et aménagement du territoire : le CoDTbis

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

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

Une véritable révolution : enfin une amnistie des anciennes constructions !

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

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

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

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

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

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

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

Trois conseils au citoyen :

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

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

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

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

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

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

« Fiscalité déguisée »

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

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

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

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

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

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

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

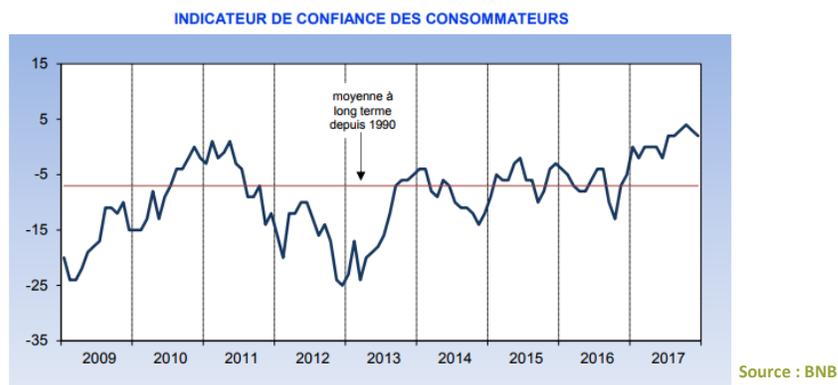
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web

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

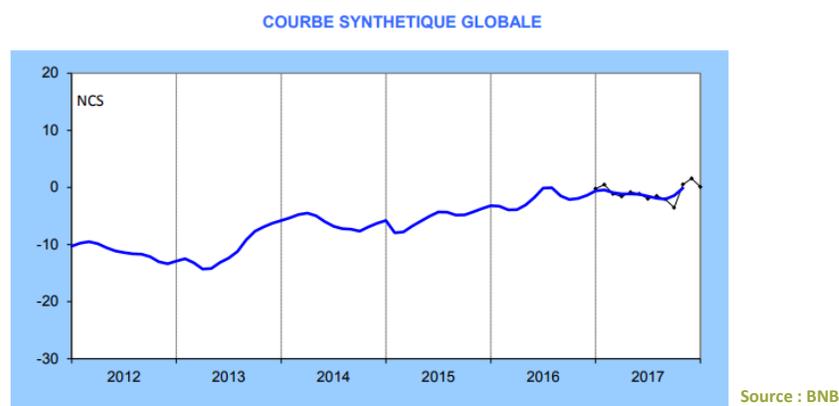


LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

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



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



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



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

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

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

Source : BNB

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



Source : spaargids.be

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

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

Source : BNB

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

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

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

Les crédits hypothécaires pour un **achat** sont restés stables en 2017 alors que ceux pour une **construction** ont augmenté en 2017 de respectivement +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% sur les 3 premiers trimestres de 2017).

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

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

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

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

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

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



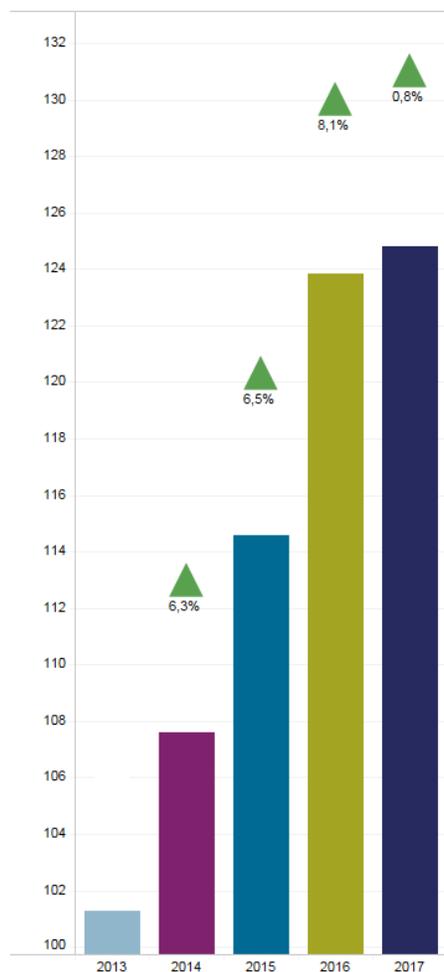
ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

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



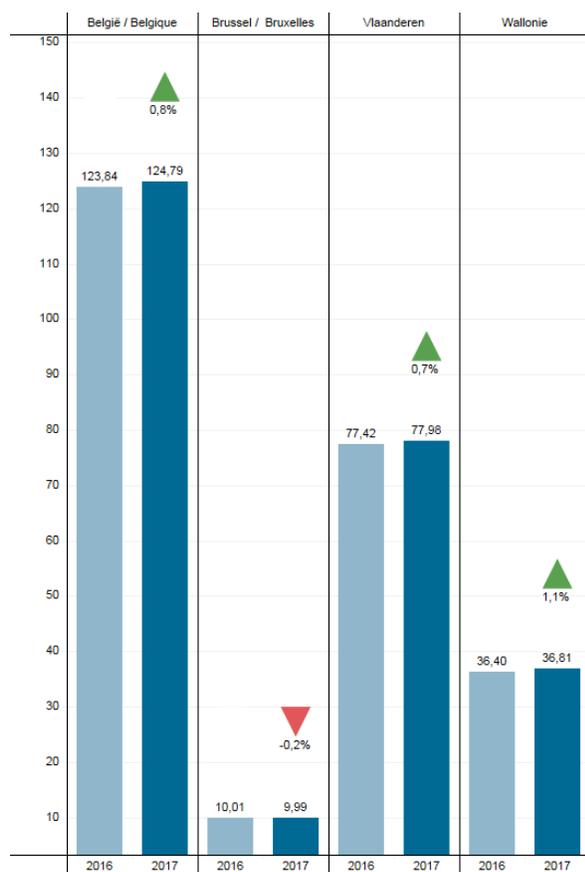
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

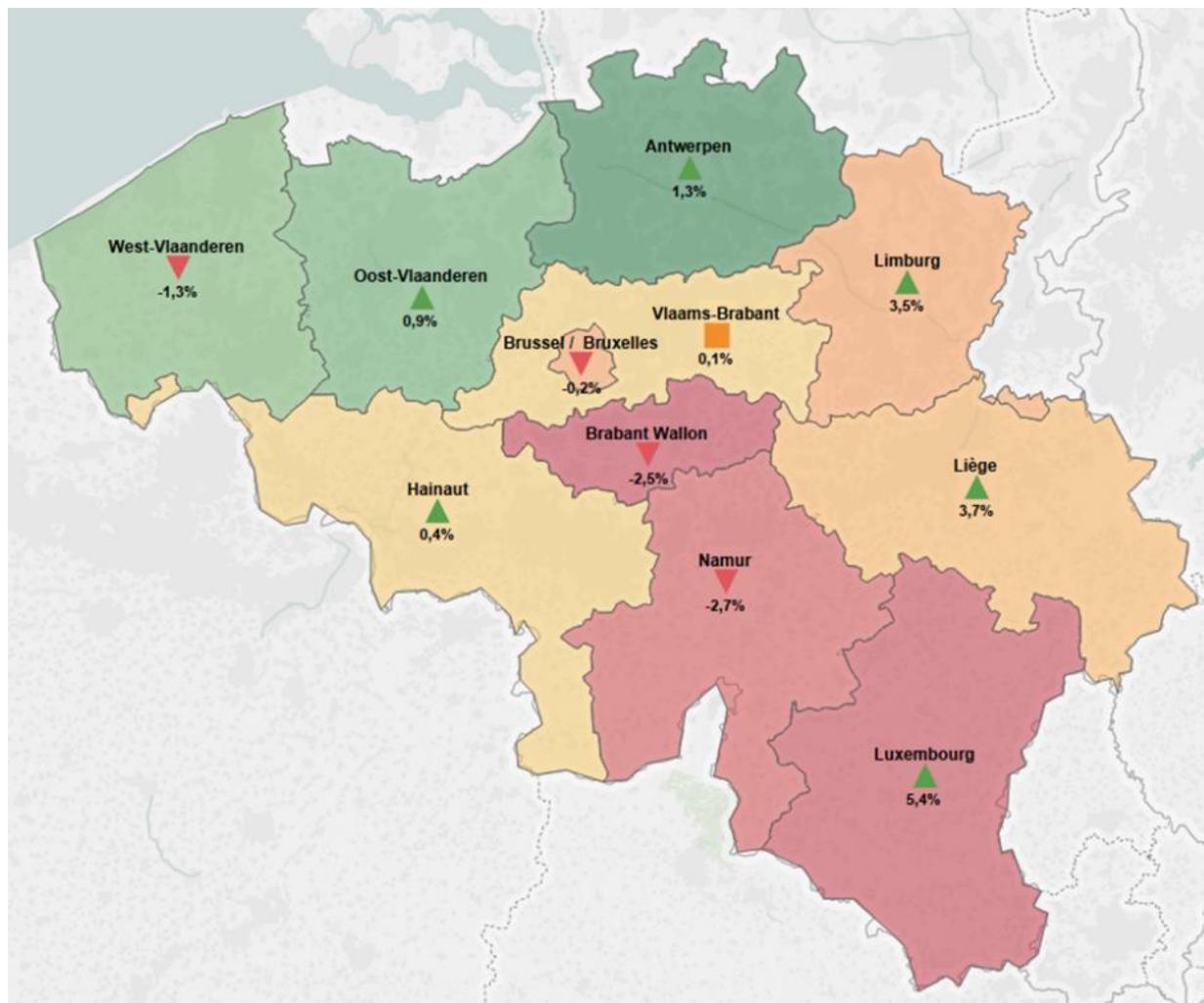
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

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

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

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

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



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

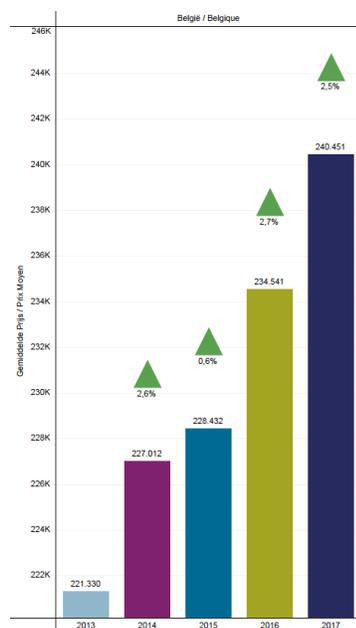
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

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

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

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

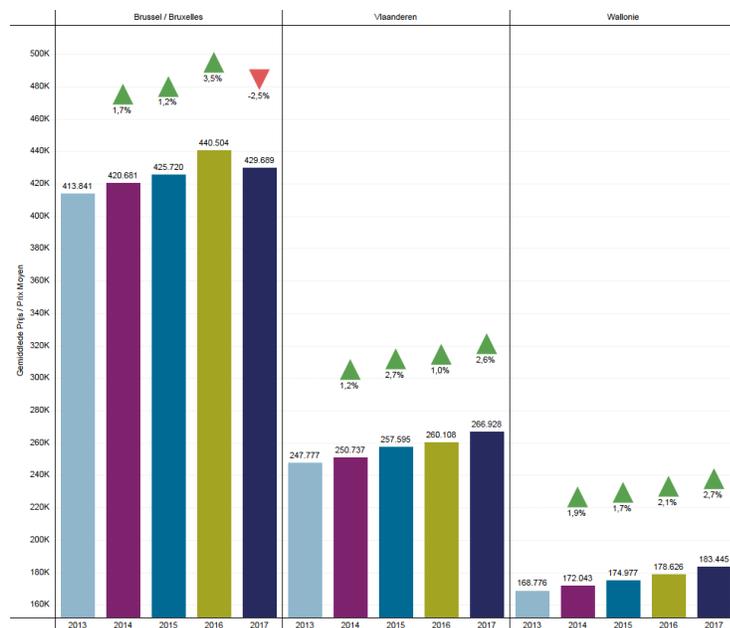


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

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

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

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



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

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

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

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

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

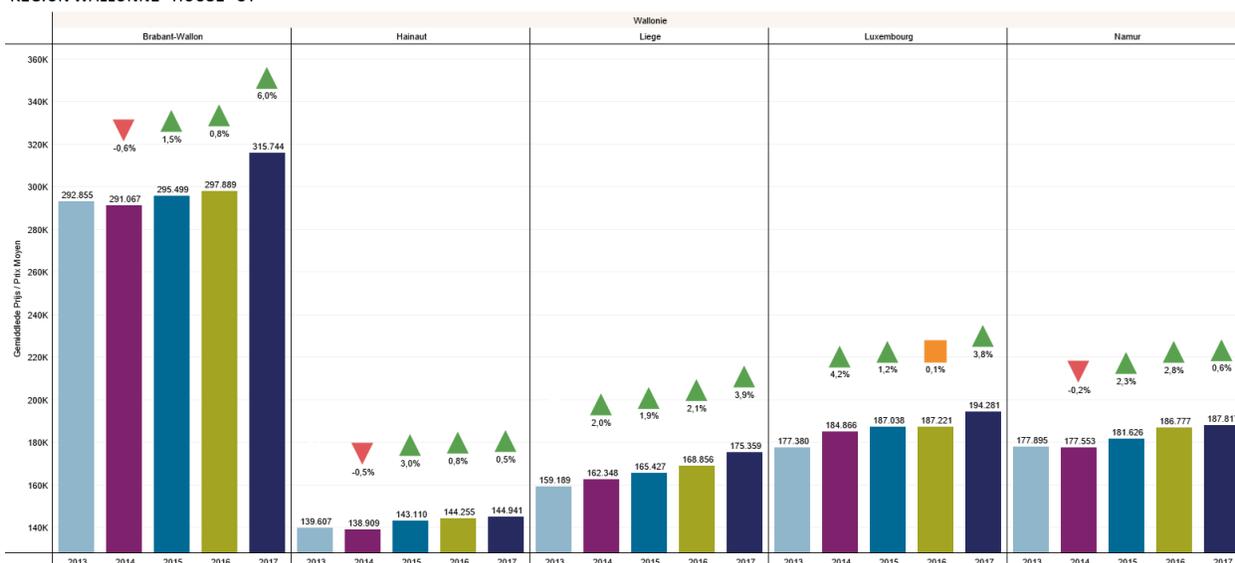
Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

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

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée en Région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 18) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 7 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.

RÉGION WALLONNE - HOUSE - 5Y



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

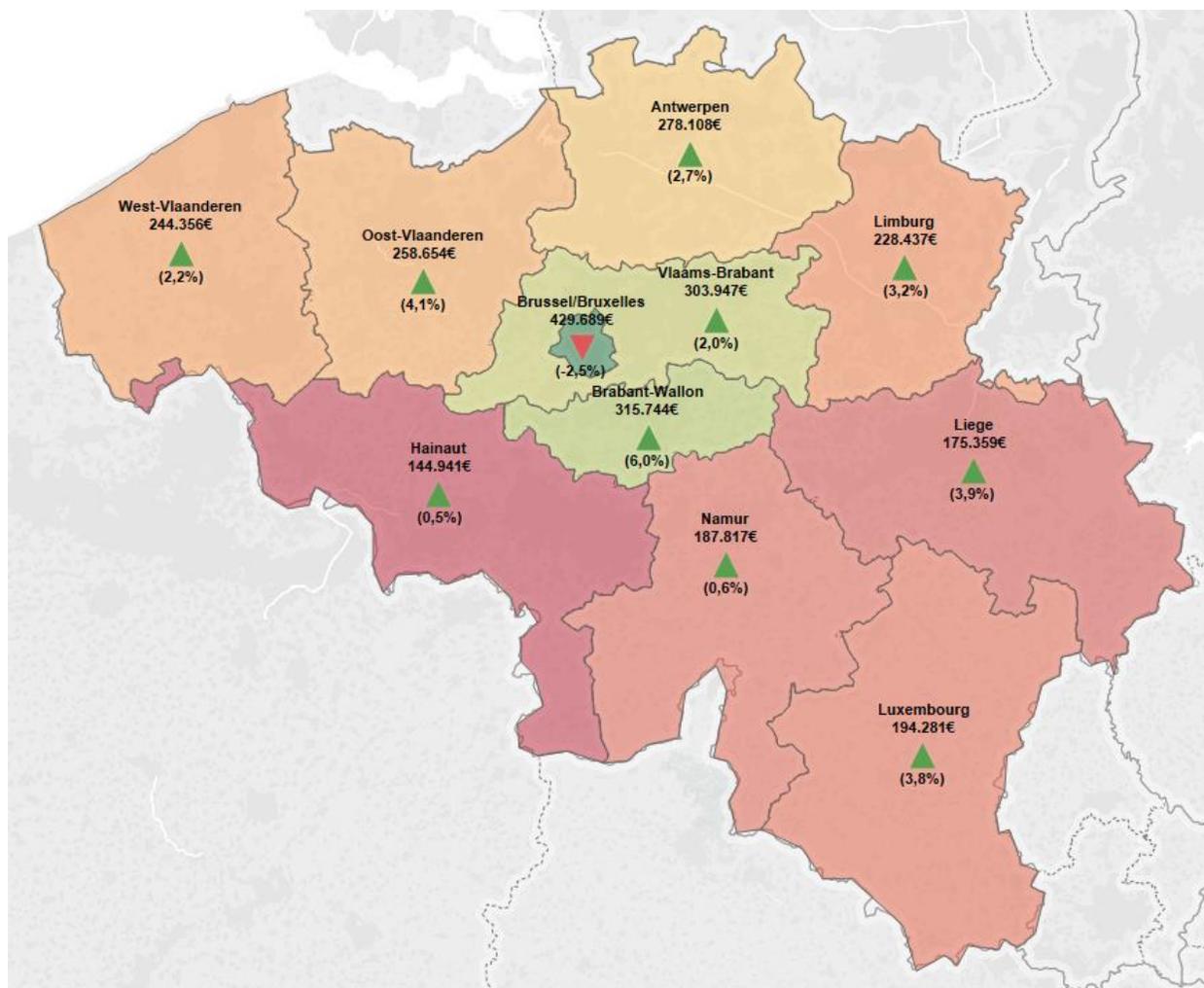
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la Région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+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. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen de cette province est élevé. Au plus la couleur est rouge, au plus bas est le prix moyen de la province.

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.



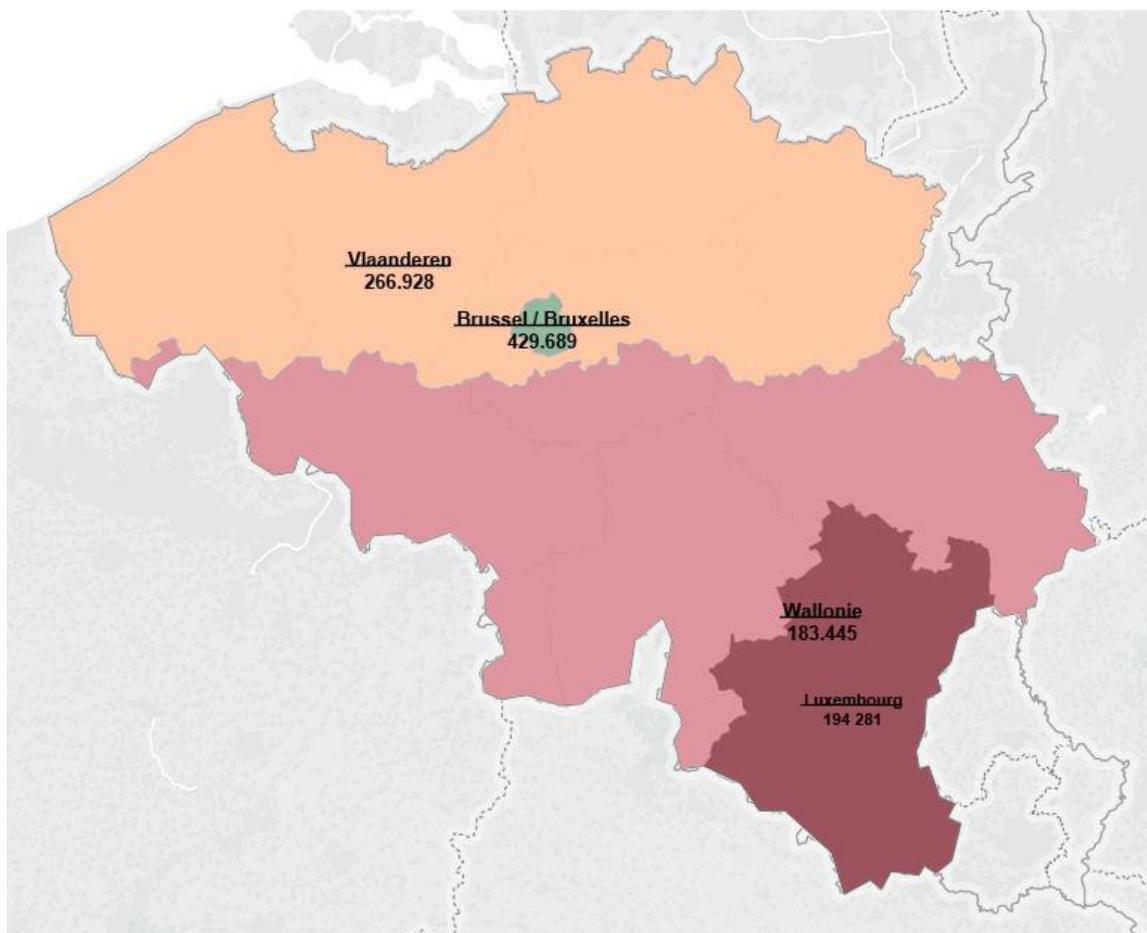
Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

ZOOM SUR LA PROVINCE DU LUXEMBOURG

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DU LUXEMBOURG

Le carte ci-dessous présente les prix moyens en 2017 dans la province du Luxembourg en regard des prix moyens dans les 3 régions. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge, au plus bas est le prix moyen.

A l'échelle de la province, le prix moyen des maisons (194.281 EUR) a augmenté de +3,8% de 2016 à 2017. Cette croissance dépasse la moyenne de toute la Région wallonne (+2,7%) après 2 années relativement calmes en province du Luxembourg. Comme nous verrons dans les pages suivantes, le prix moyen actuel de 2017 n'est pas reflété de la même manière dans toutes les communes qui composent la province.



Le prix moyen d'une maison en 2017 dans la province du Luxembourg est plus élevé que le prix moyen observé en Région wallonne (+6%). Il reste inférieur de -55% au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -27% au prix moyen en région flamande et de -19% au prix moyen d'une maison au niveau national (240.451 EUR).

Graphique 9 : Prix moyen pour une maison en 2017 au niveau régional et pour la province du Luxembourg

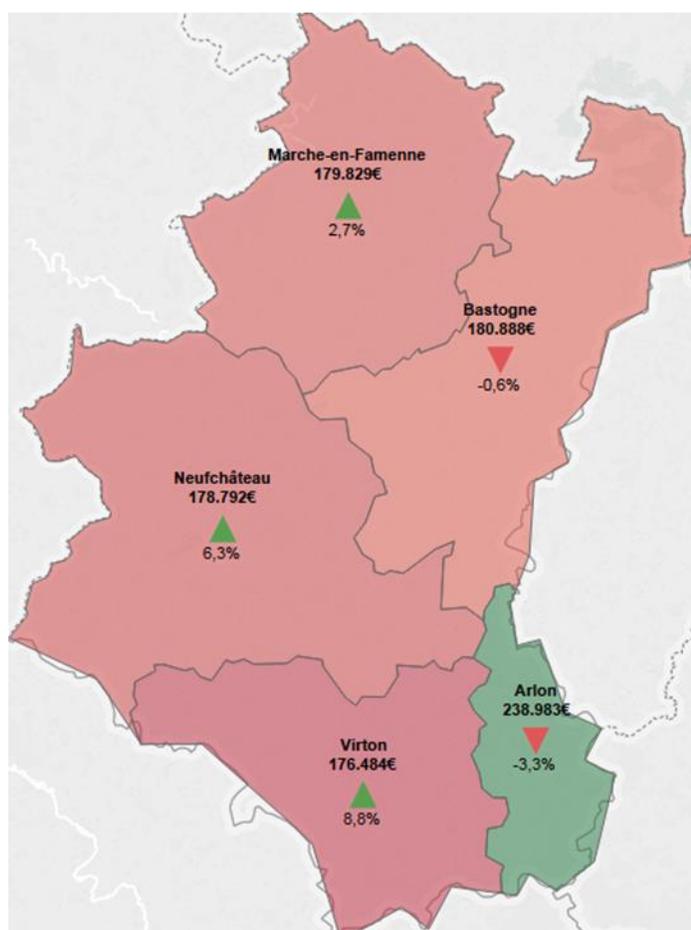
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphique ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les différents arrondissements de la province du Luxembourg 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 la province (194.281 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge, au plus bas est le prix moyen de l'arrondissement. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Tous les arrondissements, à l'exception d'Arlon, affichent un prix moyen inférieur (entre -7% et -9%) au prix moyen de la province. Arlon, malgré une diminution en 2017 (-3,3%), affiche un prix moyen de 23% supérieur au prix moyen provincial (194.281 EUR) et même de 30% par rapport à la moyenne en Région wallonne (183.445 EUR). Il faut en moyenne compter entre 45.000 EUR et 55.000 EUR de plus pour acheter une maison dans l'arrondissement d'Arlon. Les maisons s'y négocient en moyenne à 238.983 EUR.

Virton est l'arrondissement dans lequel le prix moyen d'une maison est le moins élevé de la province (-9% en regard du prix moyen provincial), mais est aussi l'arrondissement dans lequel on observe la plus belle évolution du prix moyen entre 2016 et 2017 (+8.8%).



Graphique 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016

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

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement d'Arlon 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 (238.983 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, au plus bas est le prix moyen de la commune. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

L'entité communale de Messancy ne présente que peu d'observations. Il faudra donc relativiser les résultats concernant cette entité.

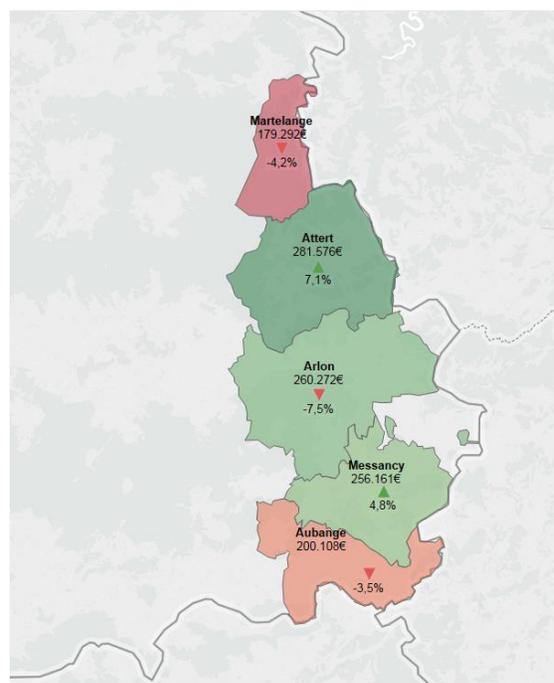
Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement d'Arlon est de 238.983 EUR en 2017, soit 23% de plus que la moyenne sur la province du Luxembourg (194.281 EUR) et 30% de plus que la moyenne sur la Région wallonne (183.445 EUR). Arlon est l'arrondissement avec le prix moyen d'une maison est le plus élevé de la province.

De manière générale les communes les plus chères de la province du Luxembourg se trouvent dans l'arrondissement d'Arlon. Attert, Arlon et Messancy occupent le top 3 du classement et la partie centrale de l'arrondissement.

Toutes les communes de l'arrondissement affichent donc un prix moyen supérieur au prix moyen de la province à l'exception de Martelange qui affiche, et une tendance à la baisse pour 2017 et le prix moyen le plus bas de l'arrondissement. Il faut noter que les prix moyens de pratiquement toutes les communes sont significativement plus hauts que le prix moyen observé en Région wallonne (183.445 EUR).

Seule Martelange affiche un prix moyen inférieur de -2% au prix moyen de la Région wallonne.

Attert est la commune qui affiche la plus forte augmentation du prix moyen en 2017 (+7,1%). Elle affiche aussi le prix moyen le plus élevé de l'arrondissement d'Arlon. Le prix moyen y est de 18% supérieur au prix moyen de l'arrondissement (238.983 EUR), de 45% supérieur au prix moyen de la province du Luxembourg (194.281 EUR) et de 53% supérieur au prix moyen de la Région wallonne.



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

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

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

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

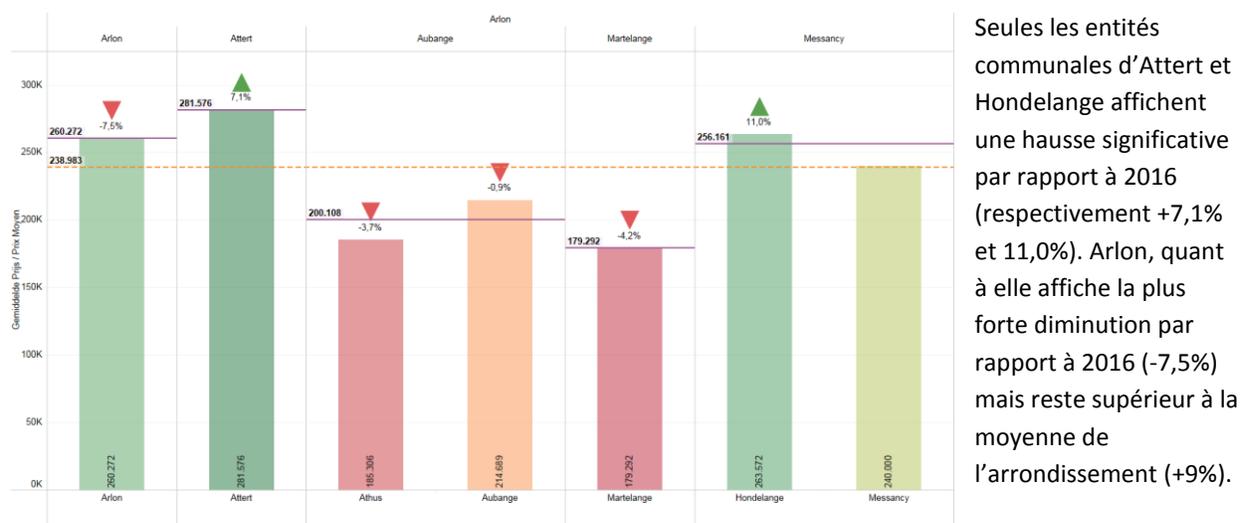
Le nom de toutes les entités communales n'a pas pu être présenté sur le graphique ci-dessous. Nous nous sommes limités à un nom par code postal distinct.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (238.983 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'Arlon.

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

Messancy ne comprend que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.



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

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

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Bastogne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 23 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

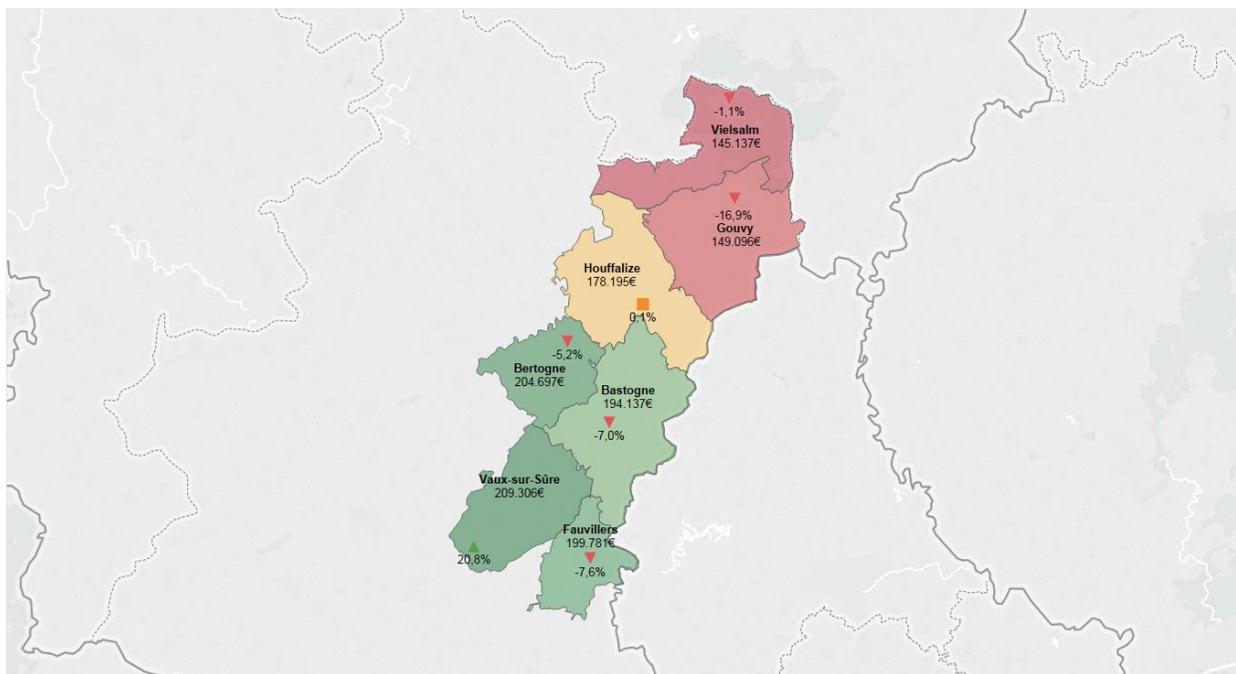
Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Bastogne est de 180.888 EUR en 2017, soit inférieur de -7% par rapport à la moyenne en province du Luxembourg (194.281 EUR) et inférieur -1% par rapport à la moyenne en Région wallonne (183.445 EUR).

A l'exception de la commune de Vaux-sur-Sûre qui affiche une augmentation significative de +20.8% du prix moyen d'une maison par rapport à 2016, toutes les communes de l'arrondissement affichent une tendance à la baisse. Vaux-sur-Sûre est la commune qui affiche le prix moyen le plus élevé (supérieur de 12% au prix moyen de l'arrondissement de Bastogne, supérieur de 8% au prix moyen provincial et supérieur de 14% au prix moyen régional).

L'arrondissement semble se composer de deux zones distinctes :

- ✓ Le nord de l'arrondissement qui affiche les prix moyens des maisons les plus bas (Vielsalm, Gouvy et Houffalize)
- ✓ Le sud de l'arrondissement qui affiche les prix moyens les plus élevés (Bertogne, Bastogne, Vaux-sur-Sûre et Fauvillers).

Gouvy manifeste la plus forte baisse par rapport à 2016 (-16,9%). Le prix moyen y est d'ailleurs de -13% inférieur au prix moyen d'une maison dans l'arrondissement (-23% par rapport au prix provincial - 194.281 EUR). La commune de Vielsalm affiche le prix moyen le plus bas de l'arrondissement de Bastogne (145.137 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 L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE

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

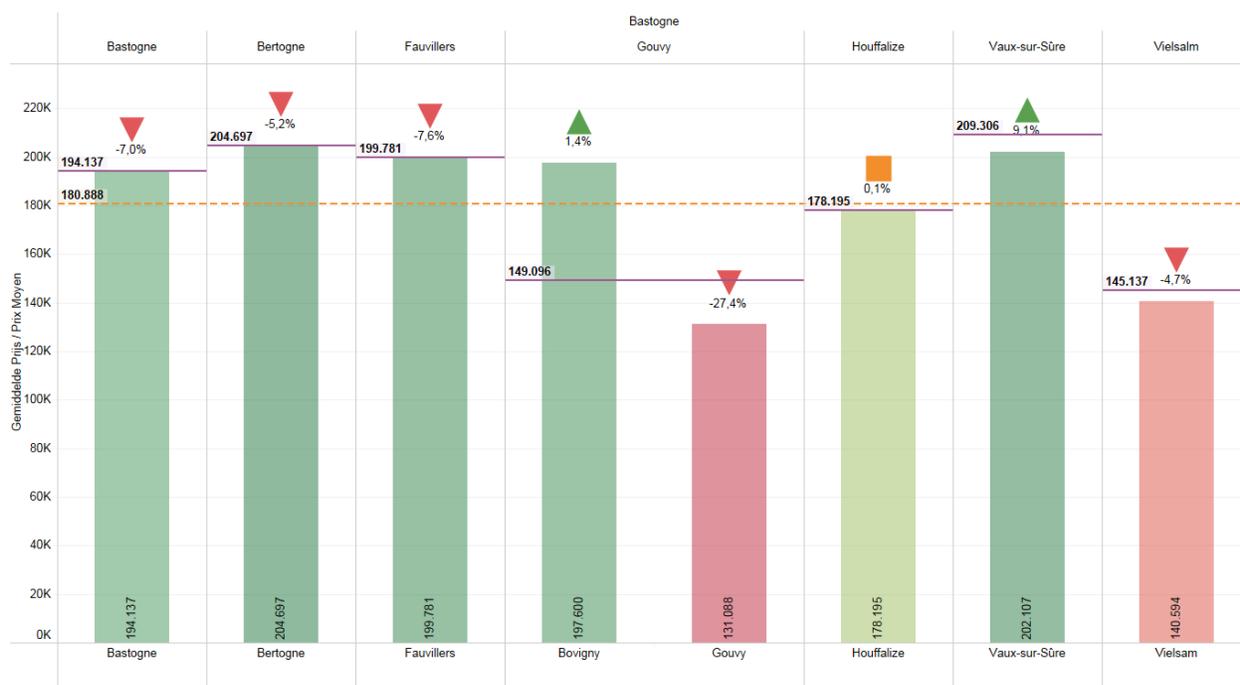
Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 24 quant au graphique ci-dessous, sa signification et son interprétation.

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

Bovigny ne comprend que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

Seule la commune de Vaux-sur-Sûre affiche une hausse par rapport à 2016 (+9,1%). Arlon, quant à elle affiche la plus forte diminution par rapport à 2016 (-7,5%) mais le prix moyen reste supérieur à la moyenne de l'arrondissement (180.888 EUR).

La commune de Gouvy affiche une baisse significative de -27,4% par rapport à 2016 et révèle le prix moyen le plus bas des entités communales sur l'arrondissement de Bastogne. L'entité de Vielsalm affiche le même niveau de prix moyen (140.594 EUR) que Gouvy et démontre la même tendance à la baisse que l'entité de Gouvy.



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

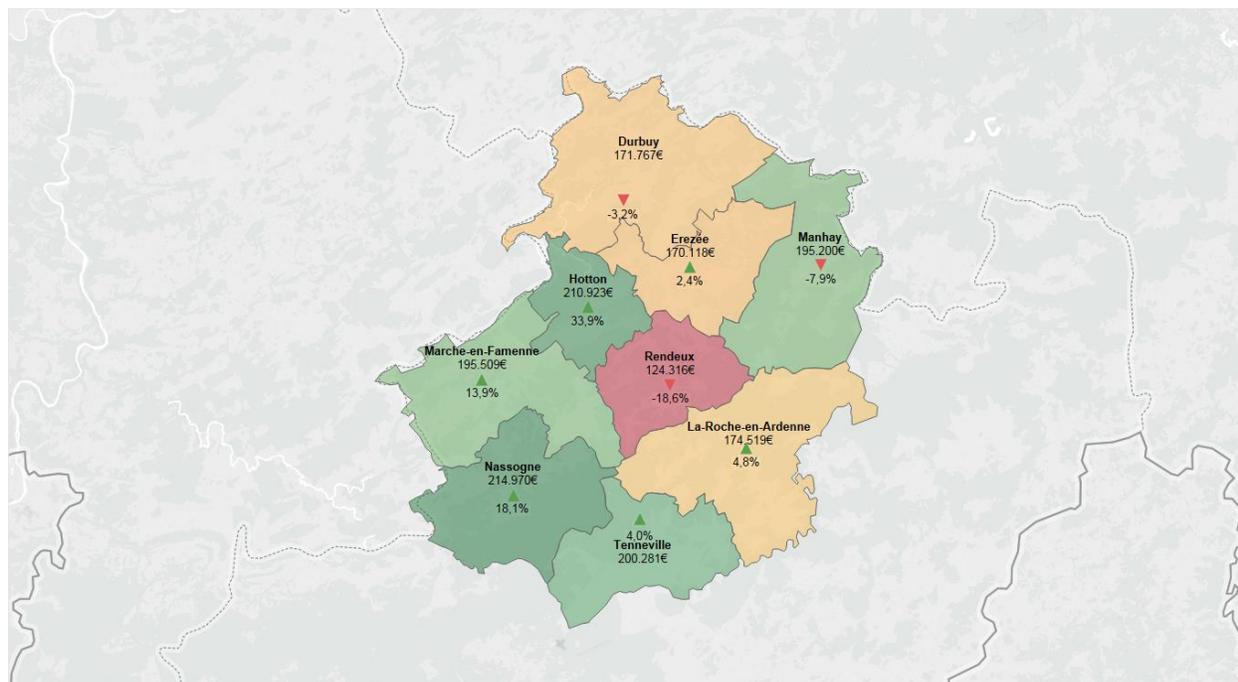
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Marche-en-Famenne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 23 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne est de 179.829 EUR en 2017, soit inférieur de -7% par rapport à la moyenne en province du Luxembourg (194.281 EUR) et inférieur -2% par rapport à la moyenne en Région wallonne (183.445 EUR).

Les communes de Nassogne, Hotton, Tenneville et Marche-en-Famenne restent les communes dans lesquelles le prix moyen d'une maison est le plus élevé. Leurs prix sont en hausse significative par rapport à 2016 et Hotton affiche la plus forte augmentation avec +33,9%. Cette augmentation est à relativiser étant donné le nombre limité d'observations sur la commune en 2016 et 2017.

Toutes ces communes témoignent d'un prix moyen supérieur au prix moyen provincial et national. La commune centrale de Rendoux affiche une diminution importante du prix moyen par rapport à 2016 (-18,6%) et a également le prix moyen le plus bas de l'arrondissement (-31%), et même de la province (-36%).



Graphique 15 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentages) et un code couleur permettant de différencier les communes les moins chères (en rouge) des communes les plus chères (en vert)

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

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

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 24 quant au graphique ci-dessous, sa signification et son interprétation.

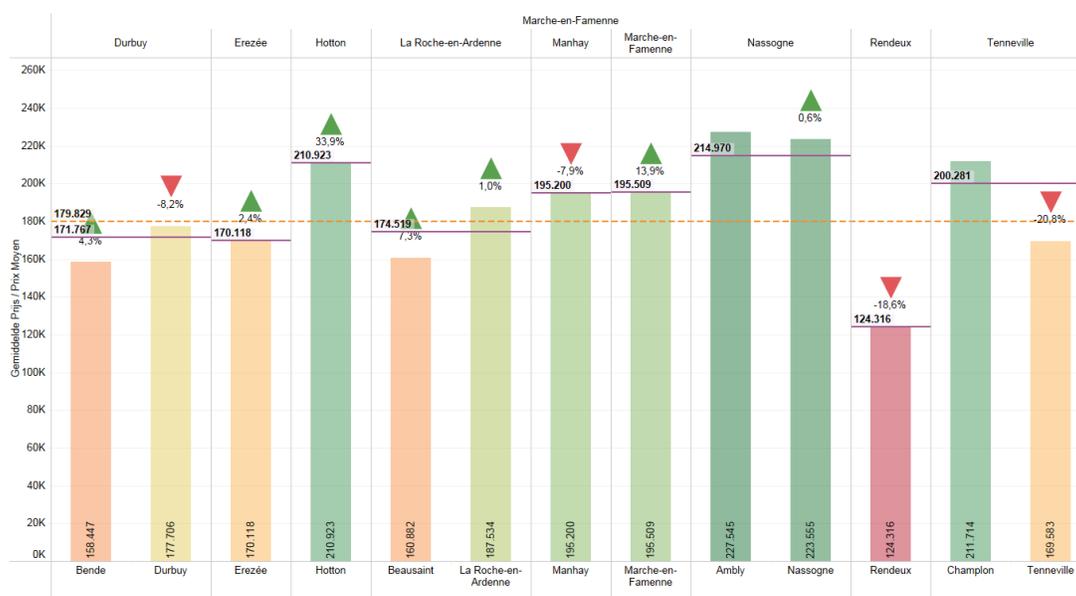
Les différentes zones identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique ci-dessous. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés oranges).

Certaines entités telles que Champlon et Tenneville ne comprennent que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance.

Ambly et Nassogne sont les entités communales dont les prix moyens d'une maison sont les plus élevés (+/- 225.000 EUR) (+25% par rapport au prix de l'arrondissement (179.829 EUR), +16% rapport au prix moyen de la province du Luxembourg et +23% par rapport au prix moyen de la Wallonie). La moyenne sur la commune est cependant de 214.970 EUR. Toutes les entités communales sont prises en compte dans le calcul de cette moyenne, mais le nombre d'observations de certaines entités communales étant insuffisant, ces entités (Bande et Grune) ne sont pas représentées sur le graphique ci-dessous.

Une maison à Ambly coutera en moyenne 103.229 EUR de plus qu'à Rendeux, qui est la commune la moins chère de l'arrondissement mais aussi de la province du Luxembourg.

Les entités communales qui affichent la plus grande différence entre 2016 et 2017 sont Tenneville (-20,8%) et Hotton (+33,9%). Ces augmentations sont à relativiser étant donné le nombre limité d'observations en 2016 et 2017.



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

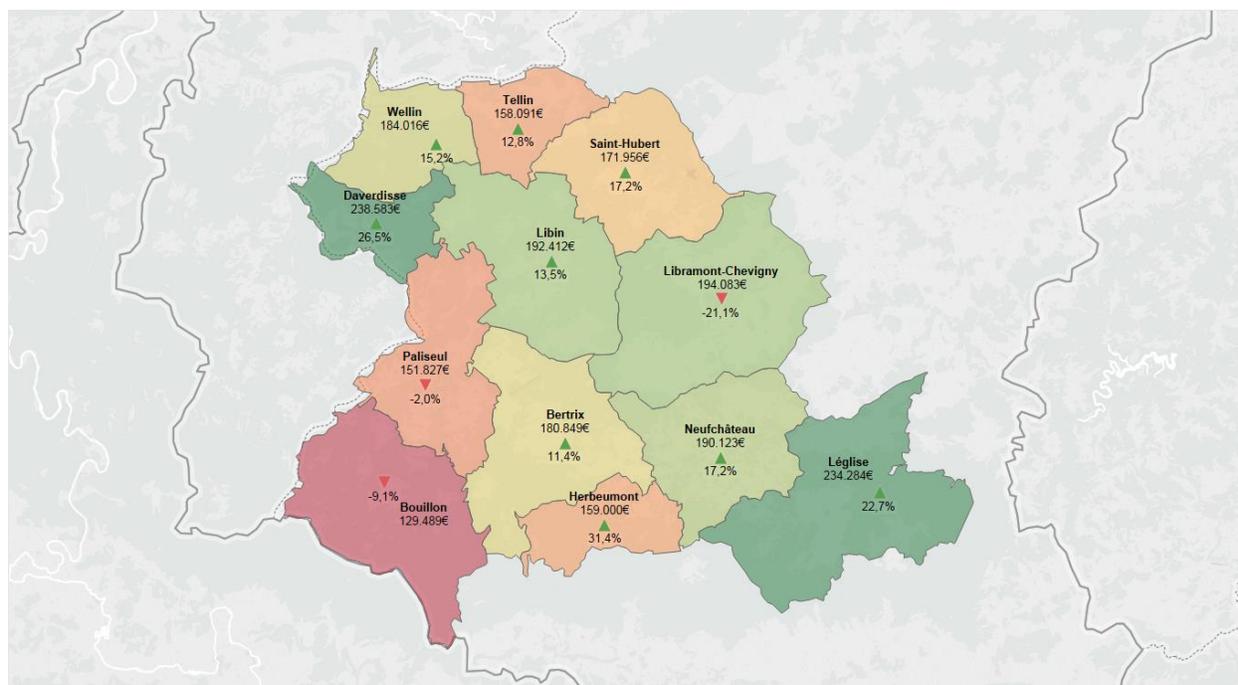
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Neufchâteau et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 23 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Neufchâteau est de 178.792 EUR en 2017, soit inférieur de -8% par rapport à la moyenne en province du Luxembourg (194.281 EUR) et inférieur de -3% par rapport à la moyenne en Région wallonne (183.445 EUR).

A l'exception des communes de Paliseul, Bouillon et Libramont-Chevigny, les 9 autres communes affichent des prix moyens plus élevés qu'en 2016. Ces augmentations sont importantes et s'échelonnent de +11,4% (Bertrix) à +31,4% (Herbeumont). La diminution la plus significative est observée à Libramont-Chevigny avec -21,1%. Le prix moyen d'une maison y reste cependant supérieur au prix moyen de l'arrondissement (+9%).

Bouillon reste la commune qui affiche le prix moyen le plus bas de l'arrondissement avec 129.489 EUR. Bouillon occupe aussi le top 3 du classement des maisons les moins chères en province du Luxembourg. Le prix moyen d'une maison y sera de 109.000 EUR moins cher que dans la commune où le prix moyen est le plus élevé, Daverdisse (238.583 EUR). Cette dernière affiche un prix moyen de +33% supérieur au prix moyen de l'arrondissement.



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

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

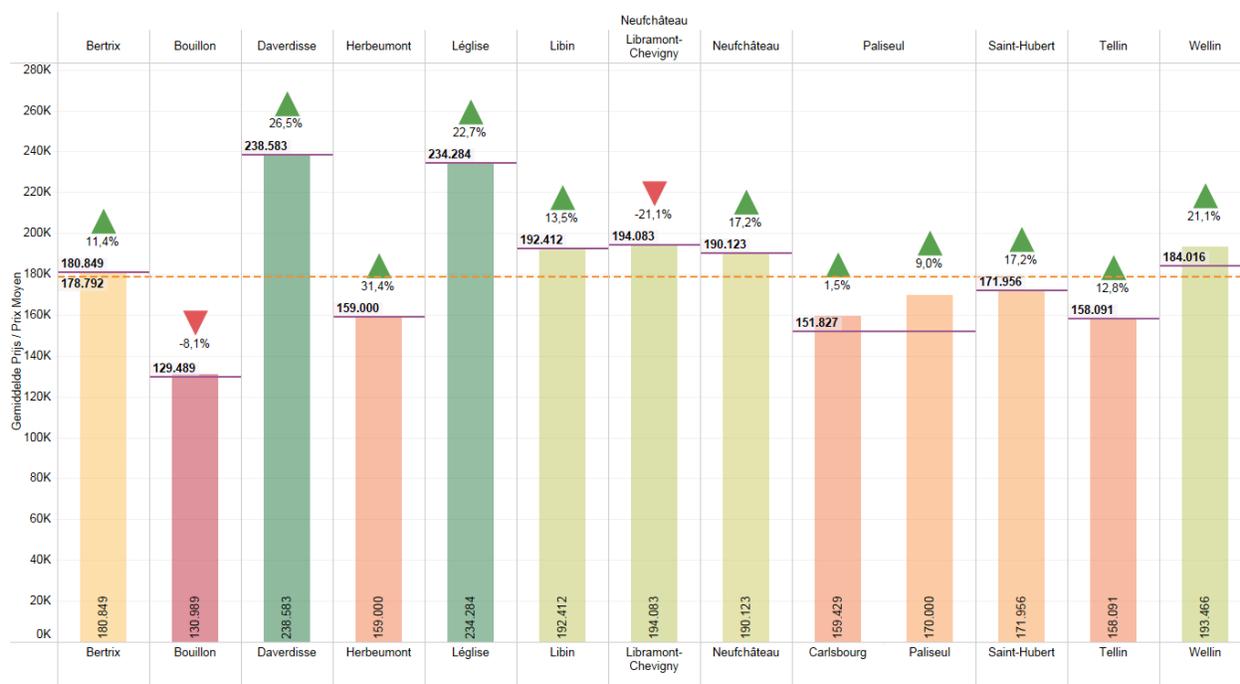
Le graphique ci-dessous présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 24 quant au graphique ci-dessous, sa signification et son interprétation.

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

Certaines entités telles que Wellin, Paliseul, Daverdisse, Herbeumont, Carlsbourg Champlon et Paliseul ne comprennent que très peu d'observations et les résultats doivent donc être pris avec une certaine nuance et relativiser.

D'une manière générale, les entités communales affichent une augmentation par rapport à 2016, à l'exception de Bouillon et Libramont-Chevigny.



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

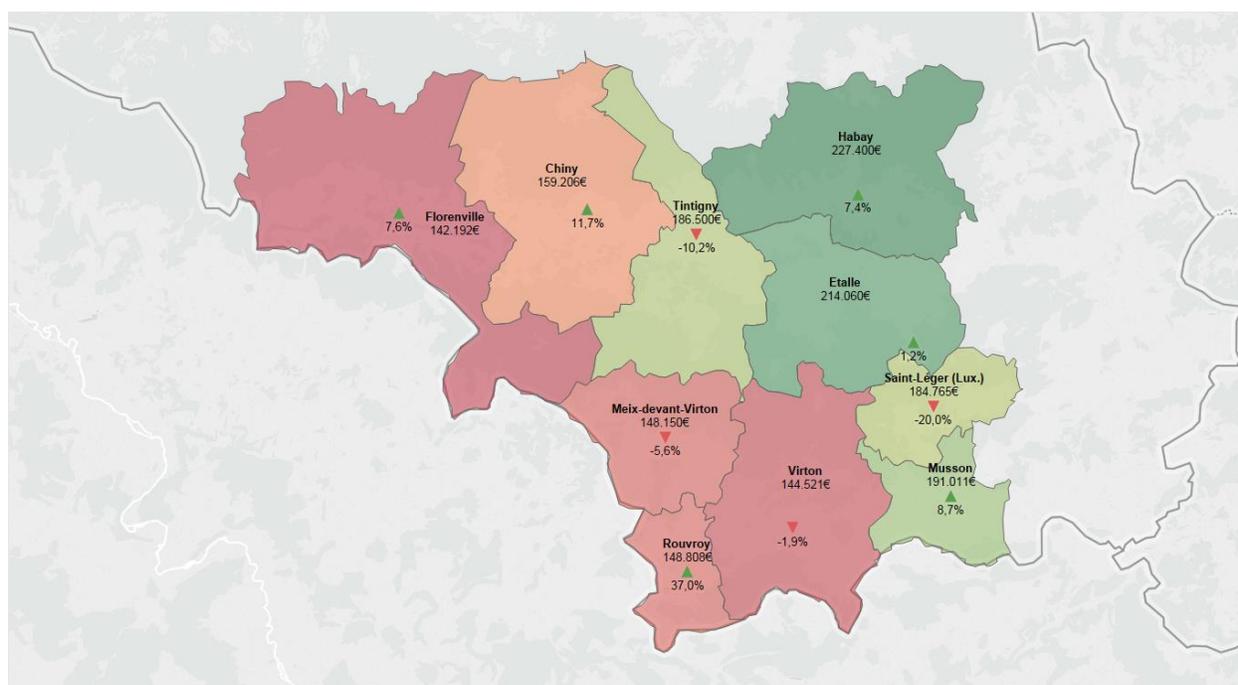
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Virton et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 23 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

En terme de prix, l'arrondissement est clairement scindé en deux parties. L'ouest de l'arrondissement affiche les prix les plus élevés et particulièrement la commune de Habay avec un prix moyen de 227.400 EUR (+29% par rapport au prix moyen de l'arrondissement, +17% par rapport au prix provincial et +24% par rapport au prix moyen en Région wallonne). Elle est suivie de très près par Etalle. Etalle et Habay font partie des communes les plus chères de la province du Luxembourg.

Les communes de Tintigny et de Saint-Léger manifestent une baisse assez significative du prix moyen en 2017 par rapport à 2016, respectivement -10,2% et -20%. Leurs prix moyens restent cependant supérieurs au prix moyen de l'arrondissement.

Dans l'est de l'arrondissement, la commune affichant la meilleure progression par rapport à 2016 est Rouvroy avec +37%. Florenville est la commune dont la moyenne est la plus basse avec 142.192 EUR, malgré une augmentation du prix moyen de 7,6%. Les communes de Florenville, Virton, Meix et Rouvroy font partie des communes les moins chères de la province du Luxembourg.



Graphique 19 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

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

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

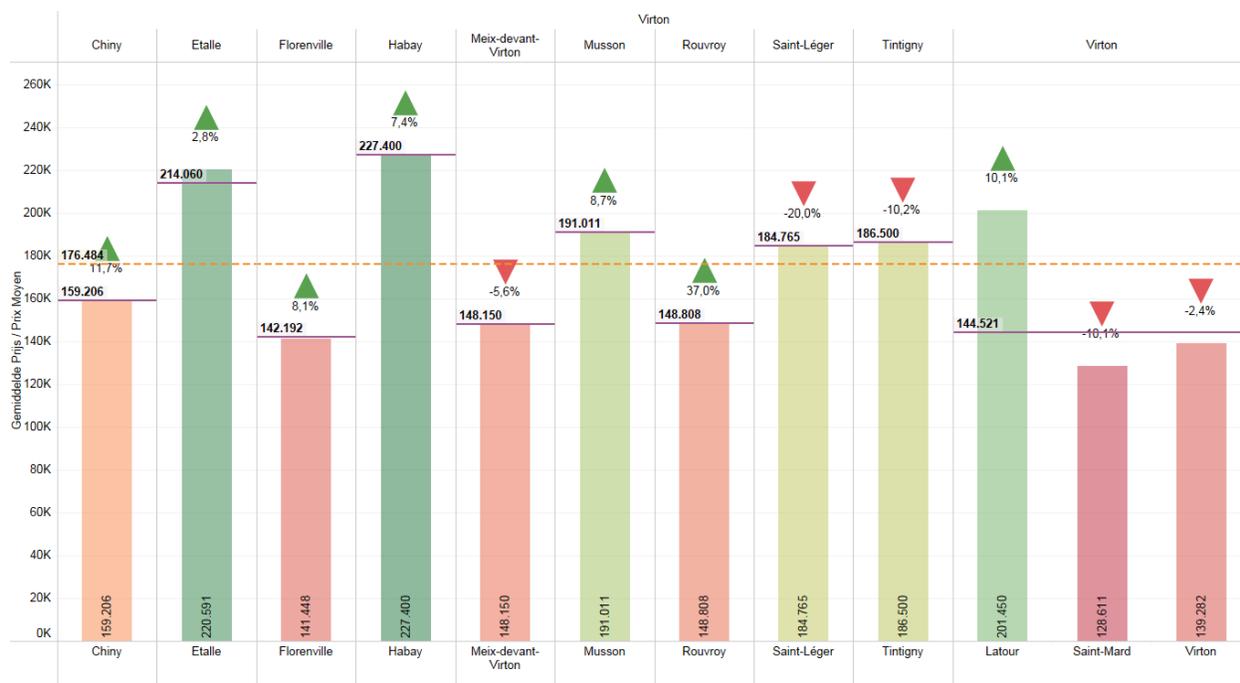
Nous renvoyons le lecteur aux explications énoncées en page 24 quant au graphique ci-dessous, sa signification et son interprétation.

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

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

L'augmentation du prix moyen de Rouvrois de 2016 à 2017 (+37,0%) et la diminution du prix moyen à Tintigny (-10,2%) sont aussi à relativiser étant donné le petit nombre d'observations.

Les communes d'Habay et d'Etalle affichent les prix moyens les plus hauts de l'arrondissement de Virton. L'entité communale d'Etalle affiche un prix moyen supérieur (+3%) au prix moyen de la commune. Certaines entités communales telles que Buzenol et Chantemelle ne comportant pas assez de transactions ne sont pas intégrées dans le graphique mais entrent bien en ligne de compte pour le calcul de la moyenne communale (ligne mauve sur le graphique), ce qui explique pourquoi le prix moyen de l'entité d'Etalle est supérieur (220.591 EUR) au prix moyen de la commune (214.060 EUR).



Graphique 20 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes et entités communales d'un arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province du Luxembourg, 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 Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité
Arlon	Arlon	Arlon	187.221	247.050	281.341	281.341	194.281	238.983	260.272	260.272	-7,5%
	Attert	Attert	187.221	247.050	262.980	262.980	194.281	238.983	281.576	281.576	7,1%
	Aubange	Athus	187.221	247.050	207.328	192.441	194.281	238.983	200.108	185.306	-3,7%
		Aubange	187.221	247.050	207.328	216.743	194.281	238.983	200.108	214.689	-0,9%
	Martelange	Martelange	187.221	247.050	187.111	187.111	194.281	238.983	179.292	179.292	-4,2%
	Messancy	Habergy	187.221	247.050	244.380	279.125					
		Hondelange	187.221	247.050	244.380	237.400	194.281	238.983	256.161	263.572	11,0%
	Messancy					194.281	238.983	256.161	240.000		
Bastogne	Bastogne	Bastogne	187.221	181.918	208.794	208.794	194.281	180.888	194.137	194.137	-7,0%
	Bertogne	Bertogne	187.221	181.918	215.813	215.813	194.281	180.888	204.697	204.697	-5,2%
	Fauvillers	Fauvillers	187.221	181.918	216.300	216.300	194.281	180.888	199.781	199.781	-7,6%
	Gouvy	Bovigny	187.221	181.918	179.490	194.792	194.281	180.888	149.096	197.600	1,4%
		Gouvy	187.221	181.918	179.490	180.529	194.281	180.888	149.096	131.088	-27,4%
	Houffalize	Houffalize	187.221	181.918	178.037	178.037	194.281	180.888	178.195	178.195	0,1%
	Sainte-Ode	Sainte-Ode	187.221	181.918	165.833	165.833					
	Vaux-sur-Sûre	Vaux-sur-Sûre	187.221	181.918	173.304	185.316	194.281	180.888	209.306	202.107	9,1%
	Vielsalm	Grand-Halleux	187.221	181.918	146.792	139.286					
		Vielsam	187.221	181.918	146.792	147.514	194.281	180.888	145.137	140.594	-4,7%
Marche-en-F.	Durbuy	Bende	187.221	175.062	177.413	151.975	194.281	179.829	171.767	158.447	4,3%
		Durbuy	187.221	175.062	177.413	193.563	194.281	179.829	171.767	177.706	-8,2%
	Erezée	Erezée	187.221	175.062	166.100	166.100	194.281	179.829	170.118	170.118	2,4%
	Hotton	Hotton	187.221	175.062	157.467	157.467	194.281	179.829	210.923	210.923	33,9%
	La Roche-en-Ardenne	Beausaint	187.221	175.062	166.466	149.880	194.281	179.829	174.519	160.882	7,3%
		La Roche-en-Ardenne	187.221	175.062	166.466	185.654	194.281	179.829	174.519	187.534	1,0%
	Manhay	Manhay	187.221	175.062	211.870	211.870	194.281	179.829	195.200	195.200	-7,9%
	Marche-en-Famenne	Marche-en-Famenne	187.221	175.062	171.711	171.711	194.281	179.829	195.509	195.509	13,9%
	Nassogne	Ambly					194.281	179.829	214.970	227.545	
		Nassogne	187.221	175.062	182.100	222.200	194.281	179.829	214.970	223.555	0,6%
	Rendeux	Rendeux	187.221	175.062	152.788	152.788	194.281	179.829	124.316	124.316	-18,6%
	Tenneville	Champlon					194.281	179.829	200.281	211.714	
		Tenneville	187.221	175.062	192.615	214.250	194.281	179.829	200.281	169.583	-20,8%
Neufchâteau	Bertrix	Bertrix	187.221	168.128	162.319	162.319	194.281	178.792	180.849	180.849	11,4%
	Bouillon	Bouillon	187.221	168.128	142.514	142.514	194.281	178.792	129.489	130.989	-8,1%
	Daverdisse	Daverdisse	187.221	168.128	188.571	188.571	194.281	178.792	238.583	238.583	26,5%
	Herbeumont	Herbeumont	187.221	168.128	121.000	121.000	194.281	178.792	159.000	159.000	31,4%
	Léglise	Léglise	187.221	168.128	190.960	190.960	194.281	178.792	234.284	234.284	22,7%
	Libin	Libin	187.221	168.128	169.500	169.500	194.281	178.792	192.412	192.412	13,5%
	Libramont-Chevigny	Libramont-Chevigny	187.221	168.128	245.933	245.933	194.281	178.792	194.083	194.083	-21,1%
	Neufchâteau	Neufchâteau	187.221	168.128	162.154	162.154	194.281	178.792	190.123	190.123	17,2%
	Paliseul	Carlsbourg	187.221	168.128	154.857	157.143	194.281	178.792	151.827	159.429	1,5%
		Paliseul	187.221	168.128	154.857	156.000	194.281	178.792	151.827	170.000	9,0%
	Saint-Hubert	Saint-Hubert	187.221	168.128	146.661	146.661	194.281	178.792	171.956	171.956	17,2%
	Tellin	Tellin	187.221	168.128	140.156	140.156	194.281	178.792	158.091	158.091	12,8%
	Wellin	Halma	187.221	168.128	159.759	173.190					
		Wellin	187.221	168.128	159.759	159.750	194.281	178.792	184.016	193.466	21,1%
Virton	Chiny	Chiny	187.221	162.195	142.548	142.548	194.281	176.484	159.206	159.206	11,7%
	Etalle	Etalle	187.221	162.195	211.426	214.558	194.281	176.484	214.060	220.591	2,8%
	Florenville	Florenville	187.221	162.195	132.107	130.853	194.281	176.484	142.192	141.448	8,1%
	Habay	Habay	187.221	162.195	211.693	211.693	194.281	176.484	227.400	227.400	7,4%
	Meix-devant-Virton	Meix-devant-Virton	187.221	162.195	156.917	156.917	194.281	176.484	148.150	148.150	-5,6%
	Musson	Musson	187.221	162.195	175.776	175.776	194.281	176.484	191.011	191.011	8,7%
	Rouvroy	Rouvroy	187.221	162.195	108.625	108.625	194.281	176.484	148.808	148.808	37,0%
	Saint-Léger	Saint-Léger	187.221	162.195	230.833	230.833	194.281	176.484	184.765	184.765	-20,0%
	Tintigny	Tintigny	187.221	162.195	207.717	207.717	194.281	176.484	186.500	186.500	-10,2%
	Virton	Latour	187.221	162.195	147.284	183.000	194.281	176.484	144.521	201.450	10,1%
		Saint-Mard	187.221	162.195	147.284	143.109	194.281	176.484	144.521	128.611	-10,1%
		Virton	187.221	162.195	147.284	142.684	194.281	176.484	144.521	139.282	-2,4%

Graphique 21 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / communes / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau communal)

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.

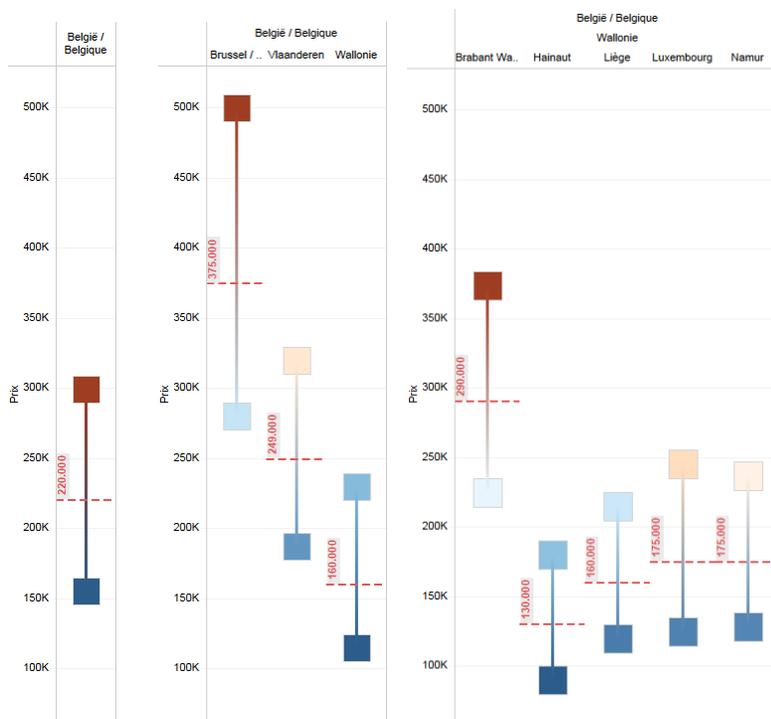
Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'une maison en province du **Luxembourg** en 2017 est de **175.000 €**. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites sous 175.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous excluons ainsi l'influence des ventes à des prix extrêmement hauts ou 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 Luxembourgeoises. 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 que 50% des maisons en province du Luxembourg sont vendues entre **125.000 EUR et 245.000 EUR**, avec des différences à l'intérieur des arrondissements comme nous allons voir dans les pages suivantes.

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



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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche. Avec Namur, la province du Luxembourg a une médiane supérieure à celles de la province et du Hainaut.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

Le prix médian d'une maison en province du Luxembourg est de 175.000 EUR. Arlon est le seul arrondissement à afficher un prix médian supérieur au prix médian de la province (soit 217.500 EUR, la ligne orange dans le graphique) comme nous pourrions le voir dans les pages suivantes.

Dans l'arrondissement d'Arlon, la borne inférieure la plus basse est de 115.000 EUR et se trouve dans la commune de Martelange tandis que la borne supérieure la plus haute est à Attert avec 340.000 EUR.

L'entité communale de Messancy ne présente que peu d'observations. Il faudra donc relativiser les résultats concernant cette entité.

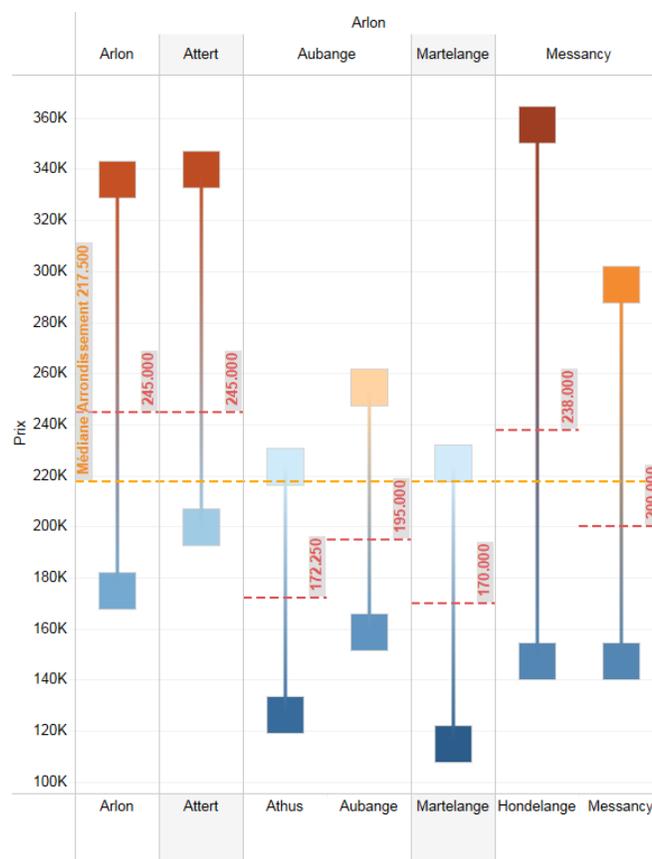
Prenons l'exemple d'Attert, une des communes où le prix moyen est le plus élevé de l'arrondissement. D'une part, ce graphique nous montre que 50% des maisons à Attert sont vendues entre 200.000 EUR et 340.000 EUR. Au-delà de 340.000 EUR, une maison sera considérée comme étant dans le segment le plus cher. Sous la médiane une maison sera dans le segment le moins cher.

D'autre part, ce même graphique nous montre également que la plupart des maisons à Attert sont vendues à un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement.

Plus l'écart est grand plus la disparité des prix est grande et plus la référence de prix est étendue. Hondelange en est une belle illustration. 50% des maisons y sont vendues entre 147.375 EUR et 357.000 EUR, l'écart est de 143% entre le prix le plus bas et le prix le plus haut de 50% des observations.

On constate aussi que presque 75% des maisons à Athus et à Martelange sont vendues à un prix inférieur à 217.500 EUR.

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



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

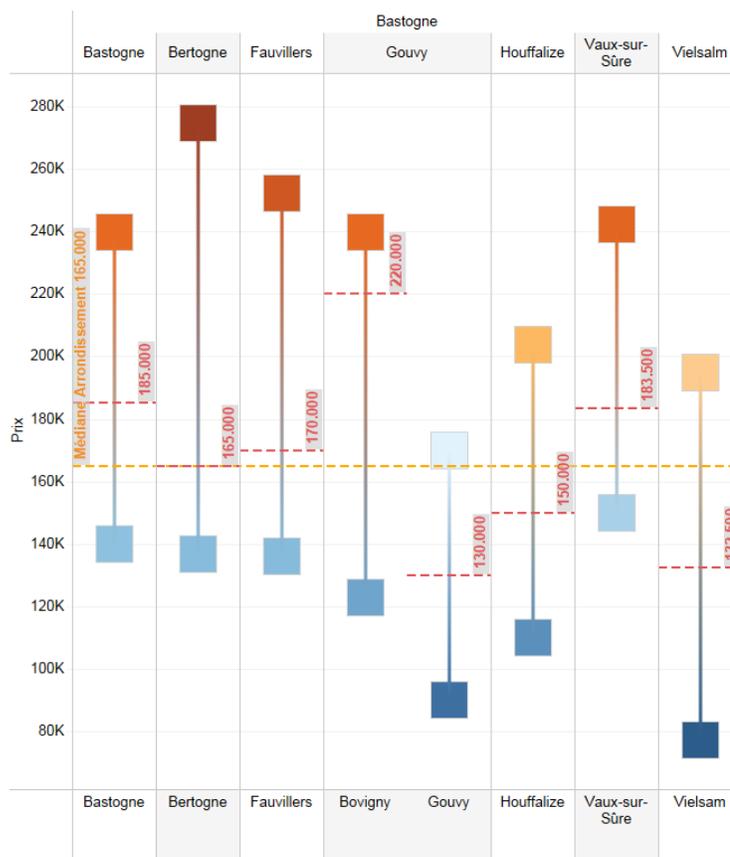
Le prix médian d'une maison en province du Luxembourg est de 175.000 EUR. Le prix médian de l'arrondissement de Bastogne affiche, quant à lui, un montant de 10.000 EUR inférieur à celui-ci (voir la ligne orange dans le graphique - 165.000 EUR).

Dans l'arrondissement de Bastogne, la borne inférieure la plus basse est de 77.150 EUR et se trouve dans la commune de Vielsalm tandis que la borne supérieure la plus haute est à Bertogne avec 275.000 EUR.

L'entité communale de Bovigny ne présente que peu d'observations. Il faudra donc relativiser les résultats concernant cette entité.

Les entités de Bertogne et Vielsalm sont les entités offrant la plus grande dispersion des prix. A Bertogne, 50% des maisons y sont vendues entre 136.640 EUR et 275.000 EUR. L'intervalle est de 101% entre la borne inférieure et la borne supérieure comprenant 50% des observations. A Vielsalm l'écart est de 153%.

La moitié des maisons à Gouvy se vendent entre 90.000 EUR et 170.000 EUR et donc presque 75% des maisons s'y vendent à un prix inférieur au prix médian de l'arrondissement (ligne orange).



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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

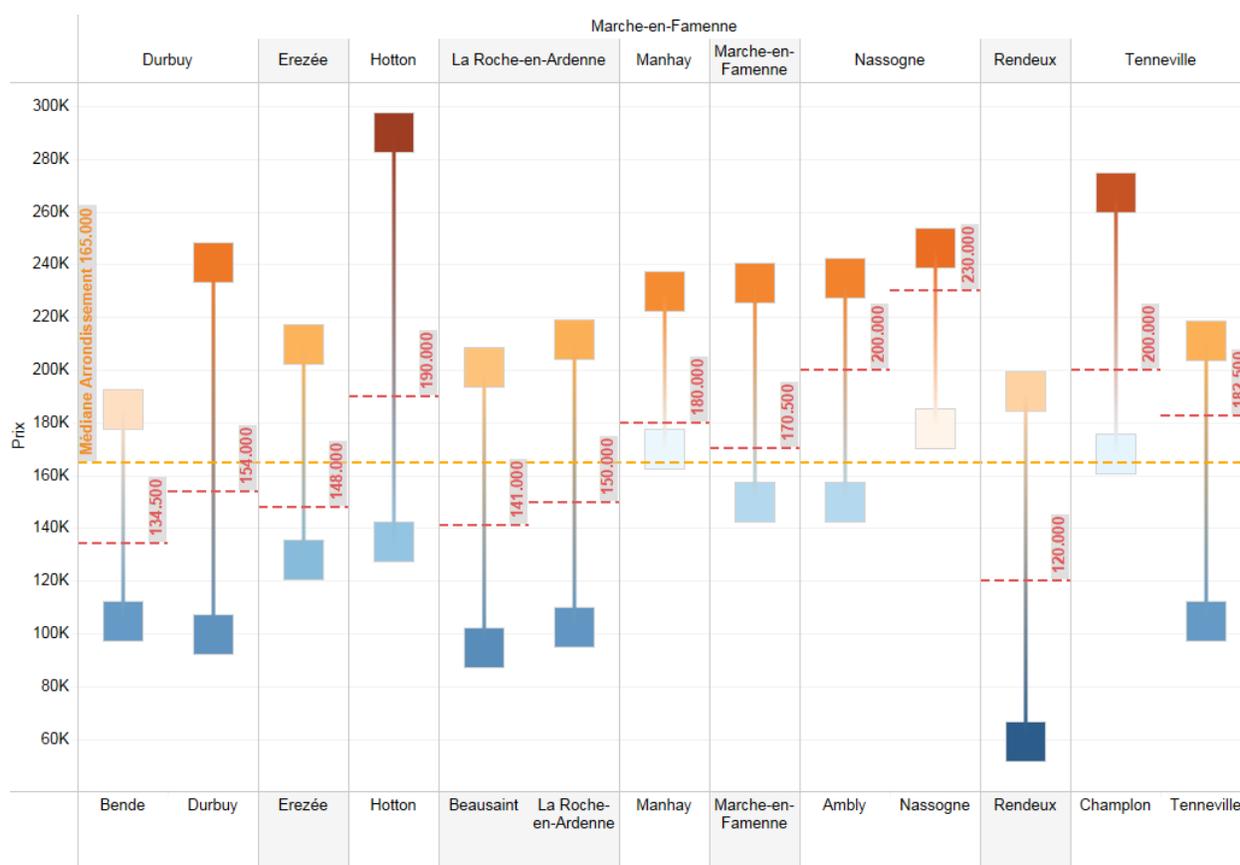
Le prix médian d'une maison en province du Luxembourg est de 175.000 EUR. Le prix médian de l'arrondissement de Marche-en-Famenne affiche, quant à lui, un montant de 10.000 EUR inférieur à ce dernier (voir la ligne orange dans le graphique - 165.000 EUR).

Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, la borne inférieure la plus basse est de 59.375 EUR et se trouve dans l'entité communale de Champlon tandis que la borne supérieure la plus haute est à Hotton avec 290.000 EUR.

Parmi les entités présentées sur le graphique, certaines ne présentent que peu d'observations, il s'agira donc d'en relativiser les chiffres : Champlon et Tenneville.

La plus grande dispersion est observée à Rendeux suivie par Durbuy. Rendeux est l'entité qui présente le prix médian le plus bas dans l'arrondissement.

Nassogne affiche la plus petite dispersion. La valeur la plus basse se trouve au-dessus de la médiane de l'arrondissement, ce qui implique, d'une part, que 75% des ventes à Nassogne affichent un montant supérieur à la médiane de l'arrondissement et que, d'autre part, on peut parler d'homogénéité plus grande entre les maisons de l'entité. L'entité de Manhay est pratiquement dans le même cas avec un prix médian cependant plus bas que celui de Nassogne (180.000 EUR in Manhay contre 230.000 EUR à Nassogne).



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

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

Le prix médian d'une maison en province du Luxembourg est de 175.000 EUR. Le prix médian de l'arrondissement de Neufchâteau affiche, quant à lui, un montant de 10.000 EUR inférieur à celui-ci (voir la ligne orange dans le graphique - 165.000 EUR), tout comme les arrondissements de Bastogne et de Marche-en-Famenne.

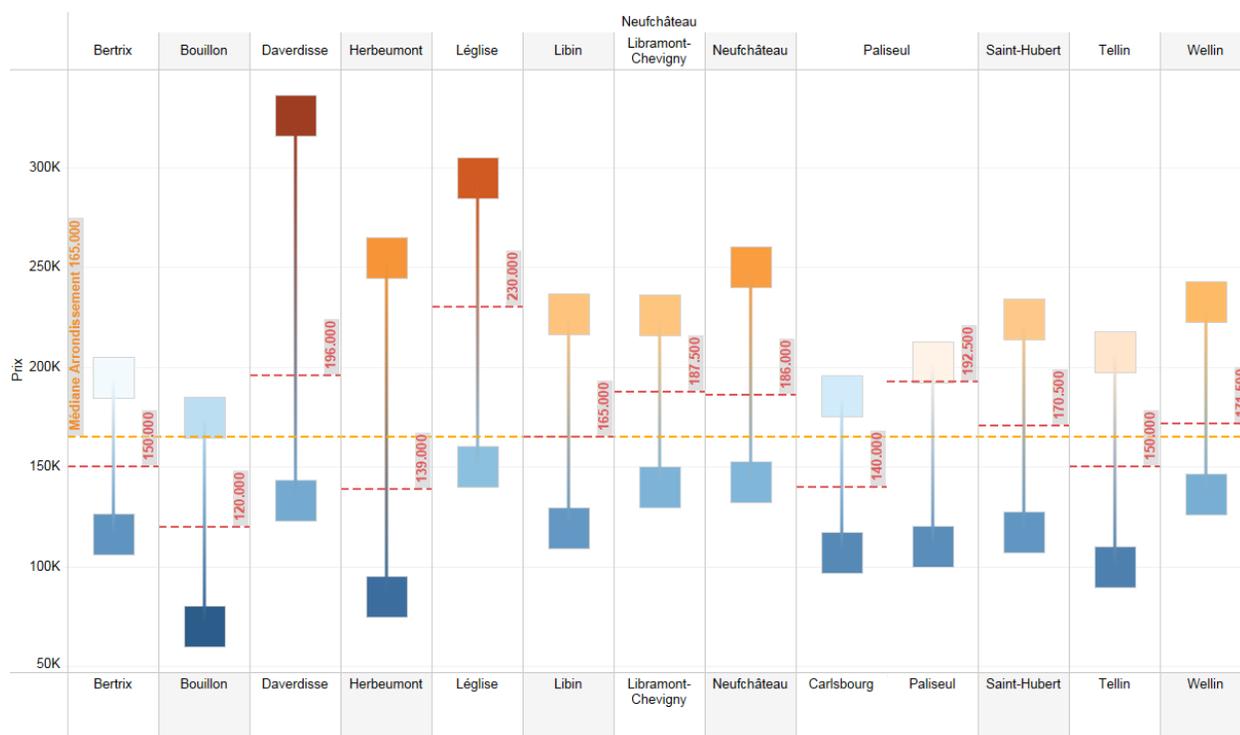
Parmi les entités présentées sur le graphique, certaines ne présentent que peu d'observations, il s'agira donc d'en relativiser les chiffres : Wellin, Paliseul, Daverdisse, Herbeumont, Carlsbourg, Champlon et Paliseul.

Dans l'arrondissement de Neufchâteau, la borne inférieure la plus basse est de 70.000 EUR et se trouve dans la commune de Bouillon tandis que la borne supérieure la plus haute est à Daverdisse avec 326.250 EUR.

Léglise est l'entité qui témoigne du prix médian le plus élevé de l'arrondissement (230.000 EUR).

Le plus grand intervalle de prix est observé à Daverdisse. Bertrix et Carlsbourg affichent la plus petite dispersion impliquant une plus grande homogénéité des maisons dans la commune.

La médiane et l'intervalle comprenant 50% des observations sur l'entité de Paliseul sont à relativiser étant donné le faible nombre d'observations.



Graphique 25 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

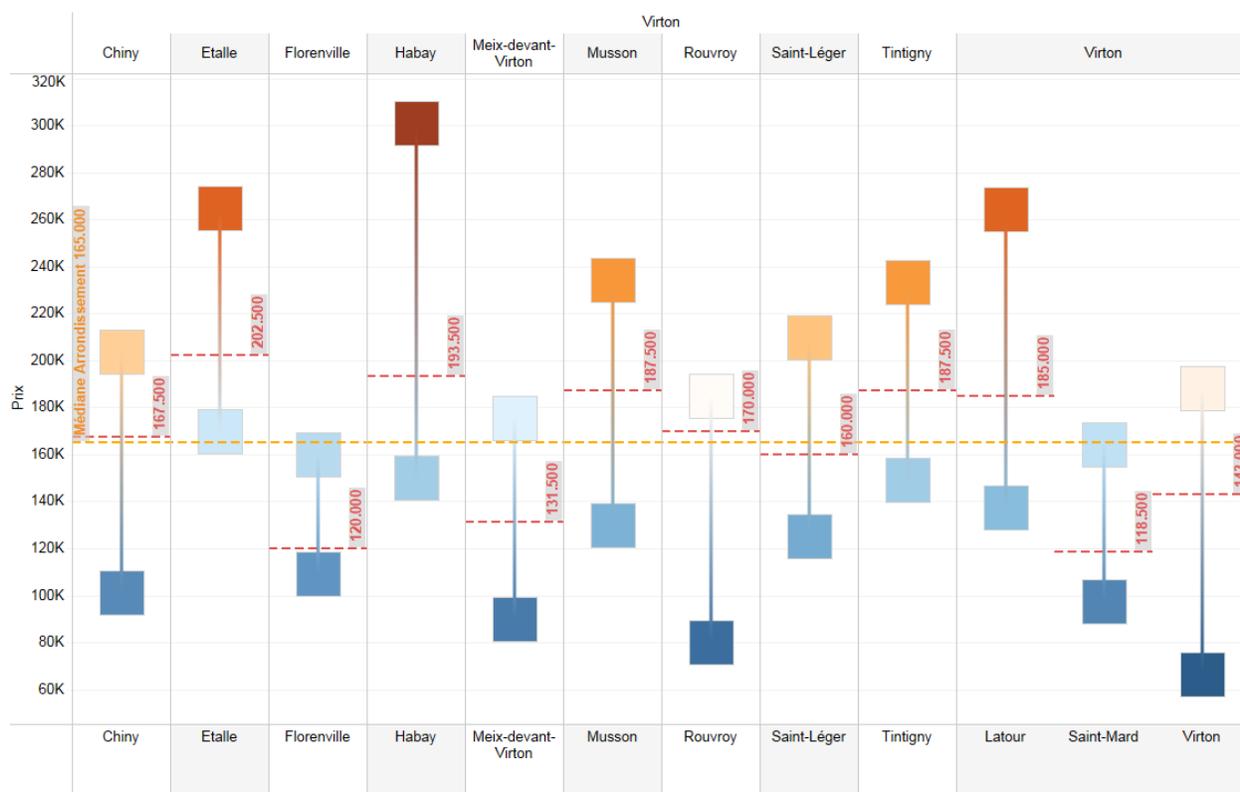
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON

Le prix médian d'une maison en province du Luxembourg est de 175.000 EUR. Le prix médian de l'arrondissement de Virton affiche, quant à lui, un montant de 10.000 EUR inférieur à celui-ci (voir la ligne orange dans le graphique - 165.000 EUR), tout comme les arrondissements de Bastogne, de Marche-en-Famenne et de Neufchâteau.

Dans l'arrondissement de Virton, la borne inférieure la plus basse est de 66.250 EUR et se trouve dans l'entité communale de Virton tandis que la borne supérieure la plus haute est à Habay avec 301.250 EUR.

L'entité communale de Latour ne présente que peu d'observations. Il faudra donc relativiser les résultats concernant cette entité.

Florenville affiche la plus petite dispersion et les prix les plus bas. 75% des maisons vendues à Florenville sont vendues en-dessous du prix médian de l'arrondissement, tout comme Saint-Mard dans la commune de Virton. Etalle, par contre, affiche le prix médian le plus élevé de l'arrondissement (202.500 EUR) et presque 75% des ventes affiche un montant supérieur à 165.000 EUR.



Graphique 26 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

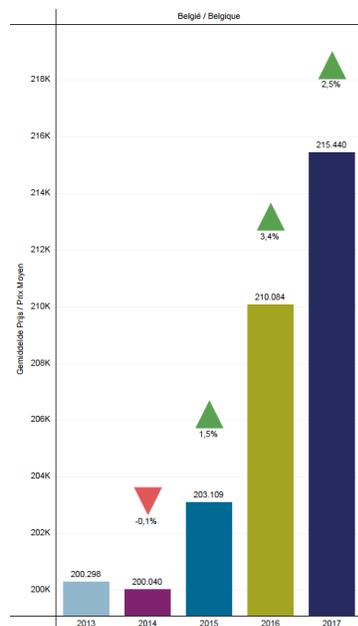
Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province du Luxembourg, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs médianes 2016 et 2017 sont affichées et la comparaison entre 2016 et 2017 est faite au niveau des entités communales.

			2016						2017								
			Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Li.)	50% Observ. (Li.)	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Li.)	50% Observ. (Li.)	
Arlon	Arlon	Arlon	165.000	220.000	255.000	255.000		185.000	339.750	175.000	217.500	245.000	245.000	-3,92%	175.000	336.000	
	Attert	Attert	165.000	220.000	207.500	207.500		154.613	339.250	175.000	217.500	245.000	245.000	18,07%	200.000	340.000	
	Aubange	Athus	165.000	220.000	182.000	165.000		149.500	227.500	175.000	217.500	175.000	172.250	4,39%	126.250	223.750	
		Aubange	165.000	220.000	182.000	201.500		163.750	275.000	175.000	217.500	175.000	195.000	-3,23%	159.000	254.500	
	Martelange	Martelange	165.000	220.000	185.000	185.000		126.250	230.000	175.000	217.500	170.000	170.000	-8,11%	115.000	225.000	
	Messancy	Habergy	165.000	220.000	242.000	245.500		220.000	342.500								
		Hondelange	165.000	220.000	242.000	242.000		178.500	271.250	175.000	217.500	233.000	238.000	-1,65%	147.375	357.500	
										175.000	217.500	233.000	200.000		147.500	295.000	
										175.000	165.000	185.000	185.000	-9,76%	140.000	240.000	
Bastogne	Bastogne	Bastogne	165.000	165.000	205.000	205.000		150.000	250.000	175.000	165.000	165.000	165.000	-25,84%	136.640	275.000	
	Bertogne	Bertogne	165.000	165.000	222.500	222.500		146.250	278.000	175.000	165.000	165.000	165.000	-11,69%	136.250	252.500	
	Fauvillers	Fauvillers	165.000	165.000	192.500	192.500		139.000	269.500	175.000	165.000	170.000	170.000	17,33%	123.000	240.000	
	Gouvy	Bovigny	165.000	165.000	167.500	187.500		120.314	253.750	175.000	165.000	140.000	220.000	-21,21%	90.000	170.000	
		Gouvy	165.000	165.000	167.500	165.000		114.000	200.000	175.000	165.000	140.000	130.000	1,69%	110.000	203.750	
	Houffalize	Houffalize	165.000	165.000	147.500	147.500		102.125	255.000	175.000	165.000	150.000	150.000				
	Sainte-Ode	Sainte-Ode	165.000	165.000	167.000	167.000		85.000	190.000								
	Vaux-sur-Sûre	Vaux-sur-Sûre	165.000	165.000	155.000	165.000		115.000	242.500	175.000	165.000	183.500	183.500	11,21%	150.000	242.500	
	Vielsalm	Grand-Halleux	165.000	165.000	137.000	120.000		109.000	156.000								
		Vielsalm	165.000	165.000	137.000	141.000		92.375	179.750	175.000	165.000	137.500	132.500	-6,03%	77.150	195.000	
	Marche-en-	Durbuy	Bende	165.000	160.000	156.000	119.000		80.000	169.375	175.000	165.000	145.000	134.500	13,03%	105.000	185.000
			Durbuy	165.000	160.000	156.000	195.000		130.000	252.500	175.000	165.000	145.000	154.000	-21,03%	100.000	240.788
Erezée		Erezée	165.000	160.000	160.000	160.000		126.250	192.500	175.000	165.000	148.000	148.000	-7,50%	128.000	210.000	
		Hotton	165.000	160.000	160.000	160.000		125.000	181.250	175.000	165.000	190.000	190.000	18,75%	135.000	290.000	
La Roche-en-Ardenne		Beausaint	165.000	160.000	139.750	135.000		100.000	165.500	175.000	165.000	150.000	141.000	4,44%	95.000	201.000	
		La Roche-en-Ardenne	165.000	160.000	139.750	190.000		125.000	252.000	175.000	165.000	150.000	150.000	-21,05%	102.500	211.563	
Manhay		Manhay	165.000	160.000	199.000	199.000		129.000	250.000	175.000	165.000	180.000	180.000	-9,55%	170.000	230.000	
Marche-en-Famenne		Marche-en-Famenne	165.000	160.000	170.000	170.000		123.750	203.250	175.000	165.000	170.500	170.500	0,29%	150.000	233.000	
Nassogne		Ambly								175.000	165.000	220.000	200.000		150.000	235.000	
		Nassogne	165.000	160.000	180.000	217.001		175.000	225.000	175.000	165.000	220.000	230.000	5,99%	178.050	246.500	
Rendeux		Rendeux	165.000	160.000	150.000	150.000		100.000	185.000	175.000	165.000	120.000	120.000	-20,00%	59.375	192.250	
Tenneville		Champion								175.000	165.000	193.500	200.000		168.500	267.500	
		Tenneville	165.000	160.000	155.000	205.000		145.000	222.500	175.000	165.000	193.500	182.500	-10,98%	105.000	211.250	
Neufchâteau		Bertrix	Bertrix	165.000	153.500	160.000	160.000		125.000	185.500	175.000	165.000	150.000	150.000	-6,25%	116.250	195.000
		Bouillon	Bouillon	165.000	153.500	150.000	150.000		78.185	177.500	175.000	165.000	117.500	120.000	-20,00%	70.000	175.000
		Daverdisse	Daverdisse	165.000	153.500	140.000	140.000		135.000	217.500	175.000	165.000	196.000	196.000	40,00%	133.000	326.250
		Herbeumont	Herbeumont	165.000	153.500	112.500	112.500		97.500	130.000	175.000	165.000	139.000	139.000	23,56%	85.000	255.000
	Léglise	Léglise	165.000	153.500	186.000	186.000		128.000	250.000	175.000	165.000	230.000	230.000	23,66%	150.000	295.000	
	Libin	Libin	165.000	153.500	162.500	162.500		121.750	188.750	175.000	165.000	165.000	165.000	1,54%	119.625	226.750	
	Libramont-Chevigny	Libramont-Chevigny	165.000	153.500	250.000	250.000		162.364	285.000	175.000	165.000	187.500	187.500	-25,00%	140.000	226.250	
	Neufchâteau	Neufchâteau	165.000	153.500	156.500	156.500		120.000	195.000	175.000	165.000	186.000	186.000	18,85%	142.500	250.000	
	Paliseul	Carlsbourg	165.000	153.500	152.500	152.500		131.250	170.000	175.000	165.000	140.000	140.000	-8,20%	107.000	185.750	
		Paliseul	165.000	153.500	152.500	140.000		110.000	205.000	175.000	165.000	140.000	192.500	37,50%	110.000	202.500	
	Saint-Hubert	Saint-Hubert	165.000	153.500	127.000	127.000		100.000	198.500	175.000	165.000	170.500	170.500	34,25%	117.500	224.000	
	Tellin	Tellin	165.000	153.500	125.000	125.000		86.750	172.500	175.000	165.000	150.000	150.000	20,00%	100.125	207.500	
	Wellin	Halma	165.000	153.500	150.000	165.000		145.000	220.000								
		Wellin	165.000	153.500	150.000	152.500		112.500	195.000	175.000	165.000	175.000	171.500	12,46%	136.241	232.500	
	Virton	Chiny	Chiny	165.000	145.000	130.000	130.000		100.000	170.625	175.000	165.000	167.500	167.500	28,85%	101.250	203.750
Etalle		Etalle	165.000	145.000	170.000	187.500		142.500	297.500	175.000	165.000	195.000	202.500	8,00%	170.000	265.000	
Florenville		Florenville	165.000	145.000	125.000	122.500		85.000	155.000	175.000	165.000	120.000	120.000	-2,04%	109.000	160.000	
Habay		Habay	165.000	145.000	182.000	182.000		143.750	275.000	175.000	165.000	193.500	193.500	6,32%	150.000	301.250	
Meix-devant-Virton		Meix-devant-Virton	165.000	145.000	137.500	137.500		93.250	200.000	175.000	165.000	131.500	131.500	-4,36%	90.000	175.750	
Musson		Musson	165.000	145.000	160.000	160.000		117.500	192.500	175.000	165.000	187.500	187.500	17,19%	130.000	234.500	
Rouvroy		Rouvroy	165.000	145.000	105.000	105.000		72.500	134.125	175.000	165.000	170.000	170.000	61,90%	80.000	185.000	
Saint-Léger		Saint-Léger	165.000	145.000	215.000	215.000		162.250	243.750	175.000	165.000	160.000	160.000	-25,58%	125.000	210.000	
Tintigny		Tintigny	165.000	145.000	180.000	180.000		132.500	267.500	175.000	165.000	187.500	187.500	4,17%	149.250	233.250	
Virton		Latour	165.000	145.000	140.000	180.000		165.000	185.000	175.000	165.000	143.500	185.000	2,78%	137.500	264.375	
		Saint-Mard	165.000	145.000	140.000	140.000		119.000	165.000	175.000	165.000	143.500	118.500	-15,36%	97.500	164.375	
		Virton	165.000	145.000	140.000	130.000		95.000	165.000	175.000	165.000	143.500	143.000	10,00%	66.250	188.000	

Graphique 27 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau communal)

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.

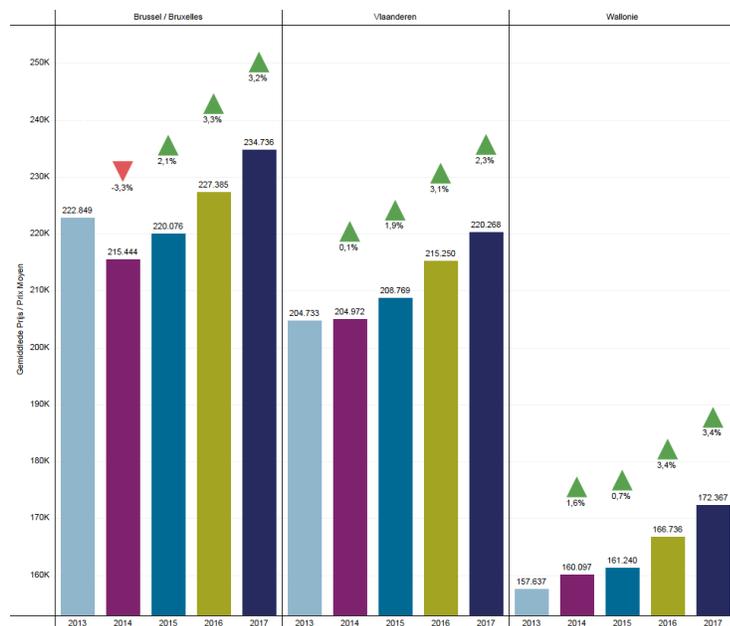
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 29 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

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

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

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

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

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

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

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

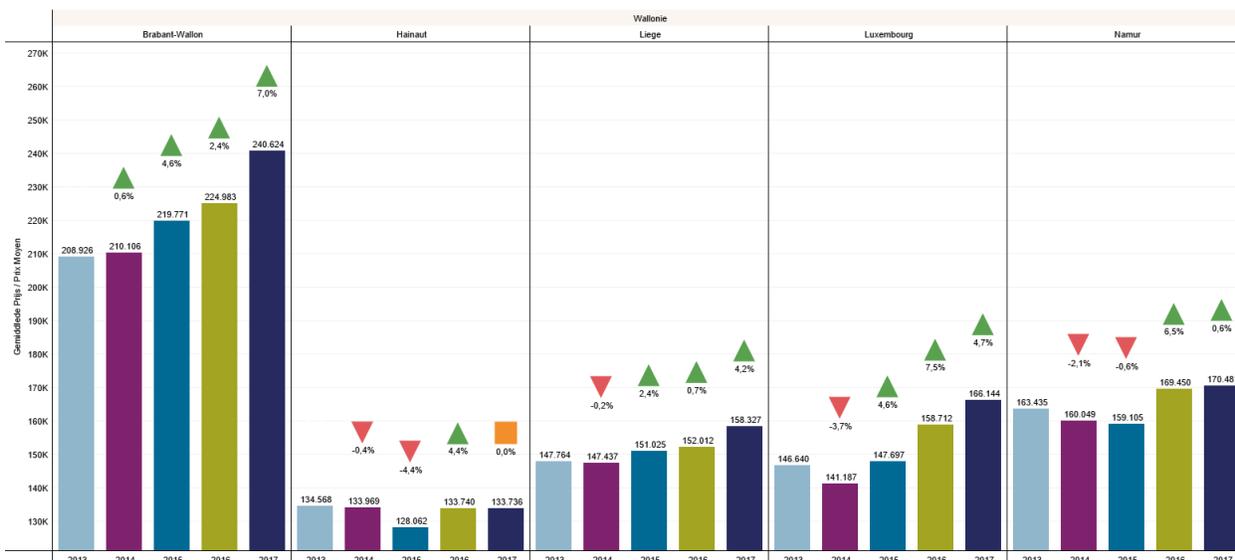
Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

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

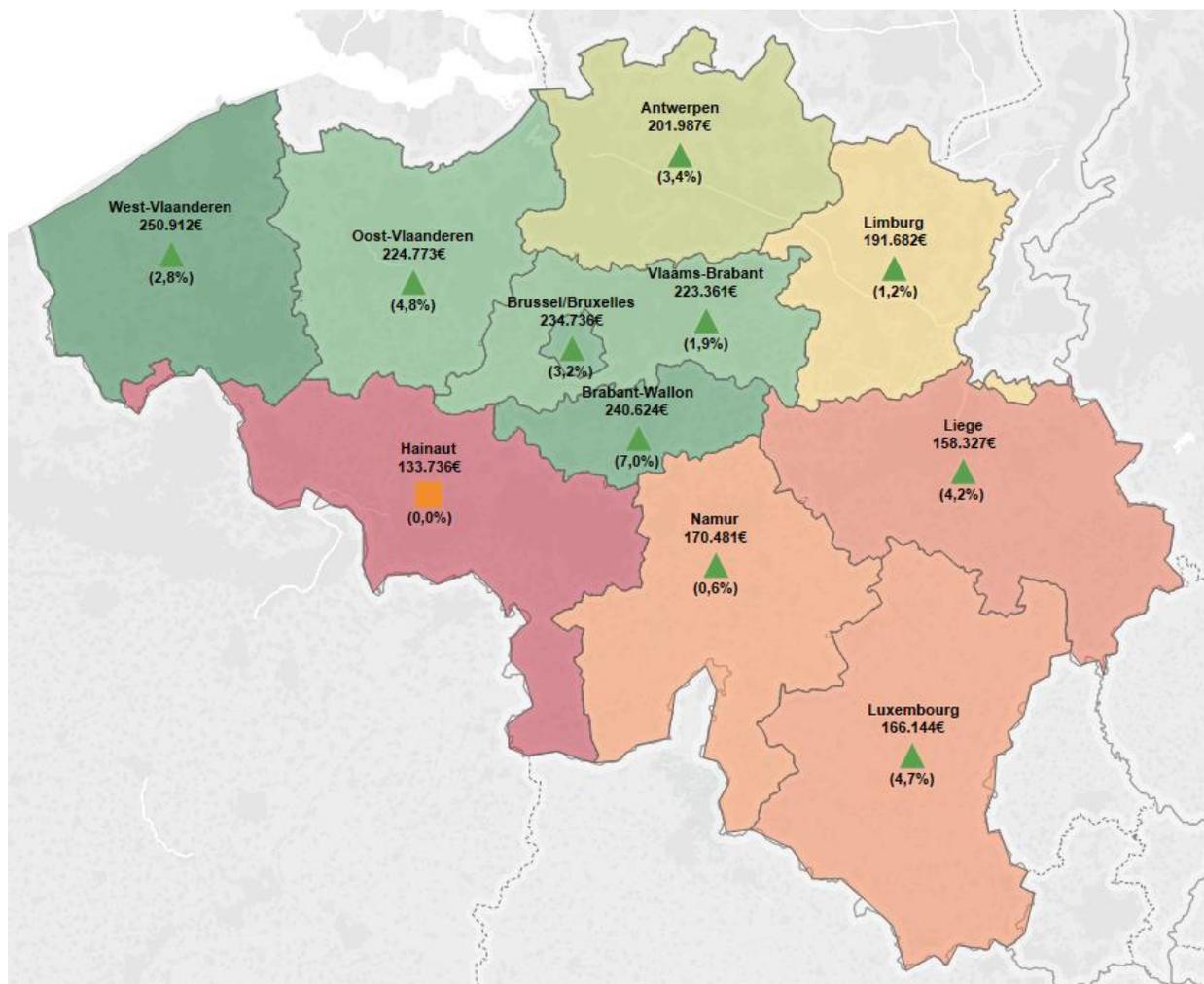
Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

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

RÉGION WALLONNE - APARTMENT - 5Y



Graphique 30 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 31 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

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

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

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

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

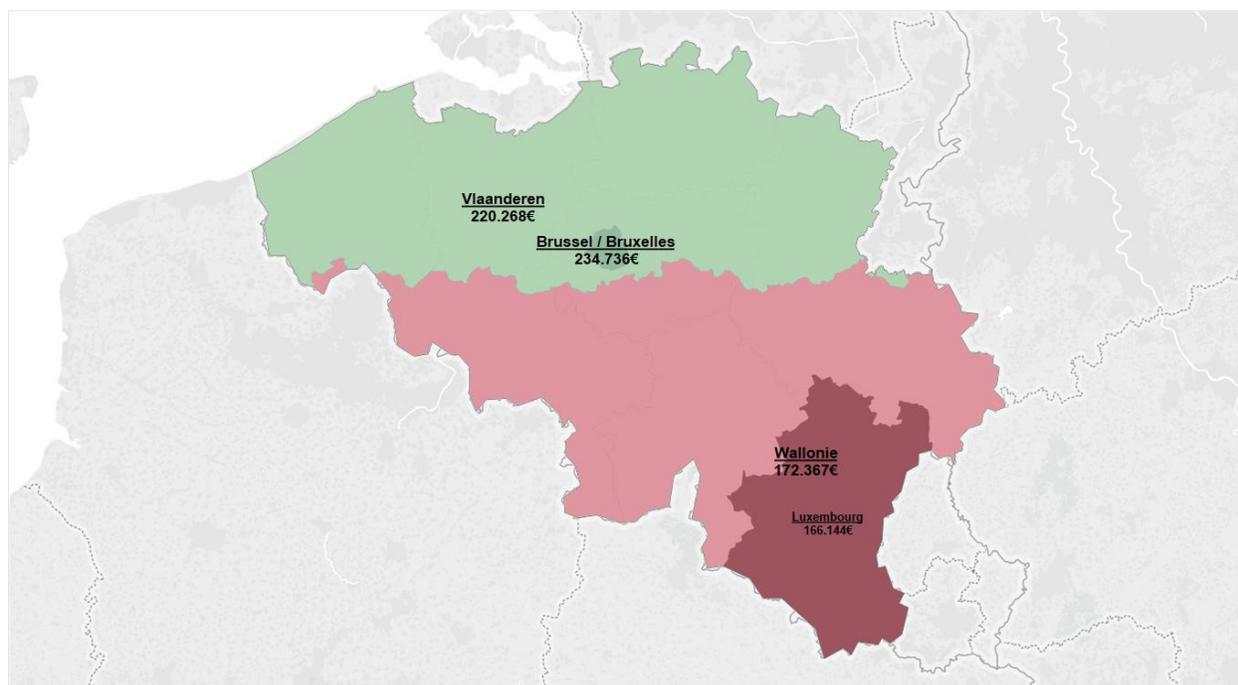
ZOOM SUR LA PROVINCE DU LUXEMBOURG

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU LUXEMBOURG

La carte ci-dessous zoome sur les prix moyens en 2017 en province du Luxembourg en regard des prix moyens dans les 3 régions. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge, au plus bas est le prix moyen.

Le prix moyen d'un appartement en 2017 en province du Luxembourg est de 166.144 EUR et est plus bas que le prix moyen observé en Région wallonne (-4%). Il reste inférieur de -29% au prix moyen affiché dans la région Bruxelles-Capitale, de -25% au prix moyen en région flamande et de -23% au prix moyen d'un appartement au niveau national (215.440 EUR).

Il faut prendre en compte le fait que le nombre d'observations concernant les appartements est plus faible que le nombre d'observations des maisons. Dans la province du Luxembourg, seul 11% du total des observations (maisons + appartements) concerne les appartements (13.7% dans la Région wallonne).



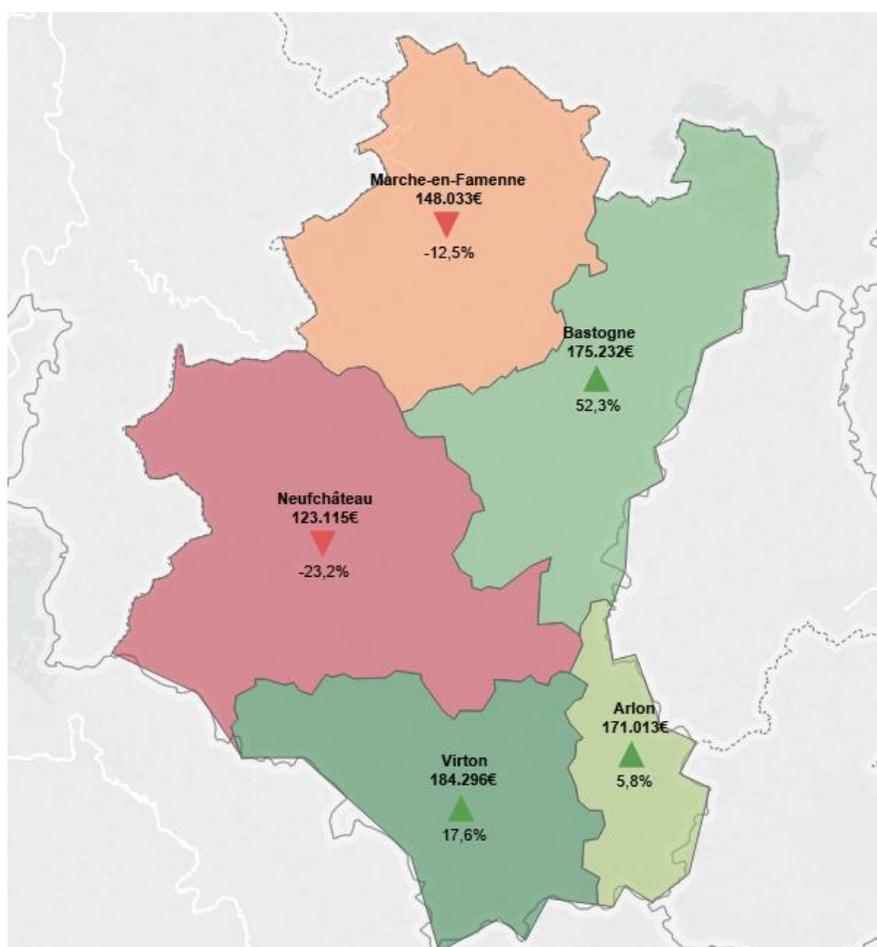
Graphique 32 : Prix moyen pour un appartement en 2017 au niveau régional et pour la province du Luxembourg

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 du Luxembourg 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 la province (166.144 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge, au plus bas est le prix moyen de l'arrondissement. 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.

Il est important de souligner le nombre réduit de transactions au niveau des appartements en province du Luxembourg. Les variations dans le graphique ci-dessous doivent être relativisées. Seuls les chiffres sur les arrondissements d'Arlon et de Marche-en-Famenne contiennent suffisamment d'observations pour en tirer des conclusions.



Graphique 33 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016

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

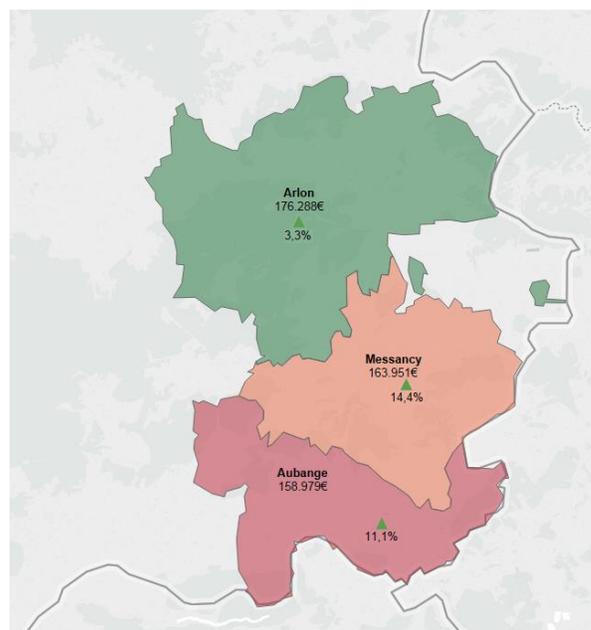
La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement d'Arlon et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Seules les communes présentant un nombre suffisant d'observations apparaissent sur la carte. Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (171.013 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, au plus bas est le prix moyen de la commune. 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.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement d'Arlon est de 171.013 EUR en 2017, soit +3% de plus que la moyenne sur la province du Luxembourg (166.144 EUR). Il est assez proche du prix observé au niveau régional (172.367 EUR).

L'entité d'Arlon présente le prix moyen le plus haut de l'arrondissement et également le plus grand nombre d'observations. De manière générale, les appartements ont plus la quote en 2017 qu'en 2016. Le prix moyen augmente dans les 3 entités, notamment à Messancy avec +14,4%.

Graphique 34 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

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

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

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

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (171.013 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

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

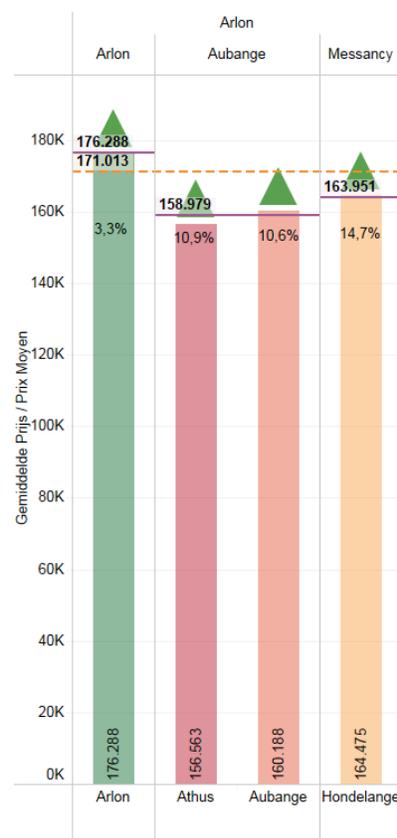
Les différentes zones identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique ci-dessous. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés oranges).

Toutes les entités témoignent d'une bonne progression en 2017.

Le prix moyen le plus bas dans l'arrondissement d'Arlon se trouve à Athus. Cependant, il est à noter que le nombre d'observations y est le plus faible de l'arrondissement et que ce chiffre doit être pris avec une certaine nuance.

En moyenne, un appartement coûtera 20.000 EUR (+13%) de plus à Arlon qu'à Athus.

Graphique 35 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes et entités communales d'un arrondissement

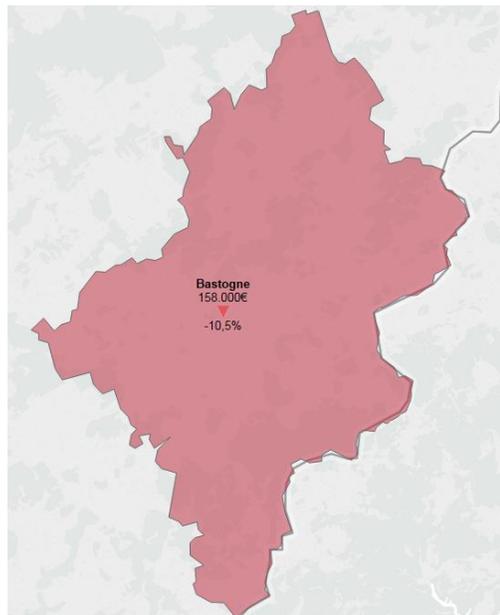


PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Bastogne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 46 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Bastogne est de 175.232 EUR en 2017, soit supérieur de +5% que la moyenne sur la province du Luxembourg (166.144 EUR). Ce prix moyen est calculé sur toutes les observations faites dans l'arrondissement de Bastogne.

Ceci dit, seule l'entité de Bastogne présente assez d'observations que pour la représenter sur la carte. Le prix moyen de cette entité est de 158.000 EUR. Il est à noter que le nombre d'observations y étant assez faible, ce chiffre doit être pris avec une certaine nuance. Il faut relativiser les conclusions.



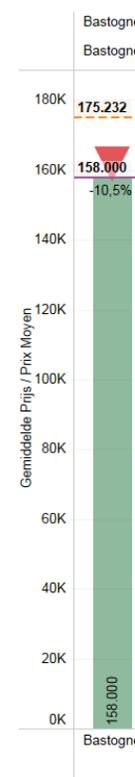
Graphique 36 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

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

Le graphique ci-contre zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Bastogne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Cependant, il est à noter que le nombre d'observations y est relativement faible, donc ce chiffre doit être pris avec une certaine nuance et donc relativisé.

Nous renvoyons le lecteur en page 47 et aux commentaires faits ci-dessus pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Graphique 37 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes et entités communales d'un arrondissement



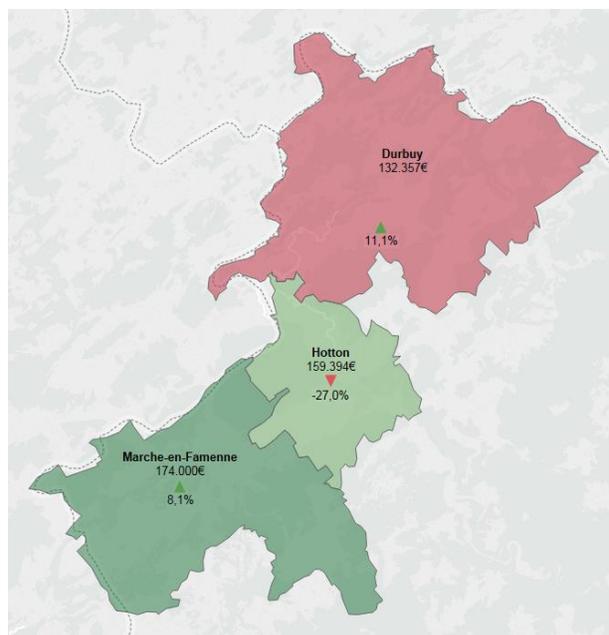
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

La carte ci-dessous zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Marche-en-Famenne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Nous renvoyons le lecteur en page 46 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne est de 148.033 EUR en 2017, soit -11% par rapport à la moyenne sur la province du Luxembourg (166.144 EUR) et -14% par rapport à la région (172.367 EUR).

Il est intéressant de rappeler que le nombre d'observations concernant les appartements est plus réduit que pour l'arrondissement d'Arlon. Il faut donc relativiser l'ensemble des chiffres et des variations. Nous ne pouvons pas en tirer des conclusions valables.

Graphique 38 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation

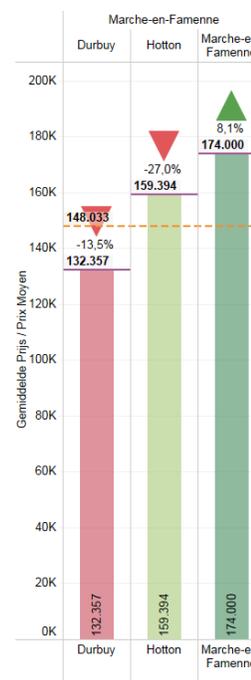


PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

Le graphique ci-contre zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Marche-en-Famenne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017. Il faut cependant mentionner que les observations dans les entités de Durbuy et de Marche-en-Famenne sont peu nombreuses et que donc les résultats doivent être pris avec une certaine nuance. Nous ne pouvons pas en tirer de conclusions valables.

Nous renvoyons le lecteur en page 47 et aux commentaires faits sous la section précédente pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Graphique 39 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales d'un arrondissement



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE ET PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU

L'arrondissement de Neufchâteau n'offre pas assez d'observations que pour être repris de manière détaillée comme les arrondissements précédents l'ont été.

Un prix moyen de 123.115 EUR a été calculé pour l'arrondissement, basé sur toutes observations de celui-ci. Il s'agit du prix moyen le plus bas de la province du Luxembourg (-26%).

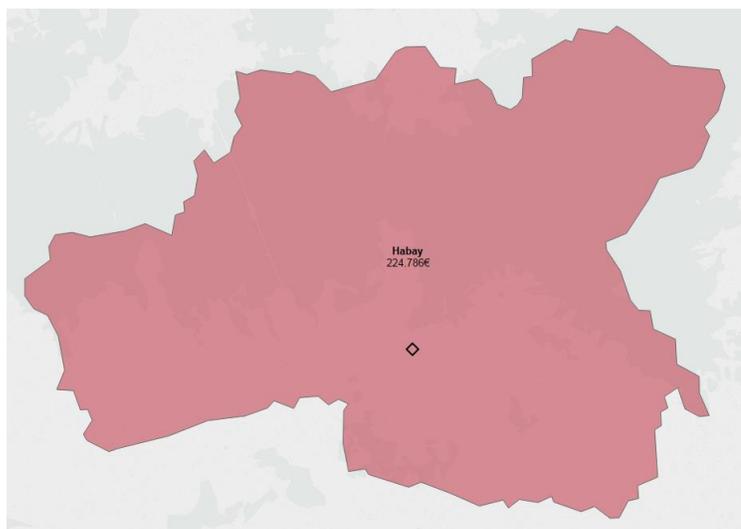
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON

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

Nous renvoyons le lecteur en page 46 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

Le prix moyen d'un appartement sur l'arrondissement de Virton est de 184.296 EUR en 2017, soit +11% par rapport à la moyenne sur la province du Luxembourg (166.144 EUR) et +7% par rapport à la région (172.367 EUR).

Seule l'entité locale d'Habay affiche un nombre suffisant d'observations pour être affiché. Néanmoins le nombre d'observations ne nous permet pas d'en tirer des conclusions. Les chiffres doivent être pris avec une certaine nuance. Nous noterons de plus que nous ne disposons pas de données 2016 et donc de comparaison avec l'année passée.



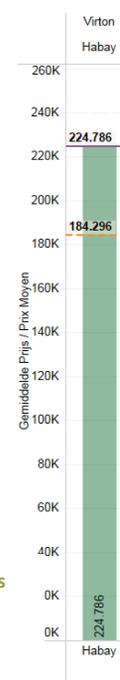
Graphique 40: Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

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

Le graphique ci-contre zoome d'une part sur le prix moyen en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Virton et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Nous ne disposons pas d'assez d'observations en 2016 que pour établir une comparaison au niveau l'entité d'Habay d'où l'absence de flèche. A nouveau le nombre d'observations est relativement faible. Le résultat doit être pris avec des nuances.

Nous renvoyons le lecteur en page 47 et aux commentaires faits ci-dessus pour l'explication du code couleur et son interprétation.



Graphique 41: Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales d'un arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province du Luxembourg, 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.

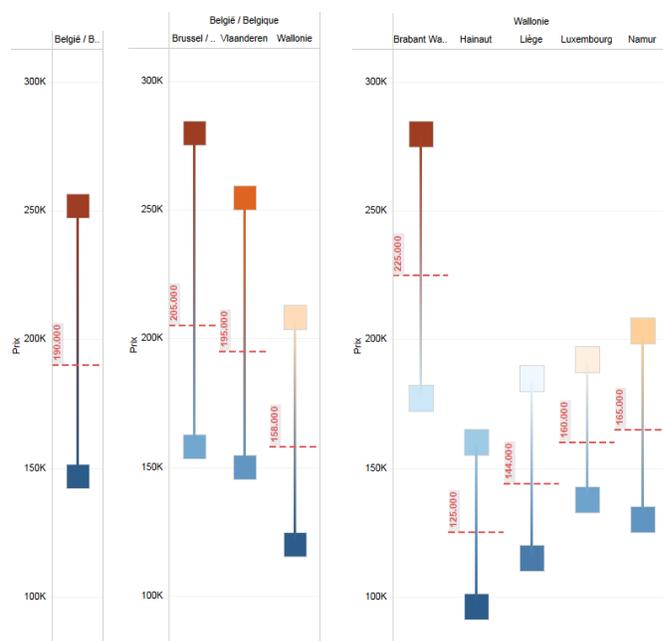
			2016				2017					
			Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondis.	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité
Arlon	Arlon	Arlon	158.712	161.701	170.731	170.731		166.144	171.013	176.288	176.288	3,3%
	Aubange	Athus	158.712	161.701	143.050	141.115		166.144	171.013	158.979	156.563	10,9%
		Aubange	158.712	161.701	143.050	144.846		166.144	171.013	158.979	160.188	10,6%
		Messancy	Hondelange	158.712	161.701	143.375	143.375		166.144	171.013	163.951	164.475
Bastogne	Bastogne	Bastogne	158.712	115.071	176.571	176.571		166.144	175.232	158.000	158.000	-10,5%
Marche-en-Famenne	Durbuy	Durbuy	158.712	169.170	119.159	153.086		166.144	148.033	132.357	132.357	-13,5%
	Hotton	Hotton	158.712	169.170	218.292	218.292		166.144	148.033	159.394	159.394	-27,0%
	Marche-en-Famenne	Marche-en-Famenne	158.712	169.170	161.000	161.000		166.144	148.033	174.000	174.000	8,1%
Neufchâteau	Libramont-Chevigny	Libramont-Chevigny	158.712	160.250	160.625	160.625						
Virton	Habay	Habay						166.144	184.296	224.786	224.786	
	Musson	Musson	158.712	156.750	136.750	136.750						

Graphique 42 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / communes et entité communale les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau communal)

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Graphique 43 : Médianes et intervalles au niveau national, régional et provincial

Le prix médian pour un appartement en province de Luxembourg en 2017 est de 160.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 137.875 EUR à 192.125 EUR.

La médiane de Namur est supérieure à celle de la province du Luxembourg. Rappelons que pour les maisons, les médianes étaient égales.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en page 56.

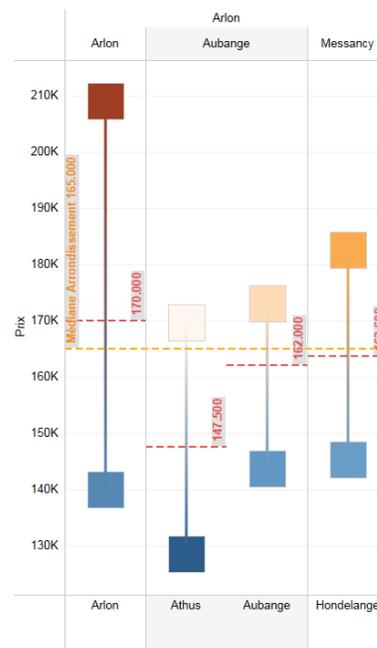
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen des graphiques dans les pages suivantes.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

Pour l'arrondissement d'Arlon, le prix médian est de 165.000 EUR.

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

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer l'entité d'Athus.
- ✓ A Athus, la plupart des appartements vont se vendre à un prix inférieur à 165.000 EUR, entre 128.500 EUR et 169.625 EUR. Ceci dit, l'entité d'Athus ne contenant que très peu d'observations, les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.
- ✓ Les communes / entités communales les plus chères ont des intervalles beaucoup plus allongés. La commune d'Arlon a un prix médian pour les appartements au-dessus de la médiane de l'arrondissement, 170.000 EUR.
- ✓ La majorité des appartements sont localisés dans la commune d'Arlon. C'est donc Arlon qui influence le plus la médiane de l'arrondissement.



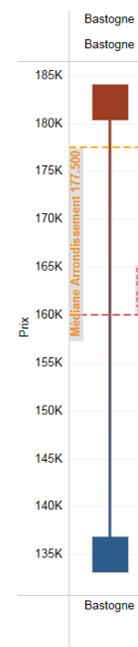
Graphique 44: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

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

Pour l'arrondissement de Bastogne, le prix médian est de 177.500 EUR.

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

- ✓ L'entité de Bastogne est la seule entité de la commune qui a un nombre suffisant d'observations que pour représenter sur le graphique avec un prix médian, 160.000 EUR. Cette entité ne contient cependant que très peu d'observations, les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.
- ✓ 50% des ventes se font entre 135.000 EUR et 182.250 EUR.



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

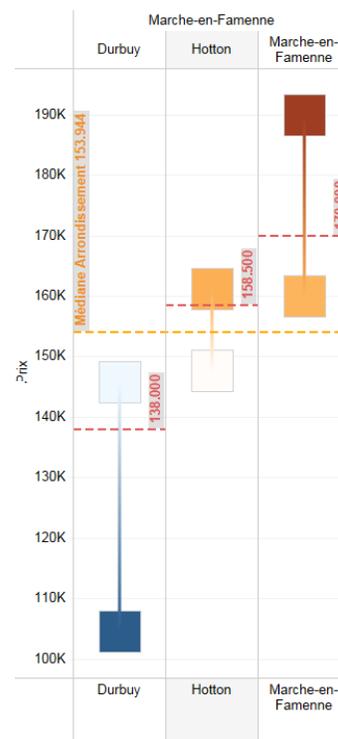
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE MARCHE-EN-FAMENNE

Pour l'arrondissement de Marche-en-Famenne, le prix médian est de 153.944 EUR.

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

- ✓ Les médianes et intervalles comprenant 50% des observations doivent être relativisées pour les 3 communes de Durbuy, de Marche-en-Famenne et d'Hotton étant donné le nombre très limité d'observations sur 2017.

Graphique 46: Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations



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

L'arrondissement de Neufchâteau n'offre pas assez d'observations que pour être repris de manière détaillée comme les arrondissements précédents l'ont été.

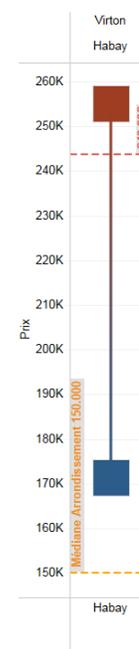
DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON

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

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

- ✓ L'entité d'Habay est la seule entité de la commune qui a un nombre suffisant d'observations que pour apparaître avec un prix médian sur le graphique, 243.802 EUR. Cependant le petit nombre d'observations ne permet pas d'en tirer des conclusions.

Graphique 47 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations



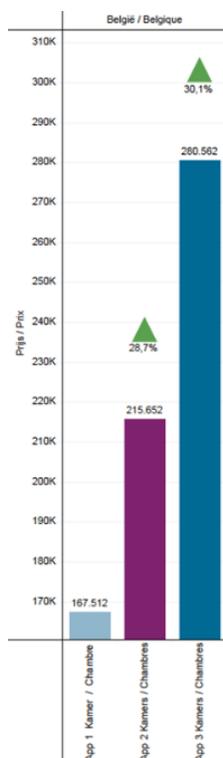
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

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

			2016					2017								
			Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Li.)	50% Observ. (Li.)	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Li.)	50% Observ. (Li.)
Arlon	Arlon	Arlon	150.750	153.000	162.000	162.000		124.000	199.738	160.000	165.000	170.000	170.000	4,94%	140.000	209.000
	Aubange	Athus	150.750	153.000	140.000	140.000		127.000	162.500	160.000	165.000	157.000	147.500	5,36%	128.500	169.625
		Aubange	150.750	153.000	140.000	137.500		126.250	161.250	160.000	165.000	157.000	162.000	17,82%	143.750	173.000
	Messancy	Hondelange	150.750	153.000	150.000	150.000		134.750	154.500	160.000	165.000	161.800	163.600	9,07%	145.250	182.500
Bastogne	Bastogne	Bastogne	150.750	98.500	165.000	165.000		158.000	182.500	160.000	177.500	160.000	160.000	-3,03%	135.000	182.250
Marche-en-	Durbuy	Durbuy	150.750	160.500	122.500	145.000		144.500	174.428	160.000	153.944	138.000	138.000	-4,83%	104.500	145.750
	Hotton	Hotton	150.750	160.500	179.000	179.000		164.250	191.250	160.000	153.944	158.500	158.500	-11,45%	147.611	161.125
	Marche-en-Famenne	Marche-en-Famenne	150.750	160.500	145.000	145.000		123.500	192.500	160.000	153.944	170.000	170.000	17,24%	160.000	190.000
Neufchâteau	Libramont-Chevigny	Libramont-Chevigny	150.750	152.000	152.000	152.000		130.250	183.500							
Virton	Habay	Habay								160.000	150.000	243.802	243.802		171.384	255.165
	Musson	Musson	150.750	146.750	143.000	143.000		136.250	147.125							

Graphique 48 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau communal)

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).

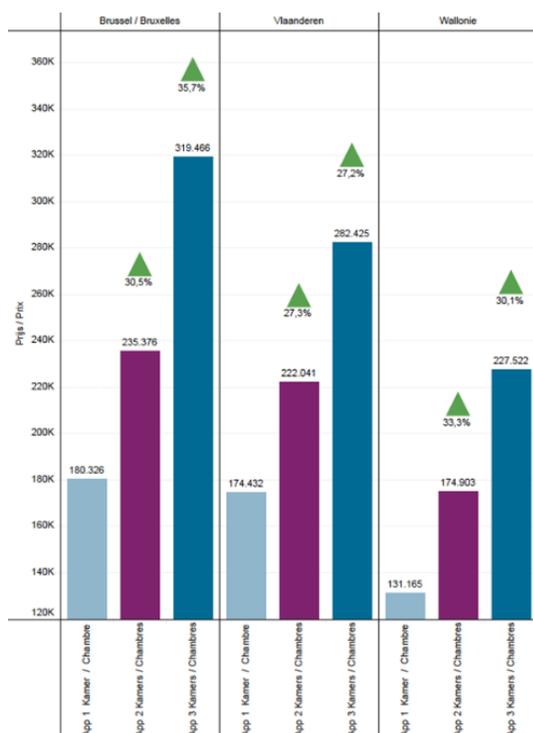
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les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

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

Graphique 49 : 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 51 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres

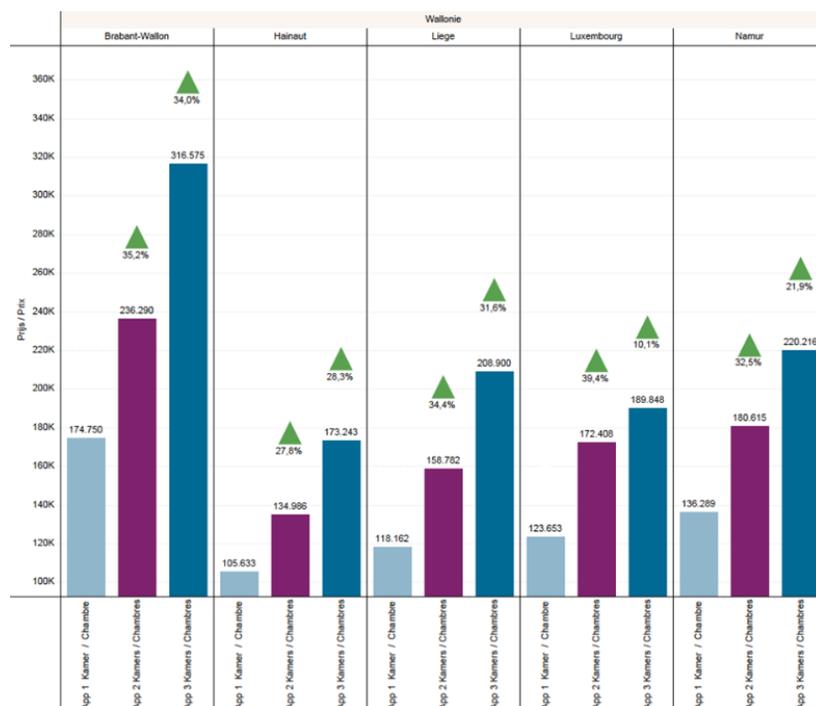
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 57, et ce sur les 3 régions du pays.

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

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



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



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

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

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

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

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