

Semaine de l'immobilier



NOTAIRE.BE

# Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2018

PROVINCE DE LUXEMBOURG

22 février 2019

Compagnie des notaires de la province de Luxembourg

## CONTENU

Introduction .....	5
Réformes législatives 2018 .....	6
Principales réformes .....	6
Au niveau fédéral.....	6
Au niveau régional.....	7
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire sans attendre.....	9
<b>Notaire.be</b> : la réponse à vos premières questions.....	9
Macro-économique .....	11
Activité immobilière .....	15
Activité immobilière – Analyse nationale .....	15
Activité immobilière – Analyse régionale .....	16
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	17
Maisons .....	19
Maisons – Prix moyen / prix médian en 2018 .....	20
Prix moyen des maisons – Analyse nationale .....	20
Prix médian des maisons – Analyse nationale.....	20
Prix moyen des maisons – Analyse régionale .....	21
Prix médian des maisons – Analyse régionale .....	22
Prix moyen des maisons – Analyse provinciale .....	23
Prix médian des maisons – Analyse provinciale .....	25
Maisons - Zoom sur la province de Luxembourg.....	27
Prix moyen des maisons en province de Luxembourg .....	27
Prix médian des maisons en province de Luxembourg .....	27
Prix moyen des maisons par arrondissement.....	28
Prix médian des maisons par arrondissement.....	29
Vue d’ensemble niveau commune .....	30
Prix moyen des maisons par commune de l’arrondissement d’Arlon .....	31
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement d’Arlon .....	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
Prix moyen des maisons par commune de l’arrondissement de Bastogne .....	35

Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Bastogne .....	36
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Bastogne .....	37
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne .....	38
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne .....	39
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne .....	40
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Neufchâteau .....	41
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Neufchâteau .....	42
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau .....	44
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Virton .....	46
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Virton .....	47
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Virton .....	48
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale .....	50
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale .....	52
Appartements .....	54
Appartements – Prix moyen / prix médian en 2018 .....	54
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau national .....	54
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau national .....	54
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau régional .....	55
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau régional .....	55
Prix moyen des appartements en Belgique – Niveau provincial .....	56
Prix médian des appartements en Belgique – Niveau provincial .....	58
Appartements - Zoom sur la province de Luxembourg .....	60
Prix moyen des appartements en province de Luxembourg .....	60
Prix médian des appartements en province de Luxembourg .....	60
Prix moyen des appartements par arrondissement .....	61
Prix médian des appartements par arrondissement .....	62
Vue d'ensemble niveau commune .....	62
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon .....	63
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon .....	63
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition .....	64
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement d'Arlon .....	65
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale .....	65
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale .....	66
Appartements - par nombre de chambres .....	67

Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national .....	67
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national .....	67
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau national .....	68
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau national .....	68
Prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional.....	69
Prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau regional.....	69
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau régional .....	70
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau régional .....	70
Évolution prix moyen des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	71
Évolution prix médian des appartements par nombre de chambres – niveau provincial.....	71
Terrain à bâtir .....	72
Prix moyen des terrains à bâtir .....	72
Prix médian des terrains à bâtir.....	72
Garages.....	73
Prix moyen des garages .....	73
Prix médian des garages .....	73

## INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2019 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2018 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

Le rapport se base sur les données récoltées par voie électronique lors de la signature du compromis de vente provisoire, 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Cela permet aux notaires de disposer des données les plus récentes en ce qui concerne le marché immobilier belge.

Ces données sont traitées de manière anonyme et analysées au moyen de méthodes statistiques. Pour Bruxelles et pour chaque province wallonne, les résultats sont décrits et visualisés en un aperçu de différents niveaux géographiques.

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale
- Des données macro-économiques
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix 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 des entités communales
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange)

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

## RÉFORMES LÉGISLATIVES 2018

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

D'un point de vue législatif, l'année 2018 a été marquée par un nombre impressionnant de réformes administratives, judiciaires, civiles et fiscales.

## PRINCIPALES RÉFORMES

### AU NIVEAU FÉDÉRAL

#### 1. RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES RÉGIMES MATRIMONIAUX

En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, ces deux réformes vastes et profondes apportent des changements majeurs pour le citoyen. La réforme des successions apporte plus de sérénité, plus de liberté et plus de sécurité tant en termes de planification successorale (pactes successoraux autorisés dans certains cas, modification de la part d'héritage réservée aux enfants, ...), que dans le cadre du partage des successions après décès (modification des règles entourant le rapport et la réduction des donations, ...). La réforme des régimes matrimoniaux, quant à elle, vient notamment clarifier certaines zones d'ombres autour de l'application du régime légal, renforcer la protection du conjoint économiquement « plus faible » dans le cadre d'un régime de séparation de biens et adapter le droit successoral du conjoint survivant.

Bien que ces deux réformes ne soient pas en lien direct avec la matière immobilière, il convient de souligner leur importance. Vous trouverez plus d'infos sur ces réformes sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be).

#### 2. RÉFORME DE LA VENTE PUBLIQUE

La loi du 11 août 2017 modifiant certaines règles relatives à la vente publique est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2018. Objectif : simplifier la procédure. Nous épinglons ici **les trois grandes nouveautés** de cette réforme : la suppression de la faculté de surenchère pour les ventes publiques judiciaires et amiables à forme judiciaire, la possibilité de bénéficier d'une condition suspensive d'octroi d'un financement pour celui qui a remporté les enchères, et, enfin, l'ancrage de la vente dématérialisée.

##### 1/ Suppression de la faculté de surenchère : plus simple, plus rapide, moins onéreux

À côté de la vente publique volontaire, il existe également la **vente publique judiciaire et la vente publique amiable à forme judiciaire**. Il s'agit de ventes publiques réalisées dans le cadre d'une saisie ou d'un règlement collectif de dettes (ventes publiques judiciaires) ou de ventes dans lesquelles l'une des parties est un mineur, un incapable, un failli, ... (ventes publiques amiables à forme judiciaire). **Pour ces ventes publiques spécifiques (et donc pas pour les ventes publiques volontaires), la faculté de surenchère est désormais supprimée.**

La nouvelle loi permet une **procédure plus simple, plus dynamique, plus rapide et réduira les coûts pour les citoyens.**

##### 2/ Possibilité de condition suspensive d'obtention d'un financement

Avant, dans une vente publique, il n'y avait pas de possibilité de prévoir une condition suspensive d'octroi de prêt hypothécaire ; ce qui impliquait que l'amateur s'engageait et ne pouvait se rétracter s'il n'obtenait pas son

prêt. Le cahier des charges rédigé par le notaire peut désormais prévoir que l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par celui qui a remporté les enchères. Cette **possibilité** est **facultative** et ses modalités devront être prévues dans le cahier des charges. Cette nouveauté rend donc les ventes publiques plus accessibles pour certains futurs acquéreurs. Le cahier des charges pourra toutefois prévoir que l'adjudicataire (à savoir l'acheteur qui a remporté les enchères) devra supporter certains frais de l'adjudication s'il n'obtient pas son crédit hypothécaire.

### 3/ Consécration de la vente immobilière online via [www.Biddit.be](http://www.Biddit.be)

Avec Biddit, les notaires **apportent une solution sur mesure aux consommateurs du marché immobilier : LA FACILITÉ AVEC LA SÉCURITÉ.**

Grâce aux ventes online, les acheteurs peuvent placer une offre sur un bien, facilement, en toute sécurité et de manière transparente. Aux côtés de l'expertise immobilière du notaire qui organise la vente et son gage de confiance, s'adjoint la facilité d'utilisation du site et sa sécurité. Après toute une série de développements informatiques internes et de collaborations avec le gouvernement, les ventes online constituent une nouvelle étape dans la numérisation de la profession notariale.

Rien de plus simple que d'acheter un bien via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). Le candidat acquéreur sait directement dans quelle catégorie de prix se trouve une maison, car il y a un prix de départ pour chaque offre. Il fait une offre via son ordinateur, en utilisant sa carte d'identité électronique, ou via son smartphone, avec l'application Itsme. Les enchères peuvent être faites manuellement ou automatiquement jusqu'à un montant maximum prédéterminé par le candidat acquéreur et que lui seul connaît. La vente online est particulièrement transparente : chaque offre émise est visible par celui qui consulte **Biddit.be**.

La période durant laquelle les candidats acquéreurs peuvent faire offre est aussi clairement identifiée et dure 8 jours. Une fois cette période dépassée, le citoyen sait directement s'il est le meilleur enchérisseur. Dans ce cas, le notaire le contactera pour finaliser la vente.

Le porte-parole de Fednot, Renaud Gregoire : *« Avec la vente online, vous pouvez devenir propriétaire d'une maison en quelques semaines. C'est beaucoup plus rapide qu'une vente classique, où l'on compte entre 3 et 4 mois entre le compromis de vente et l'acte. Avec la vente online, le notaire aura accompli toutes les démarches à l'avance, de sorte que, et en tant qu'acheteur, et en tant que vendeur, vous sachiez immédiatement où vous vous situez. »*

---

## AU NIVEAU RÉGIONAL

### 1. EN WALLONIE, L'AMNISTIE DES ANCIENNES CONSTRUCTIONS VIENT SOULAGER DE NOMBREUX CITOYENS

Depuis le 17 décembre 2017, jour de l'entrée en vigueur du décret relatif aux infractions urbanistiques, c'est un **grand soulagement pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie »** ! 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.

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 sont plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne peuvent 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 pose 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 ».

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.

**Trois conseils au citoyen :**

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

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

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

## 2. FISCALITÉ WALLONNE

Plusieurs mesures fiscales wallonnes relatives à l'immobilier sont également entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- 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, le citoyen ne paie plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permet dès lors de réduire les frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit de 6% 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, moyennant certaines conditions, et 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.

## ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE SANS ATTENDRE

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

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

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

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

## Notaire.be : LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS

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 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.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (Facebook, twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos **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 : **4,4 millions de visites en 2018** ! 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.

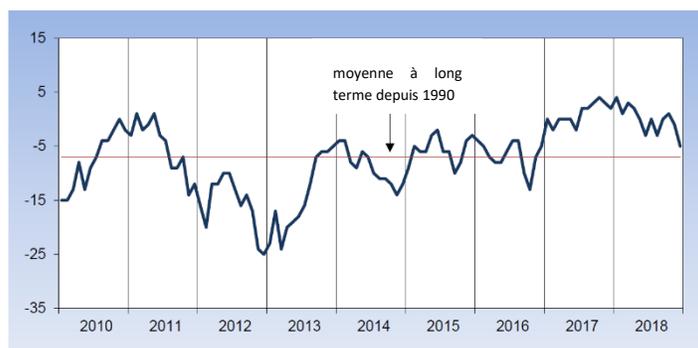


## MACRO-ÉCONOMIQUE

Le trimestre dernier, la confiance dans la situation économique future avait été caractérisée par un optimisme à la baisse. Après 2 chutes consécutives, l'indice de **confiance des consommateurs** 2018 s'est retrouvé à -5 points. La confiance des consommateurs n'a plus été aussi basse depuis décembre 2016. (Source : BNB)

Confiance des consommateurs												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2	4	1	3	2	0	-3	0	-3	0	1	-1	-5
	▲	▼	▲	▼	▼	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 1 : Indicateur de confiance des consommateurs 2018



Source : BNB

Graphique 2 : Indicateur de confiance des consommateurs 2010 - 2018

Ces derniers mois, la **confiance des entreprises** a connu de façon alternée des évolutions à la hausse et la baisse. L'indice s'est retrouvé en position négative pour la 4<sup>e</sup> fois cette année et a terminé le quatrième trimestre à -0,9 points. (Source : BNB)

Confiance des Entreprises												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,1	1,8	1,9	0,1	1,0	0,2	0,6	-1,3	-0,3	1,2	-1,1	0,4	-0,9
	▲	▲	▼	▲	▼	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼

Graphique 3 : Indicateur de cycle conjoncturel - 2018

### Courbe synthétique générale



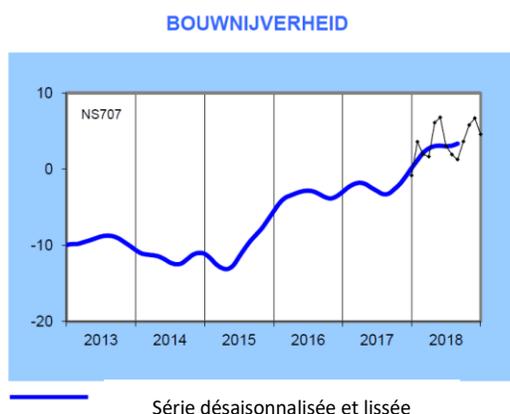
Source: BNB

Graphique 4 : Indicateur de cycle conjoncturel - courbe synthétique - 2013-2018

La **confiance des entreprises dans le secteur de la construction**, plus précisément pour la construction d'habitations, a clôturé 2018 à 5,8 points. Pour la 5<sup>e</sup> fois d'affilée, l'indice a connu une évolution positive et est de 5,6 points plus élevé qu'en décembre 2017. Cette année, le niveau le plus élevé a été atteint en mai (6,9) et le niveau le plus bas en août (2,0). (Source : BNB)

Secteur de la construction												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
0,2	6,8	5,9	3,4	5,3	6,9	5,1	1,7	2,0	2,9	4,1	5,6	5,8
	▲	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▲	▲

Graphique 5 : Indicateur de cycle économique - secteur de la construction - 2018



Source : BNB

Graphique 6 : Indicateur de cycle conjoncturel - secteur de la construction - 2013-2018

Inflation (IPCH)												
12/2017	01/2018	02/2018	03/2018	04/2018	05/2018	06/2018	07/2018	08/2018	09/2018	10/2018	11/2018	12/2018
2,1%	1,8%	1,5%	1,5%	1,6%	2,3%	2,6%	2,7%	2,6%	2,8%	3,2%	2,9%	2,2%
	▼	▼	■	▲	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▼

Graphique 7 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - mensuel - 2018

L'**inflation belge (indice IPCH)**, qui a depuis mai 2018 à nouveau dépassé les 2 %, a grimpé à 2,8 % en septembre et à 3,2 % en octobre, le niveau le plus haut de 2018. En novembre, l'indice des prix à la consommation a chuté tout juste en dessous des 3 %. (Source : BNB)

Inflation (IPCH)				
2014	2015	2016	2017	2018
0,5%	0,6%	1,8%	2,2%	2,3%
	▲	▲	▲	▲

Graphique 8 : Indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) - annuel - 2014-2018

L'inflation sur une période de 5 ans (2014-2018) est de 7%.

L'évolution des **taux OLO à 10 ans** est de 0,82% à la fin du quatrième trimestre de 2018, contre 0,64% à la fin de 2017. Le taux d'intérêt a fluctué entre 0,63% et 1,02% au cours de l'année, alors que le taux d'intérêt moyen pour l'année était de 0,81%. Sur une période de 5 ans, la moyenne est de 0,91%. Ces taux stables ont incontestablement soutenu l'activité immobilière en Belgique.



Source : spaargids.be

Graphique 9 : OLO à 10 ans

Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué au début du quatrième trimestre de 2018. Les taux d'intérêt sont tout juste supérieurs à 2% au cours des premiers mois de l'année. Le taux d'intérêt est de 1,97% depuis août. C'est à partir de décembre 2016 que les taux d'intérêt sont tombés en dessous de 2%. En novembre, le taux d'intérêt est de 1,95%. (Source: BNB)

Durant l'année 2018, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a augmenté de 1,6% par rapport à 2017.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2018 (+7%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2018 de +3,2%. Le nombre de crédits pour l'achat et la rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2018 (respectivement +7,7% et +9,7%).

	CREDIT HYP ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
Nombre	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
	2018	139.002	33.942	52.068	9.716	18.213	26.385	279.326
Croissance	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%
	2018	7,0%	3,2%	-4,4%	7,7%	9,7%	-18,0%	1,6%

Le nombre de crédits pour une rénovation et les refinancements ont continué à chuter (respectivement -4,4% et -18%).

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.

Source : Union Professionnelle du Crédit (unc-hyk.be)

Les **montants moyens empruntés** en 2018 augmentent de +4,0% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la transformation et pour la combinaison des deux augmentent respectivement de + 2,5%, +4,1% et +7,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 158.649 EUR sur 2018. Leur augmentation de 2,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2018, à savoir respectivement +4,7% et +1,8%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels. De même, l'évolution du montant emprunté pour une construction (+4,1%) suit l'évolution du prix des maisons sur 2018 (+4,7%).

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

		CREDIT HYP ventilation selon les buts						TOTAL	
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)		
Croissance	Montant moy.	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
		2018	158.649	170.470	52.737	189.489	75.587	125.836	132.900
		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%
	2018	2,5%	4,1%	7,5%	5,5%	-1,6%	-1,4%	4,0%	

		CREDIT HYP ventilation selon les types de taux					TOTAL	
		fixe	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)		
Croissance	Nombre	2014	192.890	9.274	24.005	24.914	13.412	264.495
		2015	265.102	2.017	10.791	22.420	22.435	322.765
		2016	258.031	2.808	8.467	16.803	31.243	317.352
		2017	215.353	3.836	8.477	18.932	28.420	275.018
		2018	190.210	18.736	13.828	33.667	22.885	279.326
		2014	72,9%	3,5%	9,1%	9,4%	5,1%	100,0%
		2015	82,1%	0,6%	3,3%	6,9%	7,0%	100,0%
		2016	81,3%	0,9%	2,7%	5,3%	9,8%	100,0%
		2017	78,3%	1,4%	3,1%	6,9%	10,3%	100,0%
	2018	68,1%	6,7%	5,0%	12,1%	8,2%	100,0%	

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2018 le premier choix du citoyen dans près de 70,0% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2015. 82,1% choisissait en 2015 pour un intérêt fixe alors qu'en 2018, ce pourcentage est descendu à +68,1%.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 12,1% et 8,2% en 2018).

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

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

L'activité immobilière suit l'évolution du nombre de dossiers liés à l'immobilier qui rentrent chaque mois dans les études notariales.

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 138,6 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



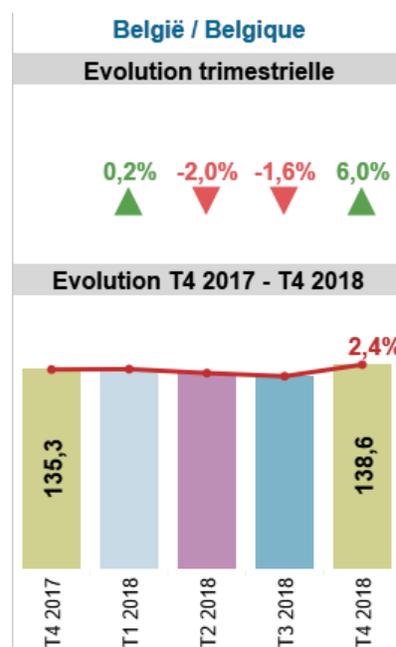
Graphique 10: Index de l'activité immobilière

L'évolution trimestrielle de l'activité nationale a été présentée dans la partie supérieure du graphique ci-joint (flèches et pourcentages).

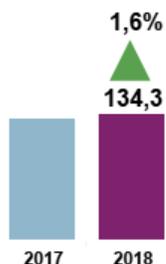
Au 4<sup>e</sup> trimestre, l'indice de l'activité immobilière se trouve à 138,6 points et termine donc encore une fois l'année par un nouveau record.

Au dernier trimestre de l'année, le volume immobilier en Belgique a connu une croissance de +6,0 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. Cette comparaison doit bien entendu être relativisée par le caractère saisonnier du 3<sup>e</sup> trimestre, mais cela n'empêche pas que le 4<sup>e</sup> trimestre 2018 ait obtenu des résultats particulièrement bons. Nous notons une augmentation de +2,4 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre de 2017. L'évolution par rapport à la même période un an auparavant est représentée par la ligne et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique 11.

En 2018, les transactions immobilières se sont surtout déroulées aux mois d'octobre et de novembre. Lors de ces deux mois, 20 % de toutes les transactions immobilières de 2018 se sont effectués. Comme il est de coutume, le mois de décembre connaît l'activité immobilière la moins élevée et 2018 a également poursuivi la tendance. Le volume immobilier y est de 30 % plus faible que celui des mois enregistrant l'activité immobilière la plus élevée.



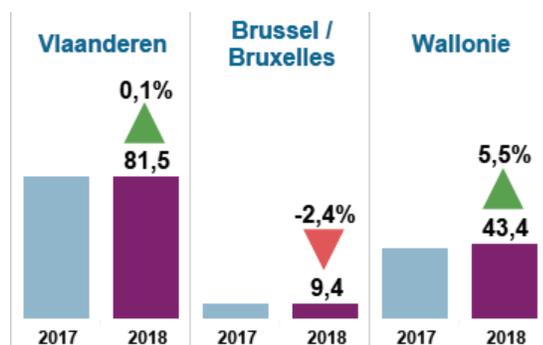
Graphique 11 : Activité immobilière en Belgique / Évolution trimestrielle & évolution 4<sup>e</sup> trimestre 2017 - 2018



Graphique 12 : Évolution activité immobilière en Belgique 2017 - 2018

Sur base annuelle, l'activité immobilière du pays a augmenté de +1,6 % en comparaison à 2017. L'indice annuel s'est retrouvé à 134,3 points l'année précédente. En 2018, le marché immobilier a été caractérisé par une forte attitude attendiste lors des premiers mois de l'année et par une activité immobilière élevée lors de la deuxième moitié de l'année. L'année 2018 confirme l'activité immobilière croissante, même après les années record de 2016 et 2017.





Si l'on compare également l'activité immobilière de toute l'année à celle de 2017, la Wallonie sort du lot. Dans cette région, le nombre de transactions immobilières était en 2018 de 5,5 % plus élevé qu'en 2017. La Flandre reste stable et Bruxelles subit une diminution du volume immobilier de -2,4 %.

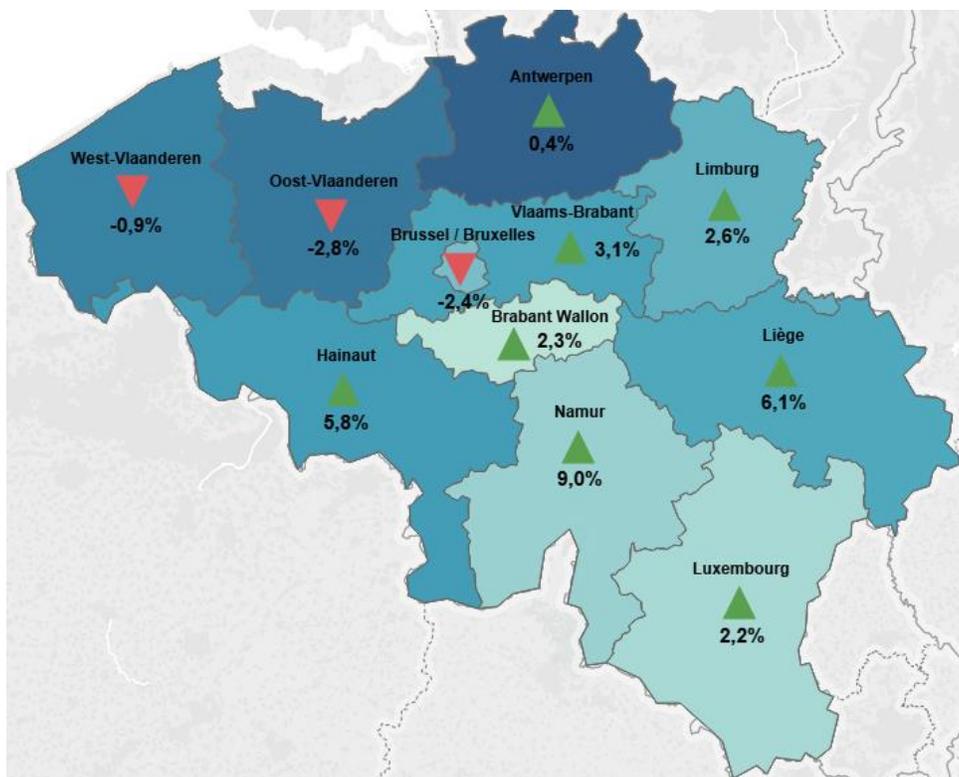
Graphique 14 : Évolution de l'activité immobilière par région / comparaison 2017 - 2018

## L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Enfin, nous comparons, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2018 à celle de 2017. Cela est illustré dans la carte ci-dessous.

Le code couleur de la carte représente l'activité immobilière de chaque province. Plus la couleur est foncée, plus l'activité immobilière est forte dans cette province. Plus la couleur est claire, plus l'activité immobilière est faible.

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2018, cette province a effectué 16 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a un pourcentage de 3,3 % par rapport à toutes les transactions de Belgique.



Graphique 15 : Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2017-2018

Dans le top 5 des meilleures provinces sur le plan de l'activité immobilière en Belgique, le Hainaut est d'ailleurs la seule province wallonne à faire partie du top 5 en 2018. Le Hainaut se positionne en 4<sup>e</sup> place avec une part de marché de 10,2 %. Les autres provinces à faire partie de ce top 5 sont, tel que mentionné, Anvers à la première place suivie par la Flandre orientale (part de marché = 13,7 %) et la Flandre occidentale (12,8 %). La 5<sup>e</sup> place revient au Brabant flamand qui enregistre un pourcentage de 9,9 %

Nous avons vu précédemment que la Belgique a connu 1,6 % en plus d'activité sur le marché immobilier en 2018 par rapport à 2017 (voir graphique 12). Seul le volume immobilier de la région wallonne a augmenté par rapport à l'année précédente (5,5%). Bruxelles a subi une diminution de -2,4 %. En Flandre, le nombre de transactions immobilières est resté à nouveau au même niveau qu'en 2017 (voir graphique 14).

Au niveau des provinces, chaque province wallonne participe à l'augmentation régionale. Les plus fortes augmentations du nombre de transactions immobilières ont été constatées dans les provinces de Namur (+9,0 %), Liège (+6,1 %) et du Hainaut (+5,8 %). Au Luxembourg et au Brabant wallon, le marché immobilier de 2018 a augmenté d'un peu plus de 2 % par rapport à l'année précédente.

En Flandre, la diminution subie par les provinces de Flandre occidentale et de Flandre orientale (-0,9 % et -2,8 %) est compensée par une augmentation de l'activité du Brabant flamand (+3,1 %) et du Limbourg (+2,6 %). Le volume immobilier d'Anvers reste stable par rapport à 2017.



## MAISONS

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

*Ne sont pas repris dans ce baromètre :*

- *Les immeubles de rapport ;*
- *Les fermes,*
- *Les villas de luxe.*

Pour le marché immobilier 2018, nous discutons toujours des prix moyens et des prix médians.

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

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2018 est de 230.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2018 sous les 230.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

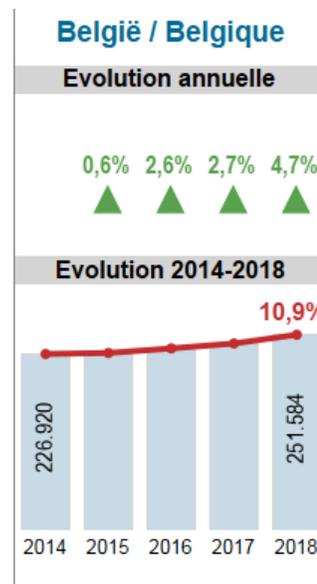
## MAISONS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

### PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

Le prix moyen d'une maison en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,7 % par rapport à 2017, soit une croissance de 11.200 EUR.

Le graphique 16 illustre le prix moyen d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix moyen de l'année par rapport à l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison enregistre une augmentation continue lors de ces dernières années. Cependant, cette croissance a compensé tout juste l'inflation et la réelle plus-value était assez limitée. Par la forte croissance constatée en 2018 et au vu de l'inflation de 2,2 % la même année<sup>1</sup>, les prix des maisons ont connu pour la première fois une réelle croissance significative de quelque 2,5 % par rapport à 2017.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix moyen pour une maison connaît, avec une augmentation de presque 25.000 EUR, une évolution nominale de +10,9 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, le prix moyen d'une maison a augmenté en valeur réelle de quelque 4 %.



Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE NATIONALE

En 2018, le prix médian d'une maison en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Le prix des maisons a donc augmenté de +4,5 % par rapport à 2017, soit une croissance de 10.000 EUR.

Le graphique ci-contre illustre le prix médian d'une maison au niveau national à partir de 2014, ainsi que l'évolution de ce prix lors des 5 dernières années. La partie supérieure du graphique reflète l'évolution du prix médian de l'année par rapport à celui de l'année précédente. Nous remarquons que le prix d'une maison a enregistré une croissance continue lors de ces dernières années, à l'exception de l'année 2015, où le prix médian est resté au même niveau qu'en 2014.

Sur une période de 5 ans (ligne et pourcentage dans la partie inférieure du graphique), le prix médian d'une maison connaît, avec une augmentation de presque 27.500 EUR, une évolution nominale de +13,6 %. Au vu d'une inflation de 7 % lors de cette période, la médiane d'une maison a augmenté de quelque 6,6 % en valeur réelle.



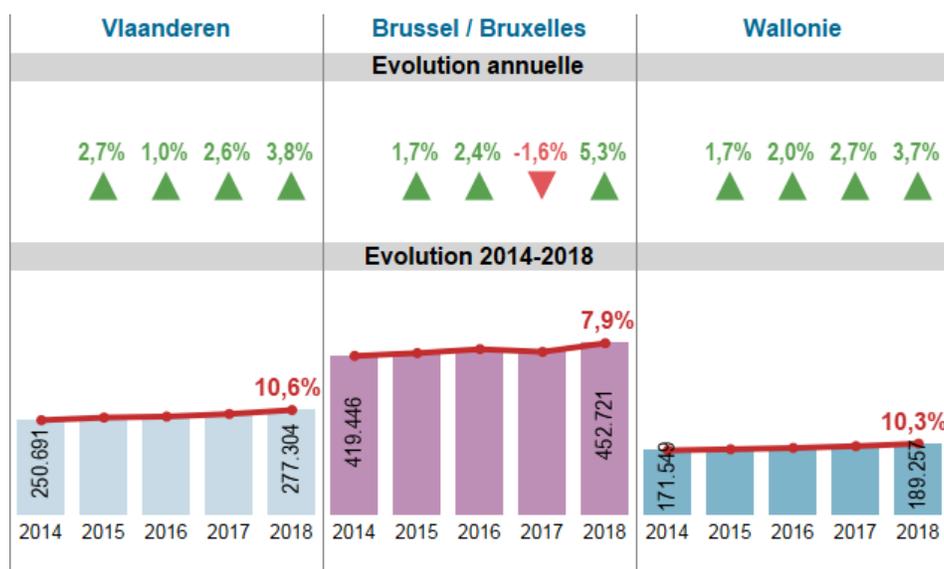
Graphique 17: Evolution annuelle du prix médian d'une maison en Belgique

<sup>1</sup> Source Eurostat (chiffres disponibles jusque novembre 2018)

## PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix moyens des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont les prix moyens des maisons sont les plus élevés, le prix moyen augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région franchit pour la première fois les 450.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). La diminution de -1,6 % des prix moyens en 2017 (par rapport à 2016) ne se confirme donc pas en 2018 et les prix des logements se rétablissent fortement dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix en 2018 est en moyenne de respectivement 3,8 % et 3,7 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, on paie en moyenne 277.304 EUR pour une maison et en Wallonie, le prix moyen est presque de 90.000 EUR moins élevé (189.257 EUR).



Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également dans les régions la plus forte évolution annuelle depuis 2014. Sur une période de 5 ans, les prix moyens des logements ont augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +10,6 % et +10,3 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+7,9 %). Le prix moyen d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 33.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix des logements se limite à 3,6 % en Flandre, 3,3 % en Wallonie et 0,9 % en Région de Bruxelles-Capitale.

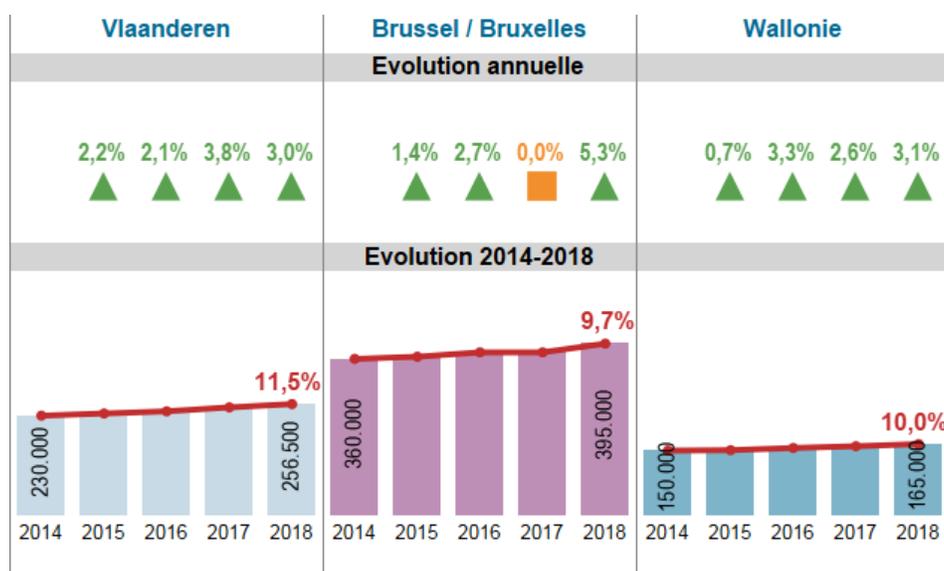
En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale coûte en moyenne 452.721 EUR, ce qui est de 79,9 % plus élevé que la moyenne nationale (251.584 EUR). Une maison en Flandre est en moyenne 10,2 % plus élevée que la moyenne du pays et le prix moyen en Wallonie se trouve à 24,8 % moins élevé.

## PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE RÉGIONALE

La croissance nationale des prix médians des maisons en 2018 reflète une augmentation dans chacune des régions. En Région de Bruxelles-Capitale, la région qui possède le marché du logement le plus petit et dont la médiane d'une maison est la plus élevée, le prix médian augmente d'un peu plus de 5 %. Le prix des maisons dans cette région se situe juste en-dessous des 400.000 EUR (voir aussi le graphique ci-dessous). Après un prix médian stable en 2017 (par rapport à 2016), les prix des maisons connaissent une forte croissance dans cette région.

En Flandre et en Wallonie, le prix médian en 2018 est de 3,0 % plus élevé qu'en 2017. En Flandre, les prix d'une maison se sont élevés à une médiane de 256.000 EUR ; en Wallonie, la médiane est de 95.000 EUR moins élevée (165.000 EUR).

En 2018, une maison en Région de Bruxelles-Capitale possède une médiane de 395.000 EUR, ce qui est de 71,7 % plus élevé que la médiane nationale (230.000 EUR). En Flandre, la médiane d'une maison est de 11,5 % plus élevée que la médiane du pays et le prix médian en Wallonie se trouve à 28,3 % moins élevé.



Graphique 19 : Evolution annuelle du prix médian d'une maison au niveau régional

Par analogie à ce que nous avons pu constater au niveau national, nous observons également, dans les régions, le prix médian annuel le plus élevé depuis 2014. Sur une période de 5 ans, la médiane des prix des logements a augmenté le plus en Flandre et en Wallonie (à savoir +11,5 % et +10,0 %).

Au centre du pays, l'évolution depuis 2014 constitue le pourcentage le plus faible (+9,7 %). La médiane d'une maison y a en revanche connu la croissance absolue la plus forte du pays, de près de 35.000 EUR.

Au vu d'une inflation de 7 % sur la période 2014-2018, la croissance réelle des prix médians se limite à 4,5 % en Flandre, 3,0 % en Wallonie et 2,7 % en Région de Bruxelles-Capitale.

## PRIX MOYEN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

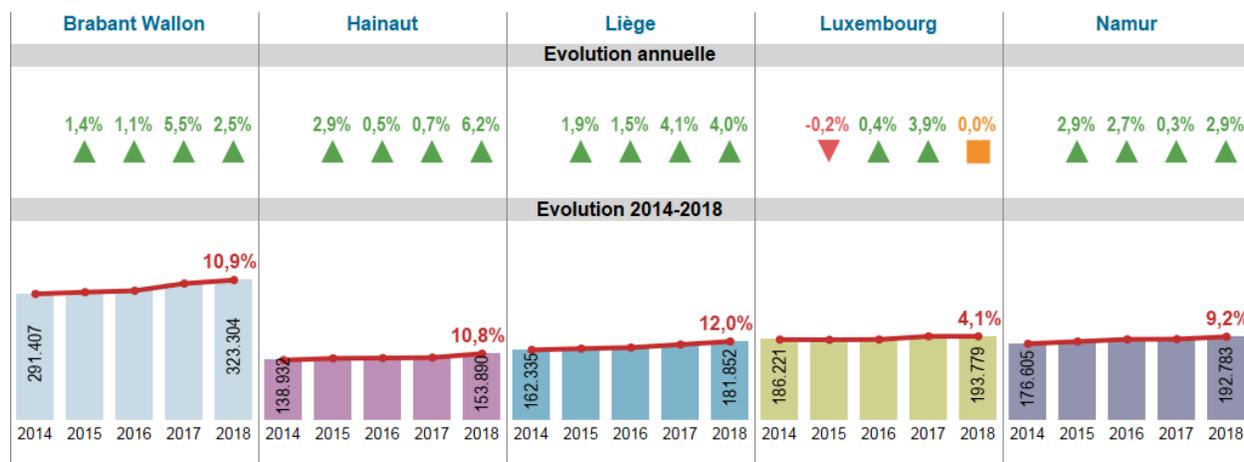
Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix moyen des maisons en 2018 augmente de +3,7 % par rapport à 2017 (graphique 18). Le prix moyen d'une maison en Wallonie en 2018 s'élève à 189.257 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, le prix moyen des maisons croît, dans les provinces wallonnes, de +2,5 % (Brabant wallon) à +6,2 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, le prix moyen des maisons reste au même niveau qu'en 2017. Cette province, dont le prix moyen est de 193.779 €, reste la 2<sup>e</sup> province la plus chère de Wallonie.

Au Brabant wallon, les maisons sont en moyenne les plus chères. Le prix moyen y dépasse pour la première fois les 320.000 € (323.304 €). Nous faisons d'ailleurs également la même constatation dans la province flamande limitrophe. Le Brabant wallon est en outre la seule province wallonne où le prix moyen est plus élevé que le prix moyen national. En 2018, la différence de prix entre le prix moyen national et celui du Brabant wallon est de 28,5 %. En comparaison au prix moyen en Wallonie, le supplément à payer est de 70,8 %. Le prix moyen d'une maison y est en moyenne de 134.000 EUR plus élevé par rapport à l'ensemble de la région wallonne.

Toutes les autres provinces wallonnes possèdent un prix moyen se situant sous les 200.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix moyen le plus faible du pays pour une maison. En 2018, le prix moyen dépasse en revanche pour la première fois les 150.000 EUR. Une maison y coûte aujourd'hui environ 153.890 EUR.



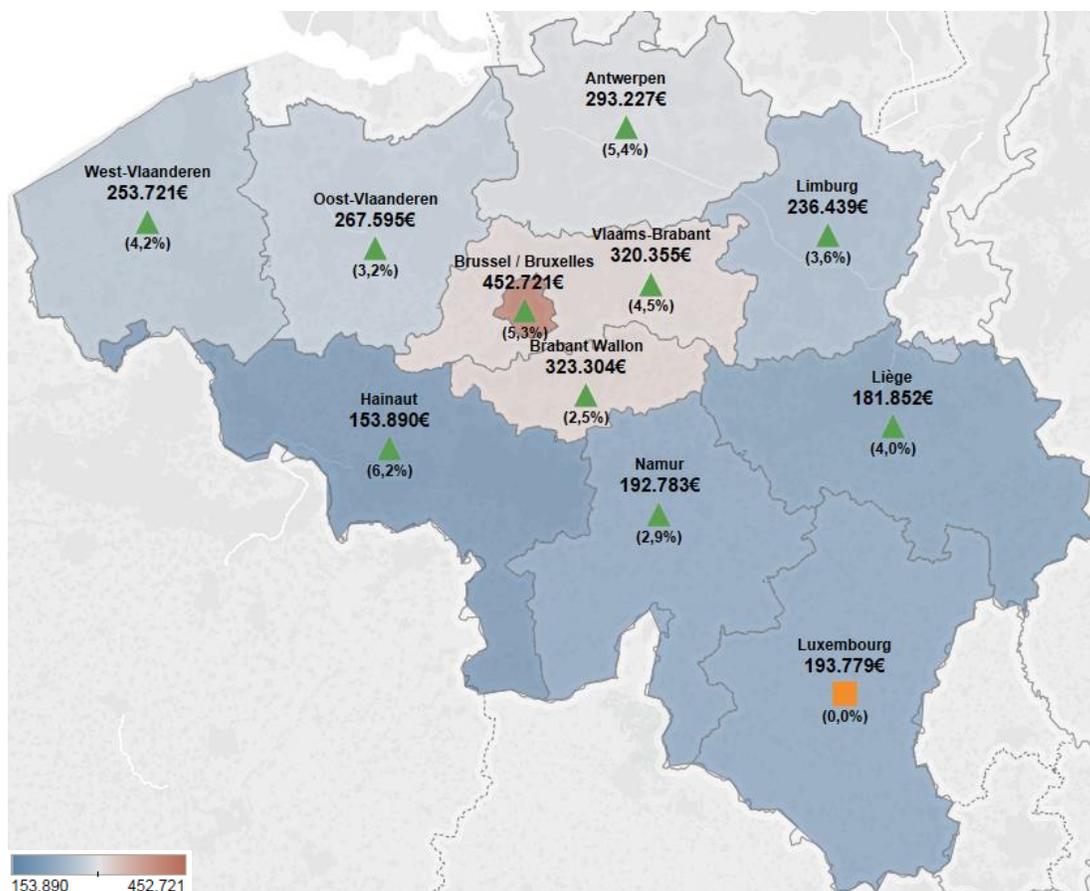
Graphique 20 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

Sur une période de 5 ans, le prix moyen augmente continuellement d'année en année dans toutes les provinces wallonnes. Dans la province du Luxembourg, seule l'année 2017 a enregistré une augmentation. Les autres années restent plutôt stables par rapport à l'année précédente. En comparaison à 2014, l'évolution du prix y est par conséquent la plus faible (+4,1 %). C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % lors de cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

La province de Liège enregistre, avec une croissance de +12,0 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. Le prix y augmente en moyenne de presque 20.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons génère ces 5 dernières années un réel rendement de 5 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix moyen connaît une réelle croissance allant de 2,2 % à Namur à presque +4 % au Brabant wallon et dans le Hainaut. Nous avons d'ailleurs également observé des évolutions similaires en Flandre.

Pour terminer l'analyse des maisons, nous illustrons à l'aide d'une carte un aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison dans les différentes provinces de Belgique. Le code couleur reflète le prix moyen. Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen d'une maison dans la province est faible. Plus la couleur tend vers le brun/rouge, plus le prix moyen d'une maison dans la province est élevé. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).



Graphique 21 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'une maison en Belgique (2018 versus 2017)

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 251.584 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 452.721 € en Région de Bruxelles-Capitale à 153.890 € en province du Hainaut. Ces prix sont respectivement de 79,9 % plus élevés et de 38,8 % moins élevés que la moyenne nationale.

Au centre du pays, une maison coûte en moyenne le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, le prix franchit pour la première fois les 320.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, on paie en moyenne presque 40 % de plus.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison est environ plus faible que celui du reste du pays.

En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation du prix moyen des maisons. Seule la province du Luxembourg fait ici figure d'exception (prix stable). La croissance varie de +6,2 % dans le Hainaut à +2,5 % au Brabant wallon. Dans les 6 provinces, le prix moyen augmente de 4 % ou plus.

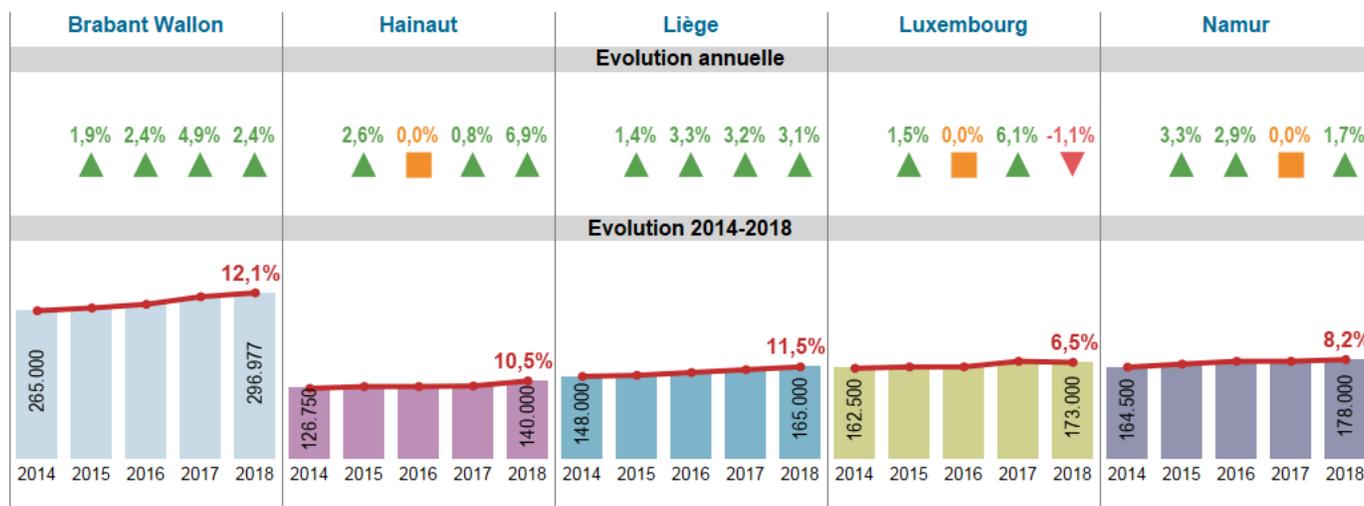
### PRIX MÉDIAN DES MAISONS – ANALYSE PROVINCIALE

Dans l'ensemble des **provinces wallonnes**, le prix médian des maisons en 2018 augmente de 3,1 % par rapport à 2017 (graphique 19). En 2018, la médiane d'une maison en Wallonie s'élève à 165.000 EUR.

À l'exception de la province du Luxembourg, la médiane du prix des maisons fluctue, dans les provinces wallonnes, de +1,7 % (Namur) à +6,9 % (Hainaut).

En province du Luxembourg, la médiane diminue de -1,1 %, après avoir augmenté de +6,1 % l'année d'avant (et par rapport à 2016). En 2018, la médiane s'y élève à 173.000 EUR, alors qu'elle était de 175.000 EUR en 2017.

Le Brabant wallon, avec une médiane de 296.977 EUR, possède le marché immobilier le plus cher de sa région. La médiane est de 80 % plus élevée que la médiane de la Région wallonne, et de 29 % plus élevée que la médiane nationale quant au prix du logement.



Graphique 22: Evolution annuelle du prix médian d'une maison dans les provinces wallonnes

Dans toutes les autres provinces wallonnes, la médiane est inférieure à 180.000 EUR. Le Hainaut enregistre le prix médian le plus faible du pays pour une maison (140.000 EUR). La médiane est de 90.000 EUR plus faible que la médiane nationale d'une maison (-39 %). C'est en outre la seule province dont le prix médian se situe en-dessous de la médiane de sa région.

À l'exception de la province du Luxembourg (en raison de l'évolution négative en 2018), le prix médian a grimpé dans toutes les provinces wallonnes sur une période de 5 ans. Le prix médian d'une habitation dans les provinces du Brabant wallon et de Liège croît même continuellement d'année en année.

La province du Brabant wallon enregistre, avec une croissance de +12,1 %, l'évolution la plus forte en comparaison à 2014. La médiane y augmente de presque 32.000 EUR. Au vu de l'inflation, le prix des maisons y génère, ces 5 dernières années, un rendement réel de 5,1 %.

Dans les autres provinces wallonnes, le prix médian connaît une croissance réelle allant de 1,2 % à Namur à +4,5 % à Liège. La province du Luxembourg connaît l'évolution du prix la plus faible. C'est la seule province du pays où le prix des maisons ne compense pas l'inflation (7 % sur cette période) et ne génère donc aucune réelle valeur.

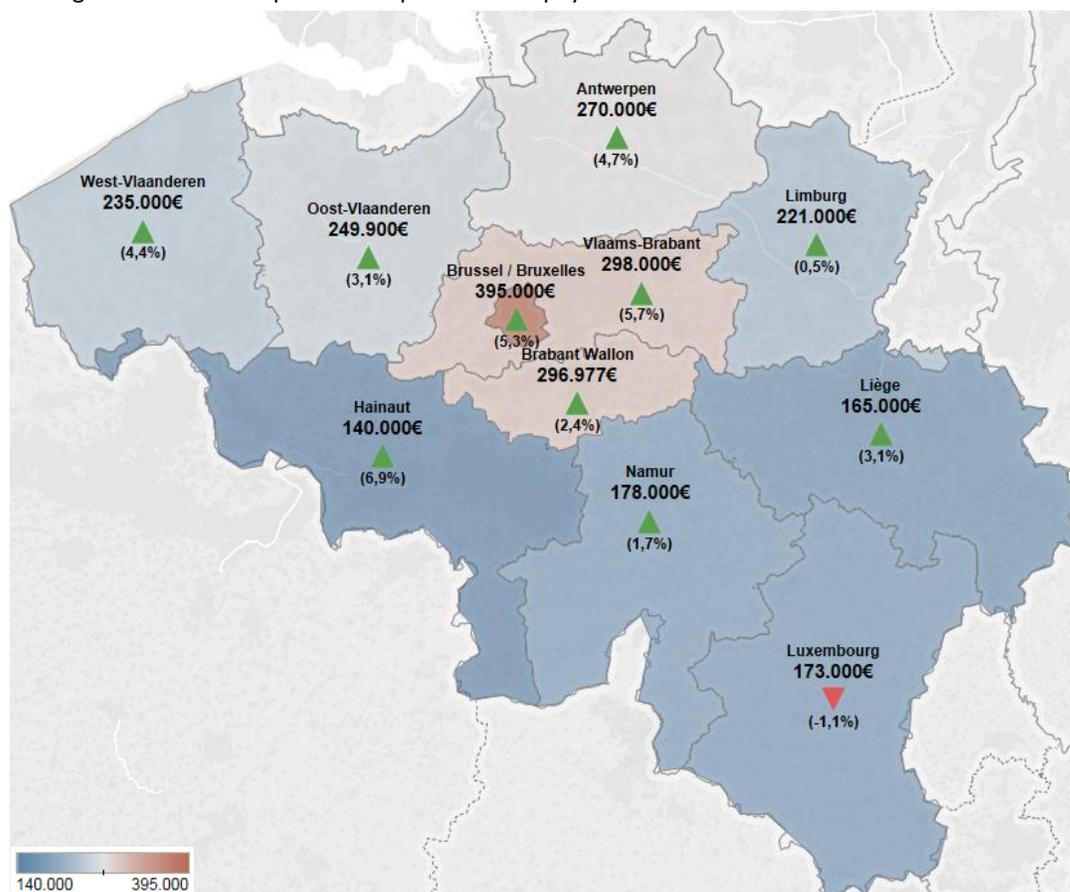
Pour terminer, la carte ci-dessous expose un aperçu de la médiane et de son évolution dans les différentes provinces belges. Le code couleur reflète le prix médian. Plus la couleur est bleue, plus la médiane d'une maison dans cette province est faible. Plus la couleur tire vers le brun/rouge, plus la médiane dans cette province est élevée. Nous comparons le prix médian de 2018 à celui de 2017 (symbole et pourcentage de l'évolution).

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 230.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 395.000 EUR en Région de Bruxelles-Capitale à 140.000 EUR en province du Hainaut.

Le centre du pays possède la médiane la plus élevée et le marché immobilier le plus cher. Dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon, la médiane tourne aux environs des 300.000 EUR ; en Région de Bruxelles-Capitale, la médiane est de quelque 100.000 EUR plus élevée.

En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'une maison est plus faible, dans chacune des provinces, que la médiane du pays.

En comparaison à 2017, chaque province en 2018 connaît une augmentation de son prix médian. Seule la province du Luxembourg fait office d'exception (-1,1 %). La croissance varie de +6,9 % au Hainaut à +0,5 % au Limbourg. La médiane a augmenté de 3 % ou plus dans 7 provinces du pays.



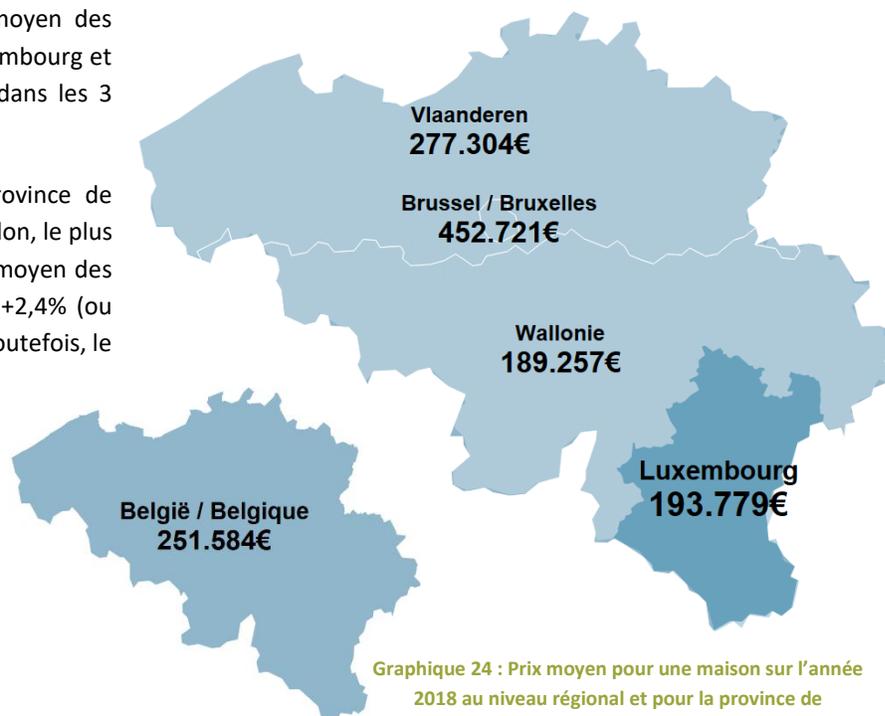
Graphique 23: Aperçu de l'évolution du prix médian d'une maison en Belgique (2018 par rapport à 2017)

## MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

### PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG

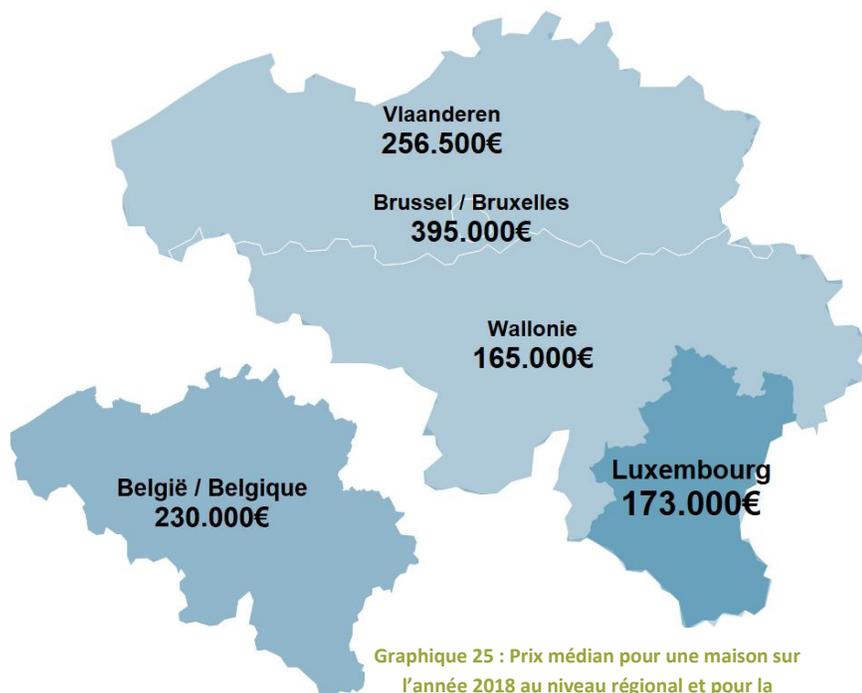
La carte à droite présente le prix moyen des maisons en 2018 en province de Luxembourg et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays.

Le prix moyen d'une maison en province de Luxembourg est, après le Brabant wallon, le plus élevé de la Région wallonne. Le prix moyen des maisons y est supérieur à raison de +2,4% (ou EUR 4.500) à la moyenne régionale. Toutefois, le prix moyen est inférieur de -23% (soit 58.000 EUR) à la moyenne nationale, de -30,1% ou 84.000 EUR à la moyenne flamande et de -57,2% ou 259.000 EUR au prix moyen d'une maison en Région de Bruxelles-Capitale.



Graphique 24 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Luxembourg

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG



Graphique 25 : Prix médian pour une maison sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Luxembourg

En province de Luxembourg, 50% des maisons sont vendues à un prix inférieur (ou égal) à EUR 173.000. 50% sont vendues à un prix plus élevé.

Cette médiane dépasse de 8.000 EUR, soit +4,8%, la médiane de la Région wallonne. Il est inférieur de -24,8% à la médiane nationale (soit 57.000 EUR), de -32,6% à la médiane flamande (soit 83.500 EUR) et de -56,2% ou 222.000 EUR à la médiane pour une maison en Région de Bruxelles-Capitale.

## PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Luxembourg et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de l'arrondissement. Au plus la couleur tend vers le brun/rouge, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2017. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017.

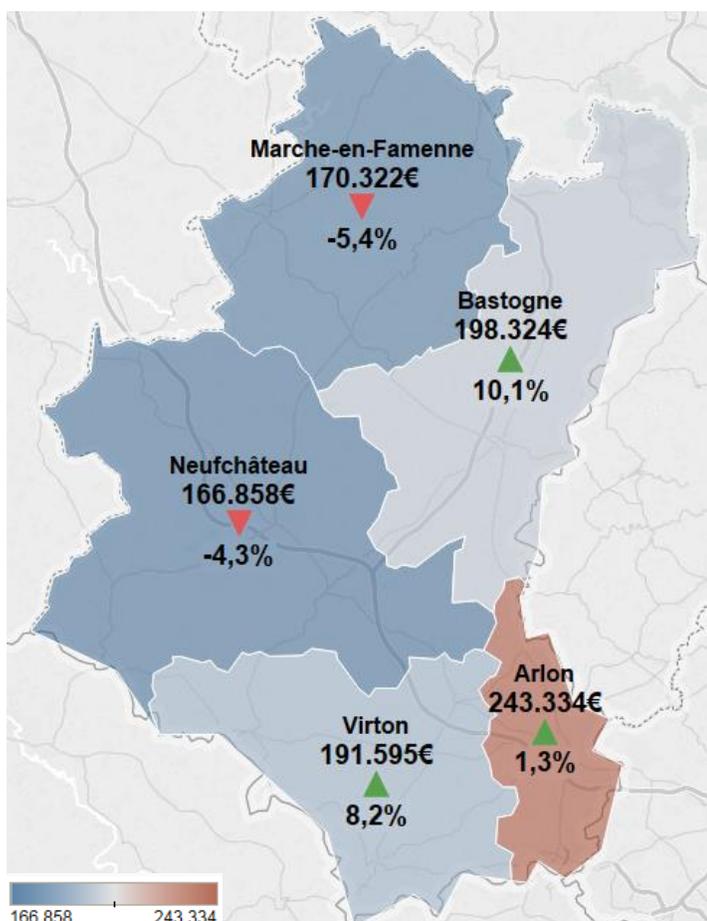
Seuls les arrondissements limitrophes du Grand-Duché de Luxembourg affichent un prix moyen pour une maison supérieur à la moyenne provinciale (193.779 EUR). Avec une moyenne de 243.334 EUR, l'arrondissement d'Arlon présente le prix moyen le plus élevé de la province. Le prix y est plus élevé à raison de 50.000 EUR, soit 25,6 %, par rapport à la moyenne provinciale. Les maisons les moins chères en moyenne en province de Luxembourg se trouvent dans l'arrondissement de Neufchâteau. Une maison y coûte en moyenne 166.858 EUR et est donc -13,9% (ou 27.000 EUR) moins chère par rapport au prix moyen sur la province entière. Dans l'arrondissement de Virton, avec 191.595 EUR, le prix moyen est inférieur à la moyenne provinciale de -1%, mais est néanmoins supérieur de +1% par rapport à la moyenne wallonne (189.257 EUR).

Par rapport à 2017, le prix moyen en province de Luxembourg est resté stable à 193.779 EUR. C'est la seule province du pays qui n'a pas enregistré d'augmentation de son prix moyen en 2018 (voir également la page 23 pour les prix moyens d'une maison au niveau provincial).

Au niveau des arrondissements, le prix moyen d'une maison dans 3 arrondissements sur 5 augmente. Cette augmentation varie de +1,3% à Arlon à +10,1% dans l'arrondissement de Bastogne.

L'augmentation à Bastogne intervient après une stabilisation du prix moyen sur les 3 dernières années. Le prix moyen y a fluctué ces dernières années autour de 180.000 à 182.000 EUR et en 2018, il y sera supérieur à 190.000 EUR pour la première fois depuis nos observations. Par rapport à 2017, la moyenne augmente de quelque 18.000 EUR.

À Marche-en-Famenne, nous constatons un mouvement inverse. Depuis 2015, le prix n'a cessé d'augmenter de 2% à 4% pour atteindre un peu plus de 180.000 EUR en 2017. En 2018, la moyenne diminue d'environ 10.000 EUR.



Graphique 26 : Prix moyen pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en province de Luxembourg et évolution par rapport à 2017

Virton est le seul arrondissement où le prix moyen a évolué positivement pour la deuxième année consécutive. L'an dernier (et par rapport à 2016), le prix moyen avait également augmenté de quelque 9%. Par rapport à il y a 2 ans, une maison moyenne y coûte 30.000 EUR de plus.

#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Comme pour les prix moyens, les arrondissements limitrophes du Grand-Duché de Luxembourg affichent une médiane supérieure à celle de la province de Luxembourg (173.000 EUR). La médiane de l'arrondissement d'Arlon est la plus élevée des 5 arrondissements de la province. 50% des maisons y sont vendues à un prix inférieur (ou égal) à 210.000 EUR. Cette médiane dépasse de 21,4% ou 37.000 EUR la médiane de la province et de 27,3% ou 45.000 EUR la médiane de la Wallonie (165.000 EUR).

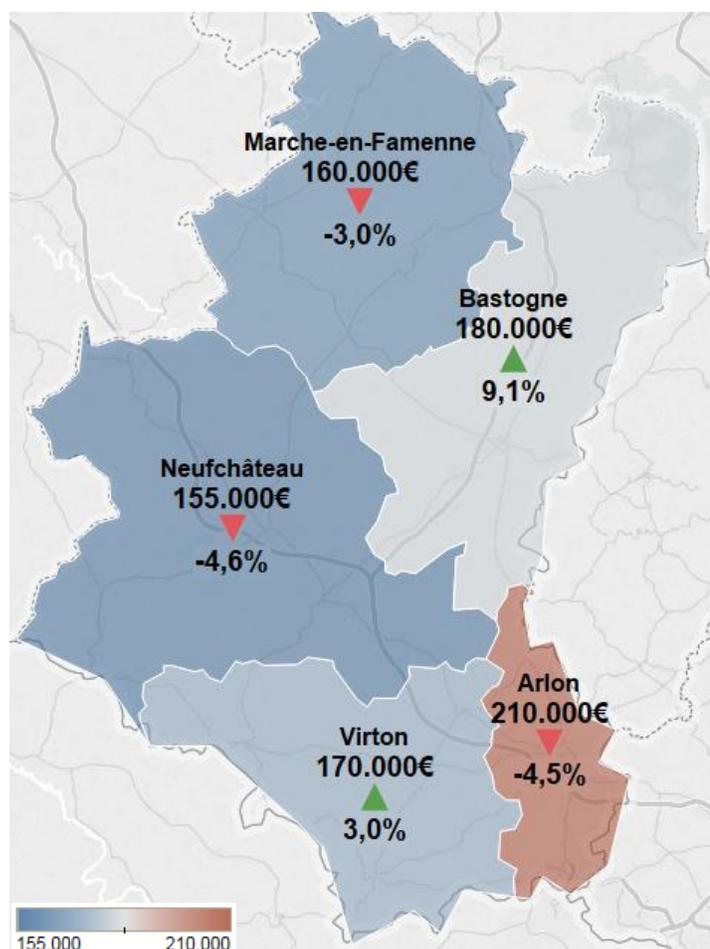
La médiane la plus basse se trouve dans l'arrondissement de Neufchâteau. Avec 155.000 EUR, la médiane y est inférieure de 10.000 EUR (soit -6,1%) à la médiane de la Région wallonne et de 18.000 EUR (soit -10,4%) à celle de sa province.

La médiane d'une maison dans l'arrondissement de Virton (170.000 EUR) est inférieure de -1,7% à la médiane provinciale, mais supérieure de 3% à la médiane wallonne.

Par rapport à 2017, le Luxembourg est l'unique province du pays à connaître une baisse (voir ci-dessus l'analyse provinciale des prix médians des maisons). La diminution au niveau de la province représente -1,1%.

Au niveau des arrondissements, l'évolution de la médiane par rapport à 2017 varie entre -4,6% (Neufchâteau) et +9,1% (Bastogne). La forte progression de Bastogne fait suite à une stabilisation de la médiane en 2017 (et par rapport à 2016). En 2018, la médiane est supérieure de 15.000 EUR à celle des 2 années précédentes.

Dans l'arrondissement de Virton, la médiane augmente pour la deuxième année consécutive. La médiane atteint son plus haut niveau à Virton et à Bastogne en 2018.



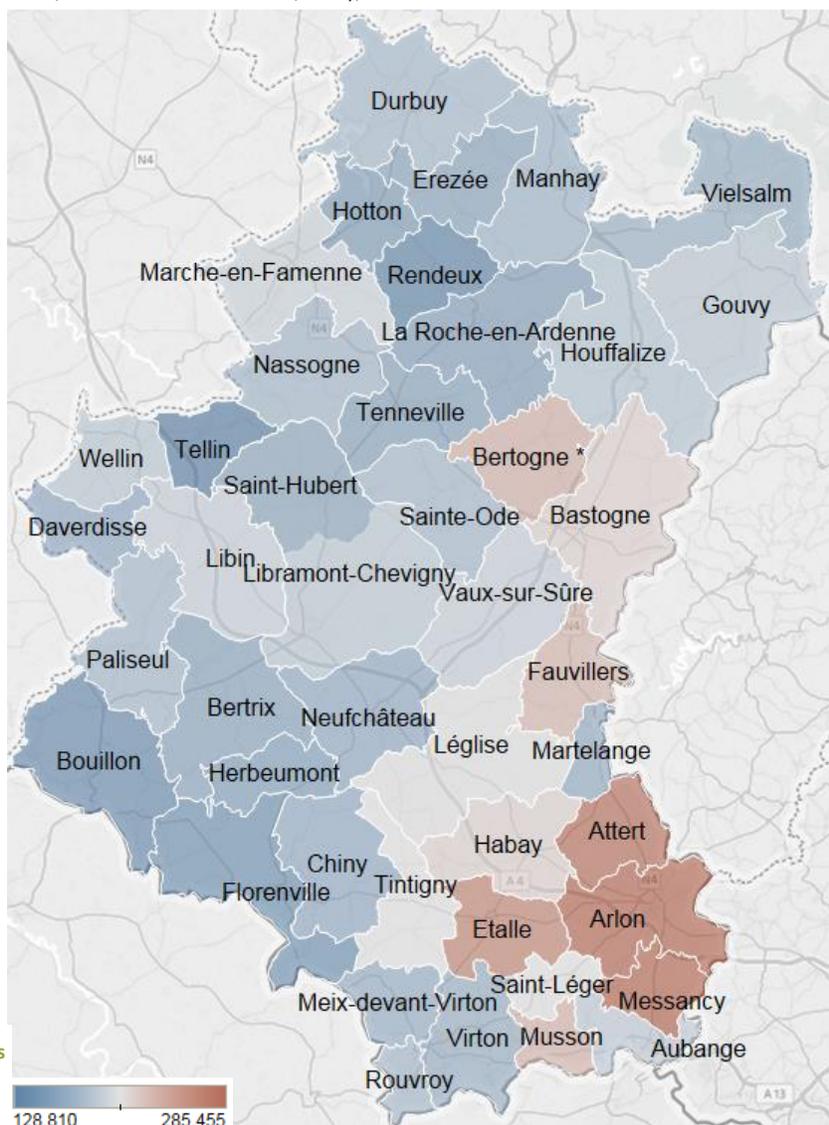
Graphique 27 : Prix médian pour une maison en 2018 par arrondissement administratif en province de Luxembourg et évolution par rapport à 2017

## VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

La carte ci-dessous présente les communes situées en province de Luxembourg sur base du prix moyen d'une maison en 2018. Cette carte donne un premier aperçu de la répartition des communes sur la base de ce prix moyen des maisons. Plus ce prix moyen est élevé, plus la commune sera teintée de brun/rouge. Plus le prix moyen est bas, plus la couleur sera bleue.

Sur la base des prix moyens des maisons, la province de Luxembourg est divisée en plusieurs zones :

- Les maisons les moins chères en moyenne se situent dans les communes limitrophes de la France (Bouillon et Florenville) et dans l'ouest de la province, à savoir Tellin et Rendeux. Leurs moyennes sont inférieures à 150.000 EUR,
- Dans le nord de la province, le prix moyen est inférieur à la moyenne provinciale. De même, dans les communes situées entre la N4 et la A4/E42 et celles situées au sud de la A4/E42, le prix est également inférieur à la moyenne provinciale,
- Les communes situées à proximité immédiate des A4/E42 et E25 affichent des moyennes généralement plus élevées (Libin, Vaux-sur-Sûre, Marche-en-Famenne, etc.),
- Les communes les plus chères sont situées à la frontière avec le Grand-Duché de Luxembourg (à l'exception de Martelange) et autour d'Arlon. Leurs prix moyens sont supérieurs à 200.000 EUR.



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

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement d'Arlon et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

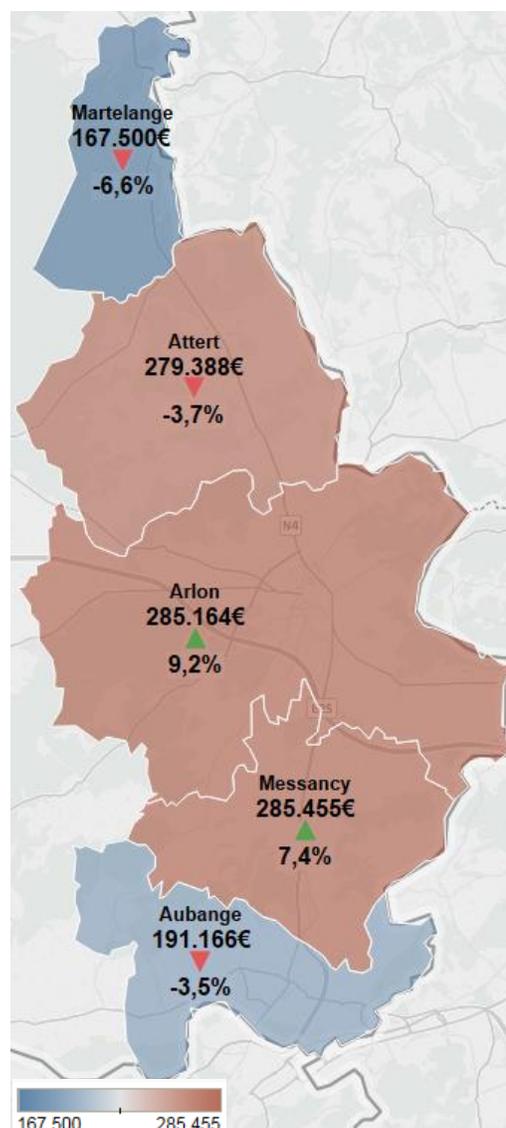
En province de Luxembourg, c'est dans l'arrondissement d'Arlon que les maisons sont en moyenne les plus chères. Le prix moyen de la région est de 243.334 EUR.

Au niveau des communes, 2 catégories de prix se dessinent.

1. C'est à l'extrême sud (Aubange) et à l'extrême nord (Martelange) que les maisons sont en moyenne les moins chères. Leurs prix moyens sont inférieurs de -20 à -30% à la moyenne de l'arrondissement et sont respectivement -1,3% et -13,6% moins chers que la moyenne de la province (193.779 EUR). Martelange est la seule commune de son arrondissement où la moyenne est inférieure à la moyenne wallonne (189.257 EUR).
2. Les communes du centre de l'arrondissement, notamment Attert, Arlon et Messancy, affichent des prix supérieurs d'environ 40.000 EUR à la moyenne des arrondissements. Les prix moyens des maisons dans ces communes sont également les 3 plus élevés de la province.

Par rapport à 2017, le prix moyen des maisons dans l'arrondissement augmente de +1,3%. Toutefois, les communes présentent de grandes variations. C'est à Martelange que le prix moyen connaît la plus forte diminution (-6,6%). Le nombre d'observations dans cette commune était plutôt limité tant en 2017 qu'en 2018, par conséquent, il convient de nuancer quelque peu cette baisse. Le marché des maisons semble y être néanmoins sous pression depuis plusieurs années.

Les communes d'Arlon et de Messancy sont les seules communes de leur arrondissement à afficher un prix moyen en hausse par rapport à l'année précédente. À Arlon, la hausse de +9,2% intervient après une baisse similaire en 2017 (et par rapport à 2016). Le prix moyen est au même niveau qu'en 2016. À Messancy, le prix moyen d'une maison augmente pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive. Le prix passe de 235.128 EUR en 2014 à 285.455 EUR en 2018. Une augmentation de 50.000 EUR ou 21,4% en 5 ans<sup>2</sup>.



Graphique 29 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

<sup>2</sup> Compte tenu d'un taux d'inflation de 7% sur cette période.

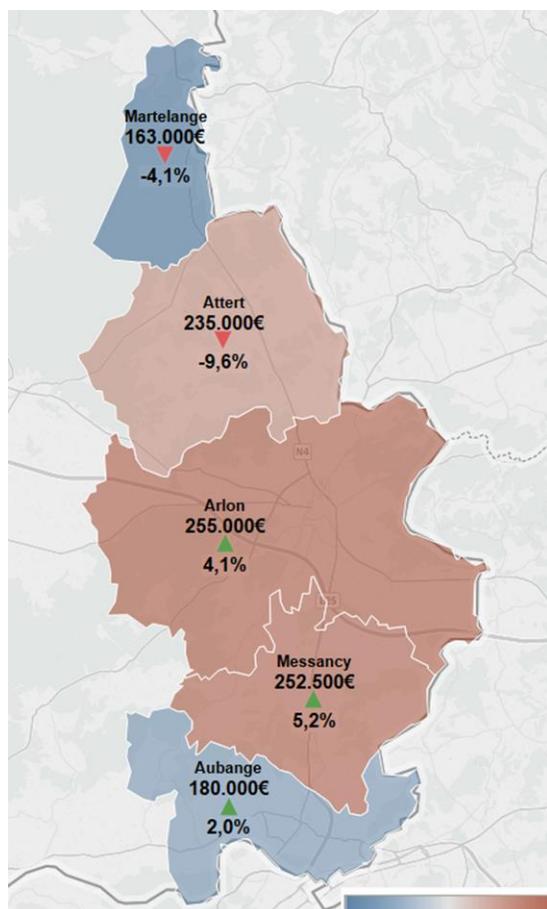
## PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

Le prix médian de l'arrondissement d'Arlon est de 210 000 EUR en 2018 et diminue de 4,5% par rapport à 2017. Comme nous l'avons vu précédemment, cette médiane est la plus élevée de la province de Luxembourg.

Au niveau des communes, c'est Arlon qui affiche la médiane la plus élevée, 50% des maisons y sont vendues en 2018 à un prix supérieur à 255.000 EUR. Ce prix médian est supérieur de +21,4% ou 45.000 EUR à la médiane de l'arrondissement, de 47,4% ou 82.000 EUR à la médiane de la province de Luxembourg (173.000 EUR) et de 54,5% ou 90.000 EUR à celle de la Wallonie (165.000 EUR). Le prix médian se situe également à ce niveau dans la commune de Messancy.

Dans le nord de l'arrondissement, le prix médian est inférieur à raison de quelque 90 000 EUR. Par ailleurs, Martelange est la seule commune de cet arrondissement où le prix médian se situe à la fois en deçà de la médiane de la Région wallonne (2.000 EUR de moins) et en deçà de la médiane de l'arrondissement (10.000 EUR de moins).

Par rapport à 2017, la médiane à Aubange, Arlon et Messancy a augmenté de +2% à +5%. Chacune d'entre elles a connu une baisse de la médiane en 2017 par rapport à 2016. C'est uniquement dans la commune d'Arlon que la récente hausse des prix n'a pas suffi pour revenir au niveau de la médiane de 2016. La médiane était alors encore supérieure de 5.000 EUR.



Graphique 30 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison & la variation par rapport à 2017

À Aubange, le prix moyen a affiché une baisse de -3,5% en 2018. La médiane, par contre, a augmenté de +2,0 %. Dans cette commune, on remarque clairement l'influence de certaines maisons vendues dans la catégorie de prix autour de 400.000 EUR en 2017. Le prix médian ne subit pas cette influence et donne donc une meilleure représentation.

À Attert, la médiane diminue d'environ -10%. Dans cette commune, où le nombre d'observations n'est pas élevé, il y a des différences de prix plus élevées pour les maisons entre les observations dans la catégorie de prix plus élevée et par conséquent, la médiane fait un bond. Toujours en 2017, et par rapport à 2016, nous avons vu un bond similaire de la médiane dans cette commune, mais dans la direction opposée.

Nous constatons ci-dessus dans le cadre de la discussion concernant l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations autour de la médiane, qu'Attert présente effectivement un écart assez important et que sa médiane est proche de la limite inférieure de l'intervalle.

À Martelange, les prix des maisons affichent une tendance négative. Les prix médians des maisons restent bas année après année.

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

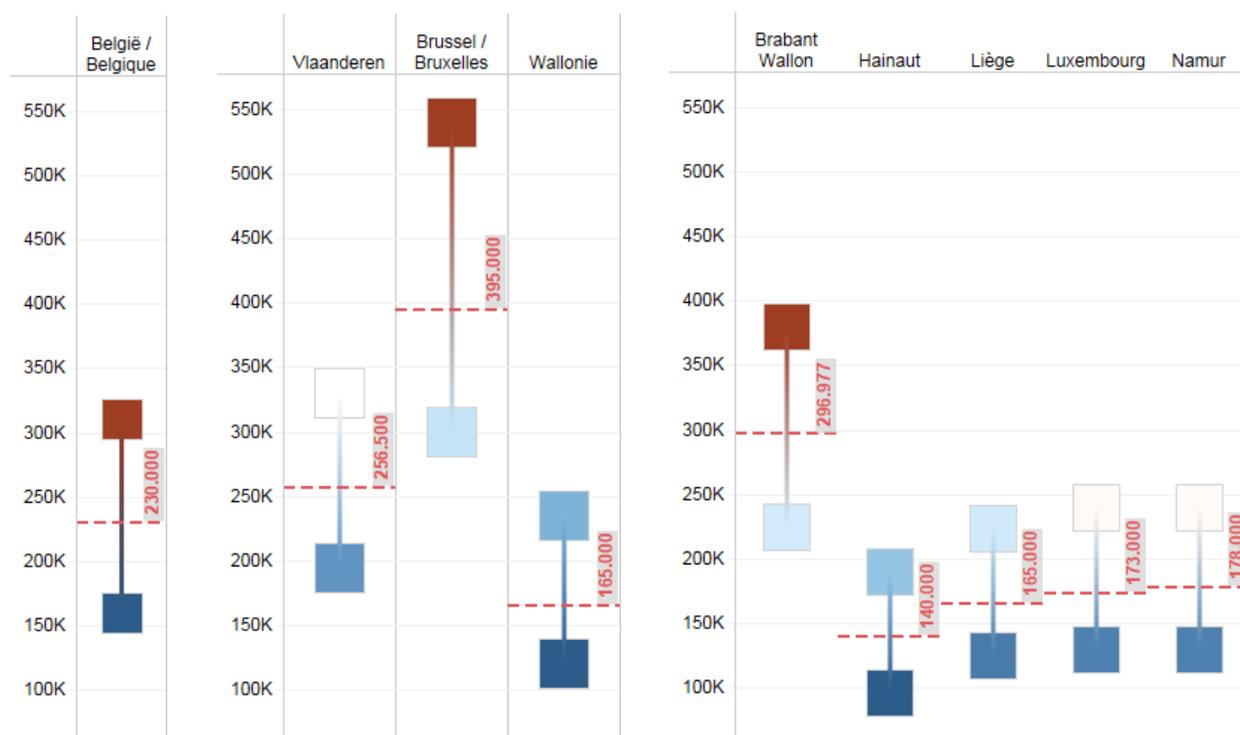
En plus du concept de médiane, nous introduisons également le concept d'**intervalle de prix comprenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune d'Arlon ont été vendues entre 185.625 EUR et 333.750 EUR (tableau page 52).

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

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

Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.



Le prix médian pour la province de Luxembourg est de 173.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 130.000 EUR – 240.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 52.

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

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

Pour l'arrondissement d'Arlon, le prix médian est à 210.000 EUR. Celui-ci est représenté par la ligne pointillée orange dans le graphique ci-dessous. Nous montrons l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations autour de la médiane au niveau de l'entité communale (avec 1 entité communale par code postal). Si l'entité communale n'est pas mentionnée, cela signifie qu'il n'y a pas ou trop peu d'observations en 2018 pour calculer un intervalle de prix représentatif. Pour les communes (ou entités communales) accompagnées d'un \*, l'ensemble des observations est quelque peu limité et la médiane, l'évolution et l'intervalle de prix comprenant 50% des observations doivent être relativisés autour de la médiane.

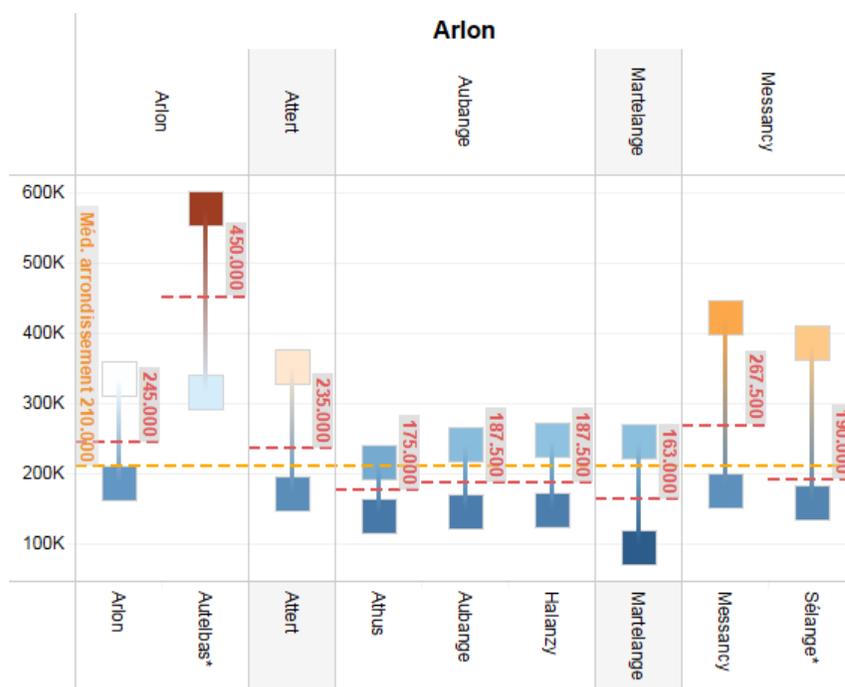
D'après l'analyse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, on constate que plus la médiane d'une maison dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations est grand. Un écart aussi important témoigne d'un marché des maisons plutôt hétérogène. Messancy en constitue un exemple. Nous constatons que la limite inférieure de l'intervalle se situe autour de la médiane de l'arrondissement. Cela signifie qu'au moins 75 % de toutes les maisons vendues dans cette commune ont un prix plus élevé que le prix médian.

Sur la base de la limite supérieure de l'intervalle, on peut déduire dans quelle catégorie de prix 25% des maisons ont été vendues. À Messancy, par exemple, la limite supérieure est de 422 500 EUR. 25% des maisons vendues en 2018 affichaient un prix supérieur à ce montant.

Dans les communes moins chères, où la médiane est inférieure à celle de l'arrondissement, on constate que l'intervalle de prix comprenant 50% des observations est nettement plus petit. Les arrondissements d'Aubange (Athus, Aubange, Halanzy) et de Martelange en sont des exemples. L'intervalle se situe également (quasi) entièrement en deçà de la médiane de l'arrondissement, ce qui est le signe d'un marché des maisons plus homogène.

Martelange présente la limite inférieure la plus basse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations ; 25% des maisons y sont ainsi vendues à un prix inférieur à 94.250 EUR.

L'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane dans la commune d'Attert se situe entre 170.750 EUR et 352.483 EUR. Cela représente donc un écart très important et une médiane proche de la limite inférieure. La médiane se situe à environ 64.000 EUR au-dessus de la limite inférieure et à 117.000 EUR en deçà de la limite supérieure. L'écart entre les prix dans la fourchette de prix plus élevée est encore plus grand ici.



Graphique 31 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement d'Arlon

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

Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Bastogne est de 198.324 EUR en 2018. Cette moyenne est supérieure à raison de +4,8% à la moyenne de la Wallonie (189.257 EUR) et de +2,3% à la moyenne de la province de Luxembourg (193.779 EUR).

Sur la base du prix moyen des maisons, l'arrondissement est réparti en deux zones :

1. Les prix moyens les plus élevés pour une maison se trouvent dans les communes du sud de l'arrondissement, à l'exception de Sainte-Ode.
2. Les communes du nord et Sainte-Ode présentent en 2018 les prix moyens les plus bas de l'arrondissement de Bastogne.

En raison du nombre limité d'observations à Bertogne, Fauvillers, Gouvy et Sainte-Ode, les prix affichés et leurs évolutions doivent être nuancés. Nous n'incluons donc pas davantage ces communes dans notre analyse.

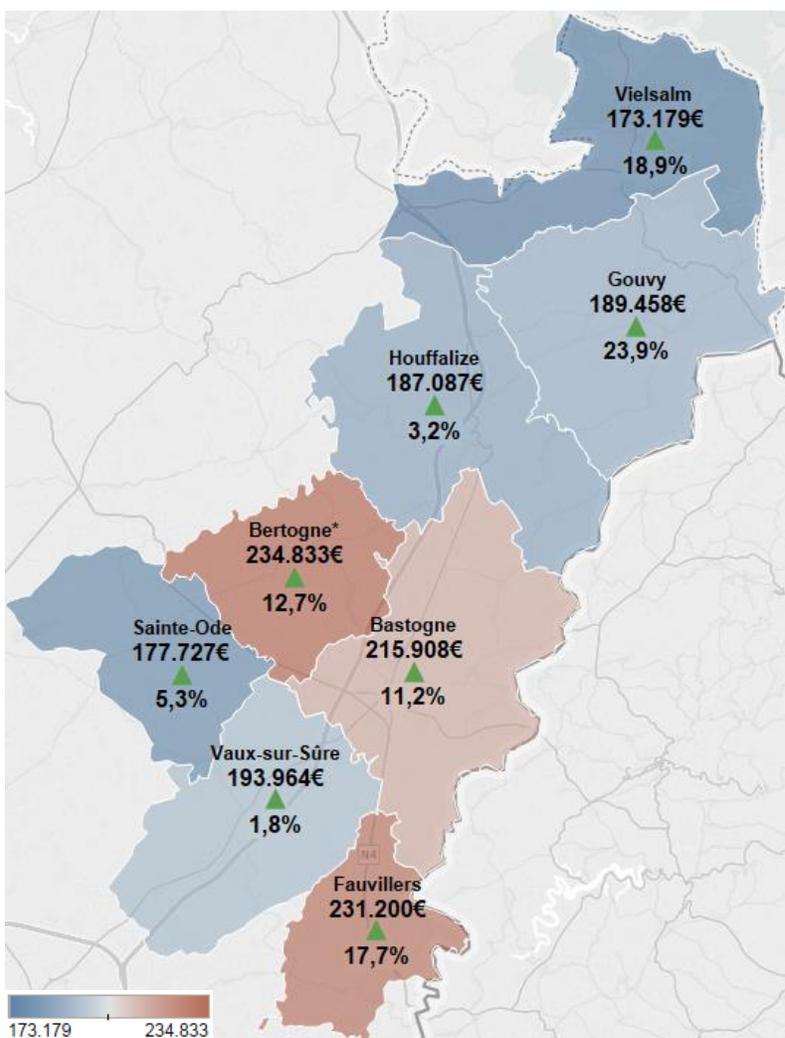
Le prix moyen le moins cher pour une maison se trouve à Vielsalm. Le prix moyen y est inférieur à raison de près de 25.000 EUR au prix moyen au niveau de l'arrondissement.

Par rapport à 2017, le prix moyen au niveau arrondissement augmente de +10% en 2018. Cette augmentation se reflète dans chaque commune. Tout comme le prix moyen de l'arrondissement de Bastogne atteint son plus haut niveau, les maisons dans les communes de Houffalize et Vielsalm sont en moyenne plus chères que jamais. Dans ces deux communes, le prix moyen augmente pour la troisième année consécutive.

Avec une augmentation de +18,9%, Vielsalm enregistre la plus forte hausse par rapport à 2017. La moyenne d'une maison passe de 145.681 EUR à 173.179 EUR (+ 27.000 EUR).

Dans la catégorie supérieure de prix, en particulier à Bastogne, la moyenne a également fortement augmenté (+11%). Cette augmentation fait suite à une baisse de -6% à chaque fois au cours des 2 années précédentes. En moyenne, une maison coûte encore environ 5.000 EUR de moins qu'en 2015.

Comme nous le verrons plus loin, l'évolution du prix médian confirme cette évolution positive dans chacune de ces communes.



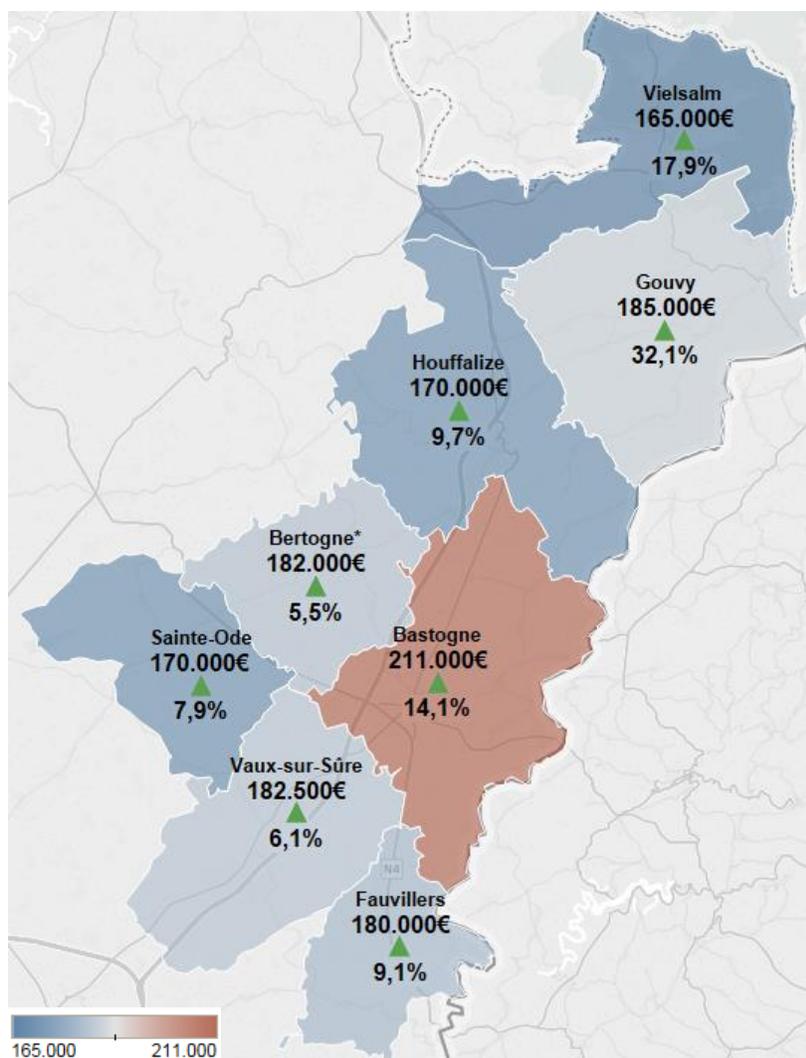
Graphique 32 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE

Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Bastogne est de 180.000 EUR en 2018. C'est 7.000 EUR de plus que le prix médian au niveau provincial. Par rapport à 2017, le prix médian dans cet arrondissement a augmenté de +9,1% ou EUR 15.000 pour atteindre la médiane la plus élevée depuis nos observations pour cet arrondissement.

Compte tenu du nombre moins élevé d'observations dans les communes de Bertogne, Fauvillers, Gouvy et Sainte-Ode en 2017 et/ou 2018, le prix médian, l'évolution du prix médian et l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane doivent être considérés avec la nuance nécessaire.

Au niveau des communes, le prix médian dans cet arrondissement varie entre 165.000 EUR à Vielsalm et 211.000 EUR à Bastogne. Ces communes représentent les extrêmes en termes de prix médian, et ces deux communes affichent les plus fortes augmentations du prix moyen par rapport à 2017 de leur arrondissement (+17,9% et +14,1%). Dans les deux cas, la médiane atteint en 2018 le plus haut niveau jamais atteint.



Chaque commune de l'arrondissement de Bastogne connaît une tendance à la hausse de son prix médian en 2018. Nous avons déjà vu que les prix moyens affichent la même tendance. Bastogne est ainsi le seul arrondissement du pays dans lequel chaque commune présente une évolution positive tant sur la base du prix médian que sur la base du prix moyen.

À Houffalize, Vaux-sur-Sûre et Vielsalm, la médiane augmente pour la 2ème année consécutive. Leur médiane est respectivement supérieure à raison de +23.000 EUR, +27.500 EUR et 37.500 EUR par rapport à il y a 2 ans (2016).

Graphique 33 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison & la variation par rapport à 2017

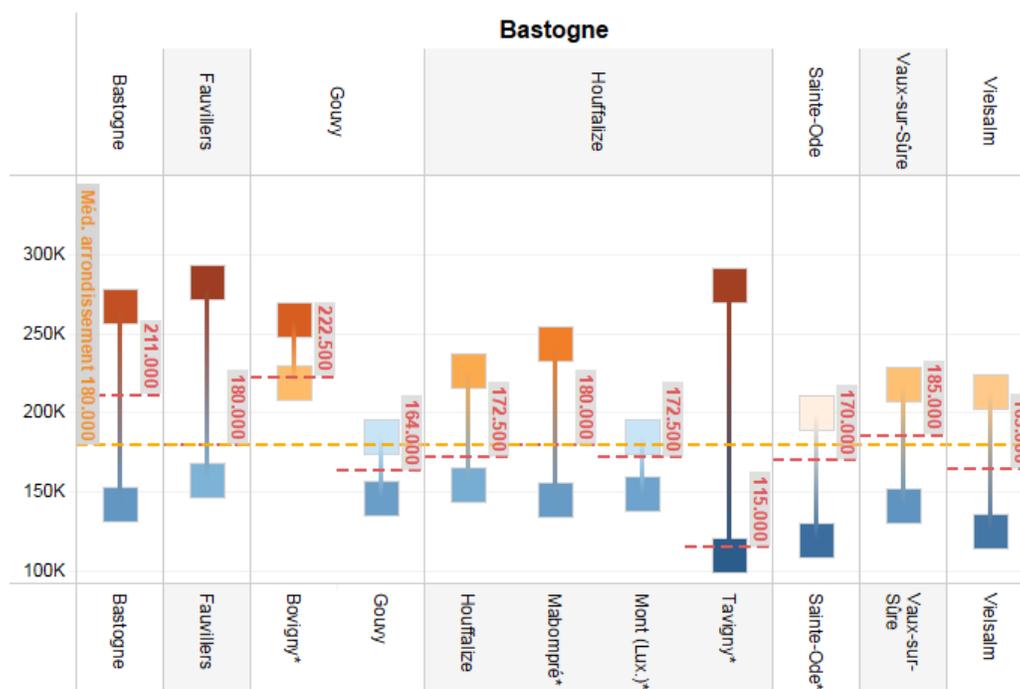
## DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE

Pour l'arrondissement de Bastogne, le prix médian est à 180.000 EUR (Représenté par une ligne pointillée orange dans le graphique ci-dessous).

Au niveau de la commune, nous donnons l'intervalle de prix comprenant 50% des observations pour chaque commune et, le cas échéant, pour ses entités. Toutefois, le nombre d'observations dans les entités communales marquées d'un \* étant faible, l'intervalle de prix doit être considéré avec prudence (Bovigny, Mabompré, Mont, Tavigny, Sainte-Ode). Dans les communes de Fauvillers, Gouvy et Houffalize, il y a peu d'observations. Là aussi, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations doit être nuancé quelque peu.

Dans la commune de Bastogne, la médiane est supérieure à raison de 31.000 EUR par rapport à la médiane de son arrondissement. L'écart de l'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est important. La limite inférieure se situe 142.500 EUR en deçà de la médiane de l'arrondissement. La limite supérieure la dépasse de 125.000 EUR ou 88% (267.500 EUR). 50% des maisons vendues en 2018 affichaient donc un prix entre ces limites d'intervalle. Dans cette commune, le marché des maisons se caractérise par une grande variation dans le type de maisons et de quartiers. Le marché du logement est ici très diversifié.

À Vaux-sur-Sûre et Vielsalm, la médiane est plus proche de la médiane de l'arrondissement. Leur intervalle de prix est beaucoup plus petit, le marché des maisons dans ces communes est assez homogène, avec une faible diversification du type de logement. À Vielsalm, la limite inférieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane est de 125 000 EUR, ce qui représente la limite inférieure la plus basse des communes considérées dans cet arrondissement. 25% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 125.000 EUR en 2018.



Graphique 34 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Bastogne

## 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 2018 dans les communes de l'arrondissement de Marche-en-Famenne et d'autre part sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018. Nous renvoyons le lecteur en page 28 pour l'explication du code couleur et son interprétation.

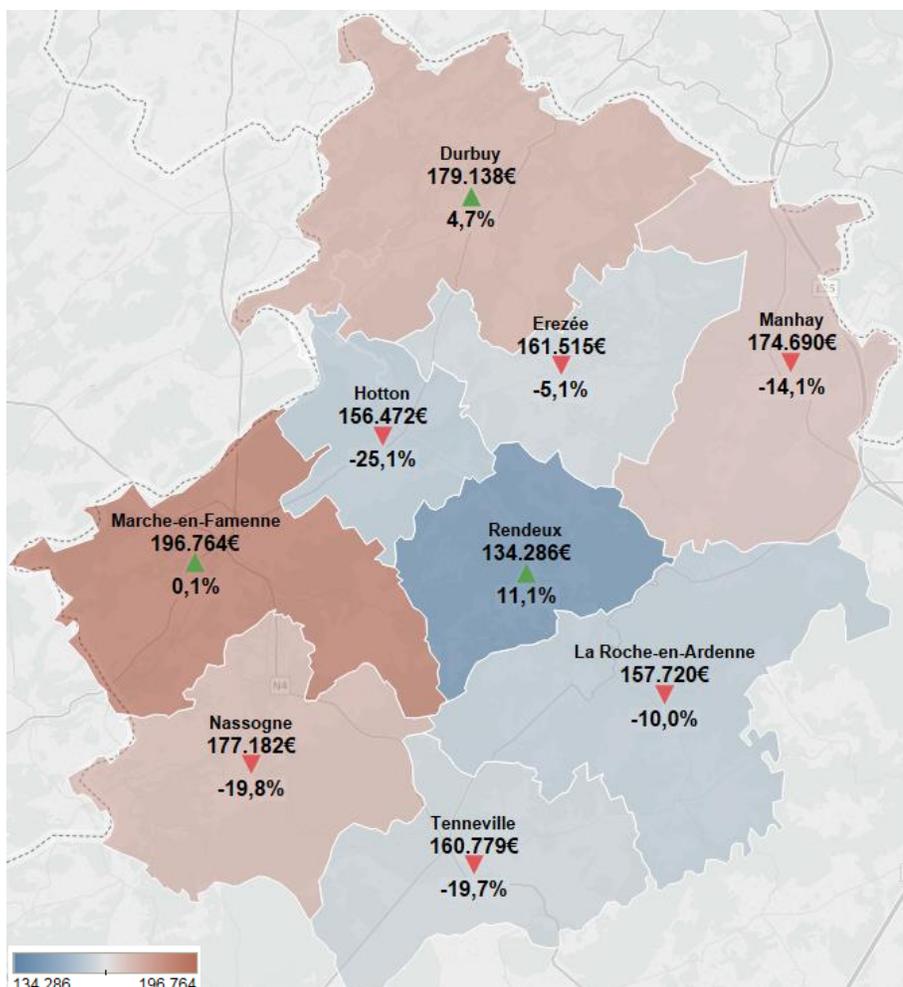
Le prix moyen d'une maison sur l'arrondissement de Marche-en-Famenne est de 170.322 EUR en 2018, soit inférieur de -12,1% par rapport à la moyenne en province du Luxembourg (193.779 EUR) et inférieur -10,0% par rapport à la moyenne en Région Wallonne (189.257 EUR).

Au niveau des communes, Rendeux affiche le prix moyen le plus bas pour une maison dans son arrondissement. En moyenne, une maison y coûte 134.286 EUR en 2018, soit -20% ou 36.000 EUR de moins que le prix moyen de l'arrondissement de Marche-en-Famenne.

Le prix moyen le plus élevé de l'arrondissement se situe dans la commune de Marche-en-Famenne. Une maison y coûte en moyenne 196.764 EUR. C'est la seule commune qui enregistre une moyenne supérieure à celle de la Wallonie et de la province.

Par rapport à 2017, le prix moyen de l'arrondissement de Marche-en-Famenne baisse de -5,4% en 2018. Au niveau communal, nous constatons des évolutions très différentes. Dans les communes de Hotton, Nassogne et Tenneville, en revanche, les évolutions doivent être relativisées car dans ces communes, le nombre d'observations en 2017 et/ou 2018 est assez limité. À Durbuy et Rendeux, le prix moyen augmente respectivement de +4,7% et +11,1%. Cette augmentation corrige une diminution similaire enregistrée dans les deux communes en 2017 (et par rapport à 2016).

La commune de Manhay enregistre la plus forte baisse du prix moyen d'une maison (-14,1%). C'est la deuxième diminution d'affilée. En 2016, le prix moyen était encore supérieur à 210.000 EUR, maintenant une maison y coûte en moyenne 37.000 EUR de moins.



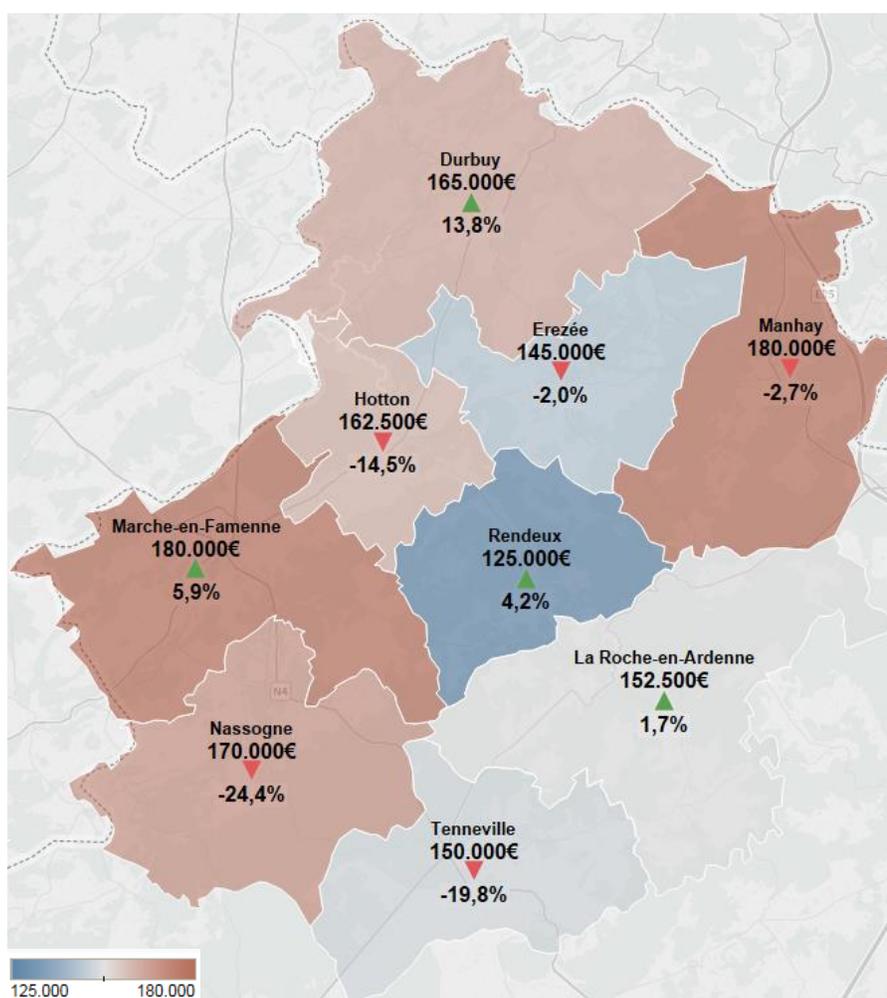
Graphique 35 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

Le prix moyen baisse nettement à La Roche-en-Ardenne (-10%) également. Ceci rompt avec la tendance positive des 4 dernières années. Le prix moyen y est passé de 156.000 EUR en 2014 à 175.000 EUR en 2017. En 2018, le prix moyen est, en fin de compte, +1,1% plus élevé qu'il y a 5 ans. Comme les prix moyens sont influencés par les prix dans les catégories de prix extrêmes, il est intéressant de considérer également les prix médians. En effet, La Roche-en-Ardenne est la seule commune qui connaît une évolution inverse entre prix moyens et prix médians (voir ci-dessous).

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

Le prix médian de l'arrondissement de Marche-en-Famenne est de 160.000 EUR, soit -13.000 EUR en deçà de la médiane de la province de Luxembourg (173.000 EUR) et -5.000 EUR en deçà de la médiane de la Région wallonne (165.000 EUR). En ce qui concerne les prix médians, les résultats pour Hotton, Nassogne et Tenneville doivent être nuancés étant donné le faible nombre d'observations en 2017 et 2018. Manhay et Marche-en-Famenne affichent un prix médian de 180 000 EUR en 2018, ce qui en fait le plus élevé de l'arrondissement. Ce sont les seules communes où la médiane est supérieure à la médiane au niveau provincial. Avec une médiane de 125.000 EUR, Rendeux affiche la médiane la plus basse de cet arrondissement et également la médiane la plus basse de la province de Luxembourg. La médiane est inférieure à raison de -27,7 % par rapport à la médiane de sa province. 50% des maisons y sont donc vendues à un prix inférieur (ou égal) à 125.000 EUR.

Dans l'arrondissement de Marche-en-Famenne, la médiane a diminué de -3,0 % par rapport à 2017. À Erezée et Manhay, la médiane a baissé de -2,0% et -2,7%. Dans ces deux communes, la médiane a également diminué en 2017 (et par rapport à 2016). Le marché du logement est sous pression ici, les prix à la fois moyens et médians affichent une tendance négative.



Graphique 36 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison & la variation par rapport à 2017

À La Roche-en-Ardenne, Rendeux, Marche-en-Famenne et Durbuy, la médiane a augmenté par rapport à l'année dernière entre +1,7% à La Roche-en-Ardenne et +13,8% à Durbuy.

Pour La Roche-en-Ardenne, la médiane augmente pour la deuxième année consécutive. En dépit d'une forte baisse du prix moyen d'une maison dans cette commune, c'est la seule commune de son arrondissement où la médiane se situe à un niveau plus élevé 2 années de suite.

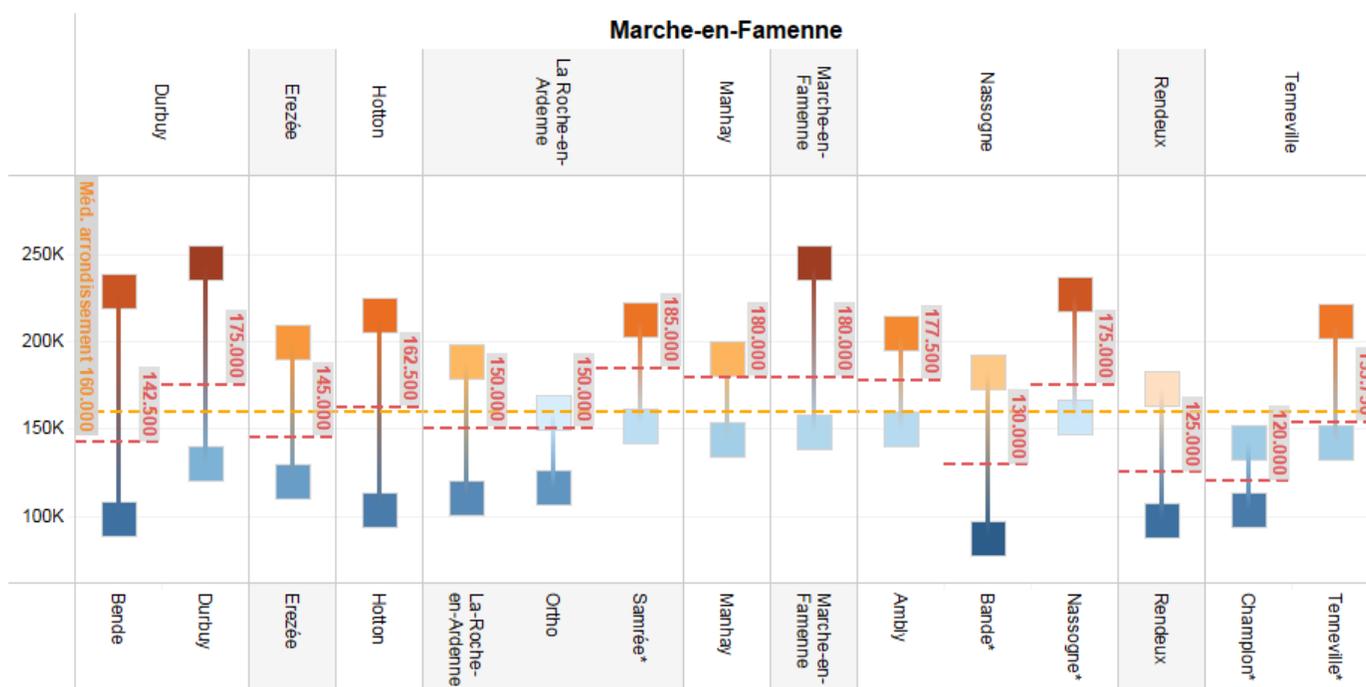
La médiane d'une maison à Durbuy atteint son plus haut niveau jamais atteint dans cette commune. Après une alternance d'évolutions positives et négatives ces dernières années, la médiane passe de 154.000 EUR en 2014 à 165.000 EUR en 2018. Une évolution de +7,1% sur une période de 5 ans. Compte tenu d'une inflation de 7 % depuis 2014, la valeur réelle est nulle.

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

Le graphique suivant montre l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane pour chaque commune (ou entité communale) de l'arrondissement de Marche-en-Famenne.

Nous affichons 1 entité communale par code postal. Pour les entités qui ne sont pas indiquées, le nombre d'observations a été insuffisant en 2018. De plus, il convient de nuancer les communes marquées d'un \*, notamment Samrée, Bande, Nassogne, Champion et Tenneville, étant donné le faible nombre d'observations. Cette remarque vaut également pour La-Roche-En-Ardenne et Ortho. L'intervalle de prix et leur médiane doivent donc être relativisés.

En se basant sur l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, nous constatons que des communes comme Bende, Durbuy et Hotton présentent un écart important par rapport à l'intervalle de prix. La limite inférieure de leur intervalle de prix est bien en deçà de la médiane de l'arrondissement, la limite supérieure est bien au-dessus. C'est à Bende que l'écart est le plus grand. 25% des maisons vendues en 2018 affichaient un prix inférieur ou égal à 98.250 EUR (= limite inférieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations). Avec un prix de 228.750 EUR,



Graphique 37 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Marche-en-Famenne

la limite supérieure y est plus élevée à raison de 130.500 EUR. Ainsi, 50% des maisons y ont été vendues entre ces 2 limites. C'est le signe d'un marché immobilier très diversifié avec une grande variété de types et d'état de maisons.

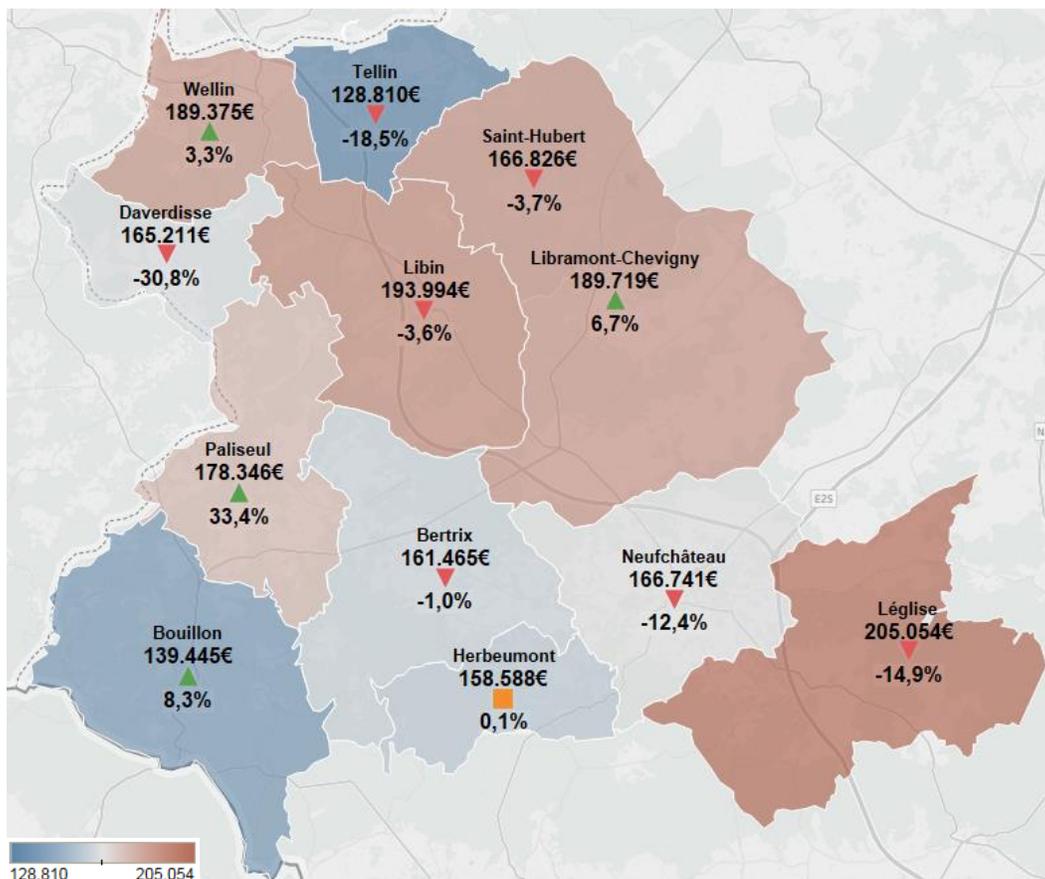
Marche-en-Famenne affiche la plus grande limite supérieure de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations de son arrondissement. 25% des maisons y ont été vendues en 2018 pour 245.000 EUR ou plus.

Rendeux, en revanche, présente la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement (97.500 EUR). L'écart de l'intervalle est également nettement plus faible, ce qui indique un marché immobilier plus homogène. De plus, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations est quasi entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. 75% des maisons vendues en 2018 affichaient un prix inférieur à 173.250 EUR.

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

Les maisons de l'arrondissement de Neufchâteau coûtent en moyenne 166.858 EUR (voir ci-dessus). Il s'agit du prix moyen le plus bas au niveau des arrondissements dans la province de Luxembourg. Le prix moyen y est inférieur de -13,9% ou 27.000 EUR à la moyenne de la province (193.779 EUR) et de -11,8% ou 22.000 EUR à la moyenne wallonne (189.257 EUR).

La carte ci-dessous donne un aperçu des prix moyens pour chaque commune de l'arrondissement. Cependant, les résultats de Daverdisse, Herbeumont, Paliseul et Wellin doivent être nuancés en raison du nombre limité d'observations en 2017. Pour cette raison, nous ne considérons pas ces communes dans la discussion sur l'évolution des prix. De plus, le nombre de maisons vendues à Wellin est également faible en 2018, ce qui signifie que les prix donnés doivent également être nuancés. Cette commune n'est pas abordée de manière plus approfondie dans la présente analyse.



Graphique 38 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

Cet arrondissement présente des moyennes très différentes au niveau communal.

- Les communes de Bouillon, Bertrix, Daverdisse, Herbeumont et Tellin affichent des prix moyens inférieurs à la moyenne de l'arrondissement (entre 128 000 EUR et 165 000 EUR). Tellin et Bouillon figurent parmi les 3 communes les moins chères de la province.
- Dans les communes de Saint-Hubert et de Neufchâteau, le prix moyen d'une maison d'habitation se situe au même niveau que la moyenne de leur arrondissement (167 000 EUR).
- À Paliseul, Libin, Libramont-Chevigny et Léglise, les maisons sont en moyenne les plus chères (prix de 178.000 EUR à 205.000 EUR).

Au niveau des évolutions, nous constatons également de grandes différences d'une commune à l'autre. Pour chaque commune de l'arrondissement, à l'exception de Bertix, dont le prix est stable pour la deuxième année consécutive, le prix moyen en 2018 renverse la tendance de 2017. Le marché des maisons est relativement restreint dans ces communes, ce qui rend les prix moyens et médians moins stables au fil des ans.

Pour rappel, la moyenne de l'arrondissement a diminué de -4,3% par rapport à 2017. Ceci après une augmentation par rapport aux 2 années précédentes.

Au niveau communal, c'est dans les communes de Tellin, Léglise et Neufchâteau que les prix moyens des maisons affichent les diminutions les plus considérables. Pour chacun d'elles, la diminution constitue une correction de la forte hausse de leur moyenne de l'année précédente.

Les baisses d'un peu moins de -4% à Libin et Saint-Hubert sont également le résultat d'une correction de la forte hausse de la moyenne de l'an dernier (et par rapport à 2016). À Libin, la croissance de la moyenne en 2017 est entièrement imputable à un certain nombre de maisons vendues dans la catégorie de prix la plus chère. Ces observations plus extrêmes entraînent la moyenne à la hausse. Par conséquent, il est également intéressant d'examiner le prix médian. En effet, la médiane subit peu d'influence de ces observations extrêmes. Plus précisément pour Libin, nous verrons plus loin que la médiane connaît une augmentation significative, ce qui fait que le marché des maisons dans cette commune devient plus cher sur la base du prix médian.

À Bouillon, qui se trouve à la frontière française et qui est bon marché, le prix moyen augmente de +8,3%. L'année précédente, le prix moyen a baissé d'environ -9%, ce qui signifie qu'une maison coûte en 2018 en moyenne environ 3.000 EUR de moins par rapport au niveau élevé de 2016.

Le prix moyen d'une maison à Libramont-Chevigny a connu une baisse considérable en 2017 (plus de -20% par rapport à 2016). En 2018, le marché des maisons s'est légèrement redressé avec une hausse de +6,7 % par rapport à 2017. Néanmoins, la moyenne élevée des années 2015 et 2016 (plus de 200.000 EUR) ne sera pas atteinte pour le moment. Le prix médian confirme également une tendance à la baisse des prix des maisons dans cette commune.

---

#### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NEUFCHÂTEAU

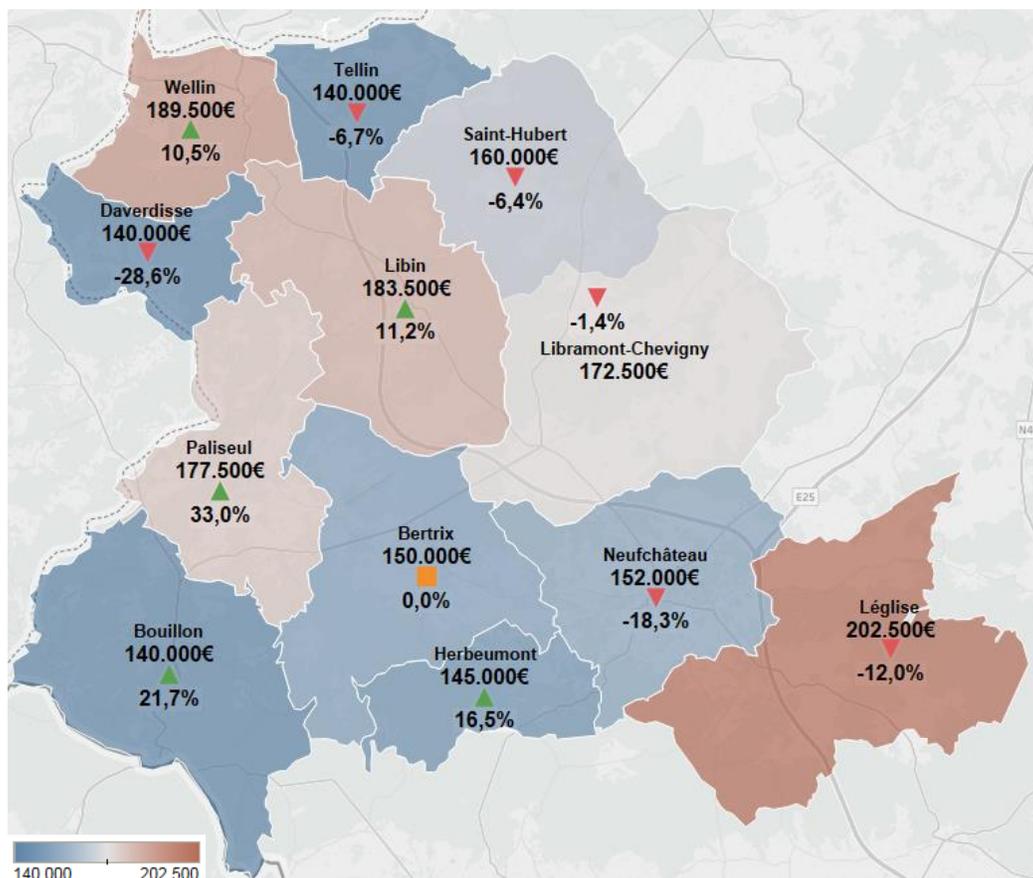
Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Neufchâteau s'élève à 155 000 EUR en 2018. Comme pour le prix moyen, le prix médian dans cet arrondissement est le plus bas de la province. Il est inférieur de -10,4% ou 18.000 EUR à la médiane de la province (173.000 EUR) et de -6,1% ou 10.000 EUR à la médiane de la Région wallonne (165.000 EUR).

Comme pour l'analyse des prix moyens, nous excluons Wellin de l'analyse du prix médian en raison du nombre assez limité d'observations dans cette commune, ce qui peut fausser les résultats donnés (prix et évolution). Pour

Daverdisse, Herbeumont et Paliseul, l'évolution du prix médian doit également être nuancée en raison du faible nombre d'observations dans ces communes en 2017.

Sur la base des prix médians, on distingue 3 zones dans cet arrondissement :

1. Les prix médians les plus bas se trouvent à Bouillon, Daverdisse, Tellin et Herbeumont. À l'exception d'Herbeumont, la médiane est inférieure de 15.000 EUR à la médiane de l'arrondissement. Avec une médiane de 140.000 EUR, ces 3 communes, après Rendeux (arrondissement de Marche-en-Famenne) et avec Florenville (arrondissement de Virton), enregistrent la médiane la plus basse de la province du Luxembourg.
2. La médiane à Bertrix, Neufchâteau et Saint-Hubert est proche de la médiane au niveau de l'arrondissement. Bertrix et Neufchâteau affichent un prix médian qui y est inférieur d'environ -3%. La médiane à Saint-Hubert est supérieure de +3% à la médiane de l'arrondissement. Dans les 3 communes, le prix médian est par ailleurs inférieur à la médiane au niveau wallon et, par conséquent, à la médiane de la province de Luxembourg.
3. Les médianes les plus élevées de cet arrondissement se trouvent dans les communes de Libramont-Chevigny, Paliseul, Libin et Léglise. La médiane se situe entre 172.500 EUR et 202.500 EUR et est donc supérieure à la médiane de la Région wallonne et, à l'exception de Libramont-Chevigny, également supérieure à la médiane de leur province.



Graphique 39 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour une maison & la variation par rapport à 2017

Par rapport à 2017, le prix médian de l'arrondissement de Neufchâteau baisse de -4,6%. Pour rappel, nous avons également constaté une baisse similaire des prix moyens. De plus, et comme pour les prix moyens, on observe de fortes fluctuations du prix médian d'une année à l'autre. Les communes de Bouillon et de Neufchâteau en sont des exemples. Nous rappelons au lecteur que les évolutions à Daverdisse, Herbeumont, Paliseul et Wellin doivent être nuancées en raison d'un faible nombre d'observations en 2017 et/ou 2018. C'est pourquoi elles ne sont pas prises en compte dans la suite de la présente analyse.

À Léglise, Saint-Hubert et Tellin, le prix médian a nettement augmenté successivement en 2016 et 2017 (chaque fois par rapport à l'année précédente). On constate que la diminution est nettement plus limitée en 2018. Il y a donc une (légère) correction du prix médian dans ces communes, mais le niveau élevé résultant des fortes hausses des années précédentes est plus ou moins maintenu.

Libramont-Chevigny est la seule commune de son arrondissement où le prix médian diminue pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. Après une croissance continue entre 2013 et 2016, le marché immobilier y est à présent sous pression. La médiane pour une maison était encore supérieure à 200.000 EUR en 2015 et 2016, mais revient au niveau d'il y a 6-7 ans en 2018.

Enfin, après la stabilisation de la médiane en 2017, Libin connaît une hausse du prix médian. La médiane s'y élève à 183.500 EUR en 2018, soit 11,2 % ou 18.500 EUR de plus qu'en 2017.

---

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

Le prix médian de l'arrondissement de Neufchâteau s'élève à 155.000 EUR. Celui-ci est représenté par la ligne pointillée orange dans le graphique de la page suivante.

Une analyse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane révèle que plus la médiane d'une maison dans une commune est élevée, plus l'intervalle de prix comprenant 50 % des observations est grand. Un écart aussi important témoigne d'un marché des maisons plutôt hétérogène. Léglise, Libin et Libramont-Chevigny en sont des exemples.

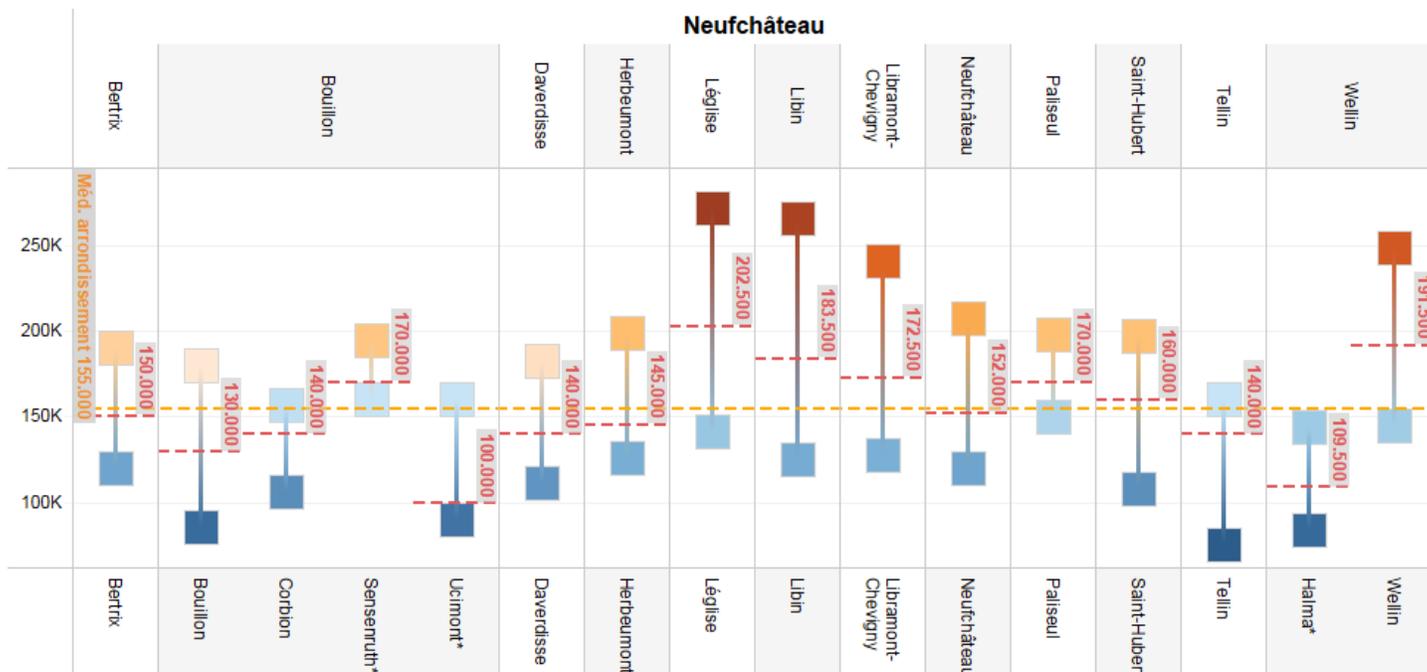
À Léglise, la commune ayant la médiane la plus élevée, la limite inférieure de l'intervalle est juste en deçà de la médiane de l'arrondissement. Près de 75 % de toutes les maisons vendues dans cette commune affichent un prix plus élevé que cette médiane.

La limite supérieure de l'intervalle nous permet de déduire dans quelle catégorie de prix 25% des maisons les plus chères ont été vendues. À Léglise, par exemple, la limite supérieure est de 272.500 EUR. 25% des maisons vendues en 2018 affichaient un prix supérieur à ce montant. C'est la limite supérieure la plus élevée dans cet arrondissement.

Dans les communes moins chères, où la médiane est inférieure à celle de l'arrondissement, on constate souvent un écart d'intervalle de prix beaucoup plus faible. Bertrix, Daverdisse et Herbeumont en sont des exemples. La différence entre la limite inférieure de l'intervalle et la limite supérieure est d'environ 70.000 EUR. Dans cette commune, le marché des maisons est beaucoup plus homogène.

La commune de Paliseul fait exception à cette règle. Cette commune connaît une médiane plus élevée (170.000 EUR), mais présente l'écart le plus petit. 50% des maisons sont vendues à un prix compris entre 150.000 EUR et 198.000 EUR. Seulement 25% des maisons affichaient un prix inférieur à la moyenne de l'arrondissement. Dans cette commune, la variété en termes de type de logements est particulièrement petite.

Tellin et Bouillon enregistrent la limite inférieure la plus basse de l'intervalle de prix comprenant 50% des observations de l'arrondissement et de la province. À Tellin, 25% des maisons sont vendues à un prix inférieur à 75.000 EUR. Par ailleurs, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations est quasi entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Près de 75 % des maisons vendues en 2018 affichaient un prix inférieur à cette médiane.



Graphique 40 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement de Neufchâteau

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

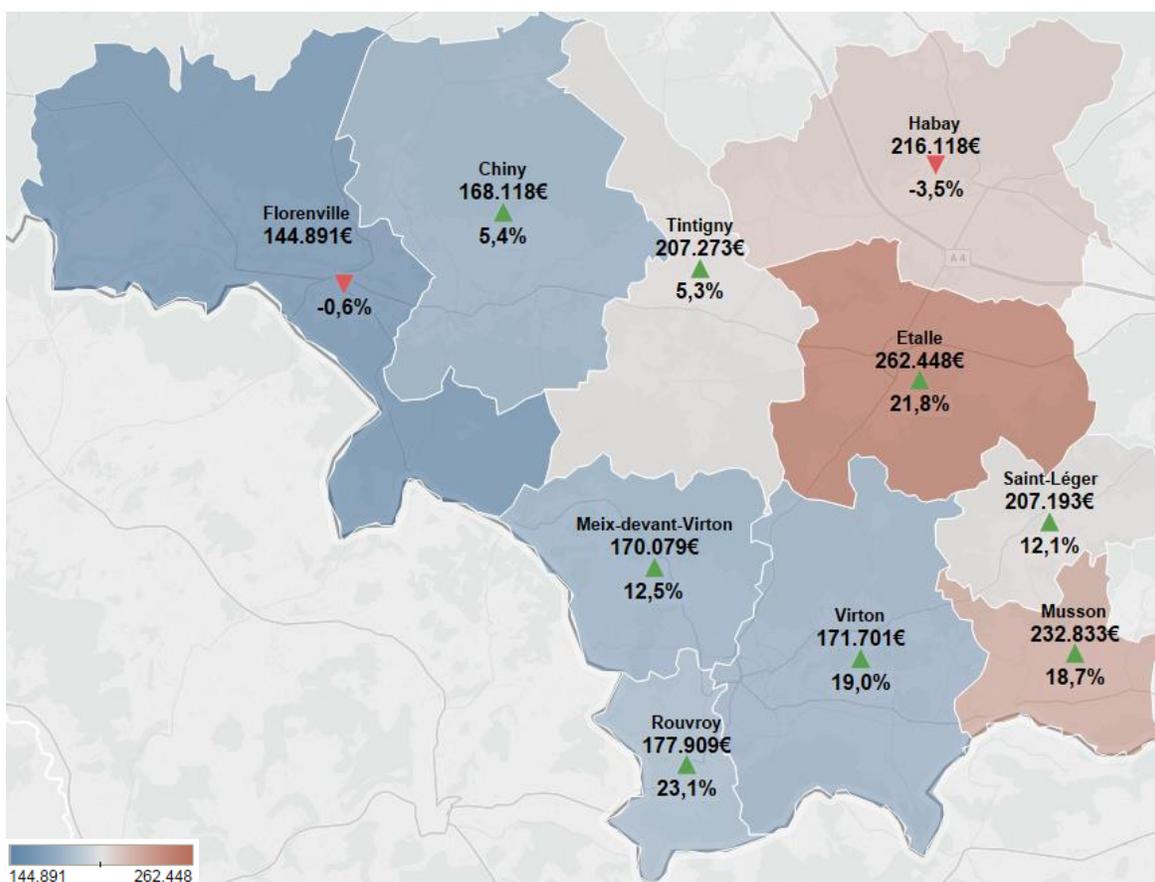
La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2018 dans les communes de l'arrondissement de Virton et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Dans l'arrondissement de Virton, une maison coûte en moyenne 191.595 EUR. Ce prix moyen est inférieur de -1% à la moyenne de la province de Luxembourg (193.779 EUR) et supérieur de +1% à la moyenne de la Région wallonne (189.257 EUR).

Au niveau des communes, on distingue 2 catégories de prix.

- Les communes du sud-sud-ouest de l'arrondissement, à proximité de la frontière française, affichent des prix moyens inférieurs à la moyenne de l'arrondissement. Leurs prix varient de 145.000 EUR à Florenville à 172.000 EUR à Virton.
- À Tintigny et dans les communes limitrophes de l'arrondissement d'Arlon et géographiquement proches de la frontière du Grand-Duché de Luxembourg, les maisons sont nettement plus chères. Le prix moyen d'une maison est de 207.000 EUR à Tintigny et s'élève jusqu'à 262.500 EUR à Étalle.

Les prix moyens et les évolutions sont indiqués pour la commune de Rouvroy, mais en raison du faible nombre d'observations en 2017 et 2018, ces prix et leur évolution doivent être nuancés. Pour cette raison, nous ne considérons pas cette commune dans notre analyse.



Graphique 41 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

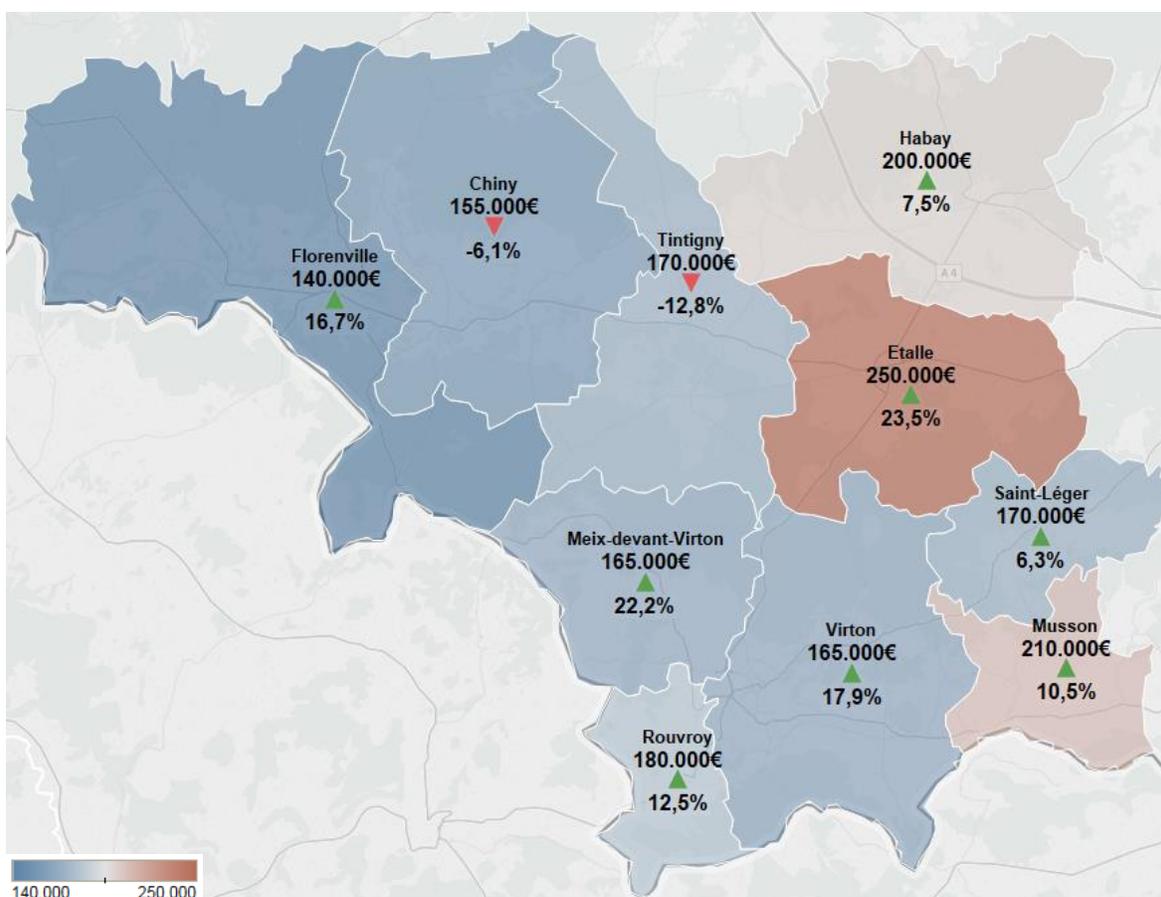
Le prix moyen d'une maison dans l'arrondissement de Virton augmente en 2018 de +8,2% par rapport à 2017.

À l'exception de Florenville et Habay, le prix moyen augmente dans chaque commune de l'arrondissement. Les augmentations les plus importantes des prix moyens sont observées dans le sud de l'arrondissement, plus particulièrement dans les communes de Musson, Virton et Étalle (+19% à +22%). À Musson et Étalle, le prix moyen augmente pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. La moyenne à Musson dépasse pour la première fois les 200.000 EUR. Dans ces 3 communes, sur le plan structurel, un plus grand nombre de maisons ont été vendues en 2018 dans une fourchette de prix plus chère (supérieure à 400.000 EUR à Étalle et Musson, supérieure à 250.000 EUR à Virton). Nous verrons plus loin, dans la discussion relative aux prix médians, que le prix médian confirme cette croissance.

À Tintigny et Saint-Léger, l'évolution positive du prix moyen d'une maison (+5,3 % et +12,1 %) résulte d'une correction de la forte baisse observée en 2017. Plus loin, nous constatons en ce qui concerne le prix médian que cette augmentation n'est pas confirmée par la médiane.

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE VIRTON

Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Virton est de 170.000 EUR en 2018. Cette médiane est inférieure de -1,7% ou 3.000 EUR à la médiane de la province de Luxembourg (173.000 EUR) et de +3% ou 5.000 EUR à la médiane de la Région wallonne (165.000 EUR). Par rapport à 2017, la médiane augmente de +3% pour atteindre son plus haut niveau jamais atteint.



Graphique 42 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison & la variation par rapport à 2017

Au sein de l'arrondissement, la médiane la plus basse se trouve à Florenville (140.000 EUR). À l'exception de Rendeux dans l'arrondissement de Marche-en-Fammene, Florenville est l'une des communes qui présentent la médiane la plus basse de la province. La commune voisine de Bouillon et les communes de Daverdisse et Tellin (toutes situées dans l'arrondissement de Neufchâteau) affichent également une médiane aussi basse pour une maison.

La commune dont la médiane est la plus élevée est Étalle. La médiane est plus élevée à raison de 110.000 EUR par rapport à la médiane de l'arrondissement, soit environ +80%. Cette médiane est, après Arlon et Messancy (toutes deux situées dans l'arrondissement d'Arlon), la troisième médiane la plus élevée de la province.

Les communes situées à proximité de la frontière française ont généralement des médianes plus basses, les communes limitrophes de l'arrondissement d'Arlon ont les médianes les plus élevées de l'arrondissement.

Par rapport à 2017, les communes d'Étalle, Mousson, Virton et Habay confirment l'augmentation de leur prix médian un an auparavant. Pour Étalle et Mousson, il s'agit de la 2<sup>e</sup> hausse consécutive, pour Habay de la 3<sup>e</sup> et pour Virton, le prix médian augmente pour la quatrième année consécutive. Les 3 communes atteignent le prix médian le plus élevé en 5 ans.

Dans la commune de Meix-devant-Virton également, le prix médian n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Toutefois, le nombre d'observations était trop limité par le passé que pour pouvoir tirer une conclusion fondée sur l'évolution du marché des maisons dans cette commune.

La médiane en baisse à Chiny et Tintigny (-6,1% et -12,8%) et la médiane en hausse à Saint-Léger (+6,3%) indiquent plutôt des corrections d'une évolution soutenue en dans le sens opposé l'année dernière.

---

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

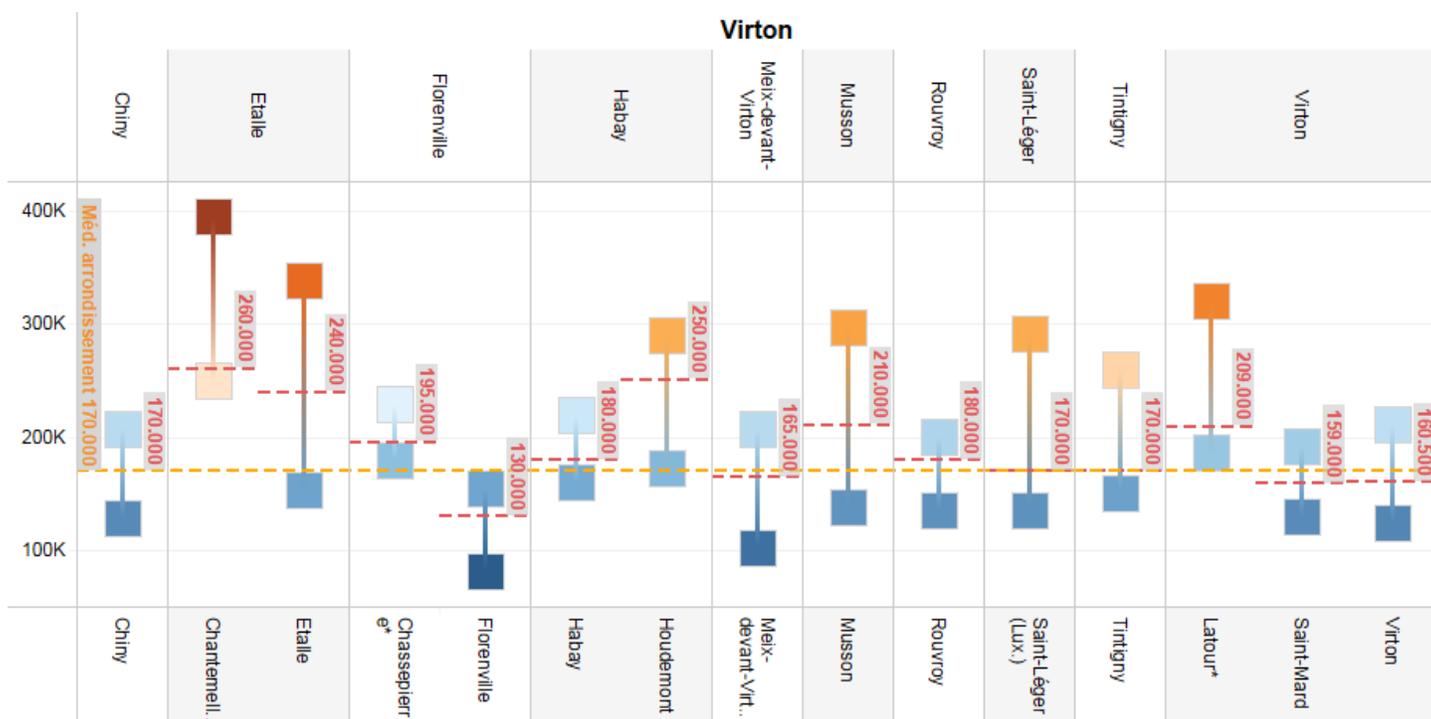
Le graphique ci-dessous montre l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane dans chaque commune et entité de l'arrondissement de Virton. Si le nombre d'observations est trop faible, les communes (et entités) ne sont pas indiquées, ou sont indiquées par un \*. L'intervalle doit être considéré avec la prudence requise pour ces communes. Par ailleurs, pour les communes de Chantemelle, Rouvrois et Latour, l'intervalle de prix doit également être relativisé en raison du faible nombre d'observations en 2018.

Les communes d'Étalle et de Houdemont ont toutes deux une médiane élevée. Leur médiane est respectivement supérieure de 70.000 EUR et 80.000 EUR à la médiane de leur arrondissement. À Houdemont, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane est complètement au-dessus de cette médiane (limite inférieure de 172.500 EUR). Environ 75% de toutes les maisons vendues dans cette commune affichaient un prix supérieur à 172.500 EUR en 2018.

L'écart de l'intervalle de prix nous donne une indication quant à l'homogénéité du marché des maisons dans la commune. Dans les communes d'Étalle, de Houdemont, de Mousson et de Saint-Léger, par exemple, on observe un écart plutôt important, ce qui indique une plus grande variété sur le marché des maisons. Les communes de Chiny, Florenville, Habay, Saint-Mard et Virton, qui ont toutes une médiane inférieure, présentent un écart nettement plus faible entre l'intervalle de prix comprenant 50% des observations et la médiane. Le marché des maisons y est beaucoup plus homogène.

Florenville présente la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement. 25% des maisons y ont été vendues en 2018 à un prix inférieur à 81.250 EUR. De plus, l'intervalle est complètement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Au moins 75 % des maisons affichaient un prix inférieur à cette médiane.

Étalle affiche en revanche la limite supérieure la plus élevée de l'intervalle. En 2018, 25% des maisons y ont été vendues à un prix supérieur à 338.750 EUR. Cette limite supérieure est l'une des trois plus élevées de la province. Il n'y qu'à Attert et Messancy (toutes deux situées dans l'arrondissement d'Arlon) que la limite supérieure est plus élevée.



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

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Luxembourg, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des moyennes de 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales.

		2017					2018					
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	
Arlon	Arlon	193.787	240.284	261.254	260.364		193.779	243.334	285.164	271.736	4,37%	
	Autelbas	193.787	240.284	261.254	265.583		193.779	243.334	285.164	467.714	76,11%	
	Attert	193.787	240.284	290.067	290.067		193.779	243.334	279.388	279.388	-3,68%	
	Aubange	Athus	193.787	240.284	198.019	184.130		193.779	243.334	191.166	184.859	0,40%
		Aubange	193.787	240.284	198.019	215.975		193.779	243.334	191.166	196.571	-8,98%
		Halanzy	193.787	240.284	198.019	208.107		193.779	243.334	191.166	197.774	-4,97%
	Martelange	Martelange	193.787	240.284	179.292	179.292		193.779	243.334	167.500	167.500	-6,58%
	Messancy	Messancy	193.787	240.284	265.816	268.424		193.779	243.334	285.455	299.233	11,48%
		Sélangé	193.787	240.284	265.816	261.667		193.779	243.334	285.455	247.500	-5,41%
	Bastogne	Bastogne	193.787	180.061	194.137	194.137		193.779	198.324	215.908	215.908	11,21%
Bertogne	Bertogne	193.787	180.061	208.432	235.000							
	Flamierge	193.787	180.061	208.432	181.240							
Fauvillers	Fauvillers	193.787	180.061	196.433	196.433		193.779	198.324	231.200	231.200	17,70%	
Gouvy	Bovigny	193.787	180.061	152.940	197.600		193.779	198.324	189.458	239.000	20,95%	
	Gouvy	193.787	180.061	152.940	131.367		193.779	198.324	189.458	165.455	25,95%	
	Houffalize	Houffalize	193.787	180.061	181.218	164.533		193.779	198.324	187.087	191.958	16,67%
		Mabompré	193.787	180.061	181.218	229.417		193.779	198.324	187.087	202.457	-11,75%
		Mont (Lux.)	193.787	180.061	181.218	215.688		193.779	198.324	187.087	169.000	-21,65%
	Tavigny						193.779	198.324	187.087	183.000		
	Wibrin	193.787	180.061	181.218	134.643							
	Sainte-Ode	Lavacherie	193.787	180.061	168.854	157.500						
		Sainte-Ode						193.779	198.324	177.727	168.889	
	Vaux-sur-Sûre	Vaux-sur-Sûre	193.787	180.061	190.441	202.107		193.779	198.324	193.964	198.556	-1,76%
Vielsalm	Vielsalm	193.787	180.061	145.681	141.067		193.779	198.324	173.179	173.722	23,15%	
Durbuy	Bende	193.787	180.106	171.130	158.447		193.779	170.322	179.138	167.021	5,41%	
	Durbuy	193.787	180.106	171.130	177.377		193.779	170.322	179.138	188.433	6,23%	
Erezée	Erezée	193.787	180.106	170.118	170.118		193.779	170.322	161.515	161.515	-5,06%	
Hotton	Hotton	193.787	180.106	208.818	208.818		193.779	170.322	156.472	156.472	-25,07%	
La Roche-en-Ardenne	La-Roche-en-Ardenne	193.787	180.106	175.147	160.882		193.779	170.322	157.720	159.865	-0,63%	
	Ortho	193.787	180.106	175.147	203.783		193.779	170.322	157.720	147.750	-27,50%	
	Samrée	193.787	180.106	175.147	153.167		193.779	170.322	157.720	179.438	17,15%	
Manhay	Manhay	193.787	180.106	203.478	203.478		193.779	170.322	174.690	174.690	-14,15%	
Marche-en-Famenne	Marche-en-Famenne	193.787	180.106	196.520	196.520		193.779	170.322	196.764	196.764	0,12%	
Nassogne	Ambly	193.787	180.106	220.981	235.800		193.779	170.322	177.182	184.688	-21,68%	
	Bande						193.779	170.322	177.182	130.286		
	Nassogne	193.787	180.106	220.981	226.650		193.779	170.322	177.182	218.375	-3,65%	
Rendeux	Rendeux	193.787	180.106	120.868	120.868		193.779	170.322	134.286	134.286	11,10%	
Tenneville	Champlon	193.787	180.106	200.300	213.667		193.779	170.322	160.779	118.219	-44,67%	
	Tenneville	193.787	180.106	200.300	169.583		193.779	170.322	160.779	177.917	4,91%	

		2017					2018					
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	
Neufchâteau	Bertrix	193.787	174.317	163.064	163.064		193.779	166.858	161.465	161.465	-0,98%	
	Bouillon	Bouillon	193.787	174.317	128.709	125.650		193.779	166.858	139.445	132.931	5,79%
		Corbion						193.779	166.858	139.445	137.391	
		Sensenruth						193.779	166.858	139.445	192.000	
		Ucimont						193.779	166.858	139.445	118.000	
	Daverdisse	193.787	174.317	238.583	238.583		193.779	166.858	165.211	165.211	-30,75%	
	Herbeumont	193.787	174.317	158.500	158.500		193.779	166.858	158.588	158.588	0,06%	
	Libin	193.787	174.317	201.138	201.138		193.779	166.858	193.994	193.994	-3,55%	
	Libramont-Chevigny	193.787	174.317	177.887	177.887		193.779	166.858	189.719	189.719	6,65%	
	Léglise	193.787	174.317	240.958	240.958		193.779	166.858	205.054	205.054	-14,90%	
	Neufchâteau	193.787	174.317	190.344	190.344		193.779	166.858	166.741	166.741	-12,40%	
	Paliseul	193.787	174.317	133.690	136.000		193.779	166.858	178.346	176.286	29,62%	
	Saint-Hubert	193.787	174.317	173.227	173.227		193.779	166.858	166.826	166.826	-3,70%	
	Tellin	193.787	174.317	158.091	158.091		193.779	166.858	128.810	128.810	-18,52%	
	Wellin	Halma						193.779	166.858	189.375	128.167	
Wellin		193.787	174.317	183.330	193.466		193.779	166.858	189.375	201.667	4,24%	
Virton	Chiny	193.787	177.026	159.452	160.958		193.779	191.595	168.118	180.109	11,90%	
	Etalle	Chantemelle						193.779	191.595	262.448	339.000	
		Etalle	193.787	177.026	215.479	233.389		193.779	191.595	262.448	251.556	7,78%
	Florenville	Chassepierre						193.779	191.595	144.891	191.667	
		Florenville	193.787	177.026	145.701	143.069		193.779	191.595	144.891	123.877	-13,41%
		Villers-devant-Orval	193.787	177.026	145.701	146.803						
	Habay	Habay	193.787	177.026	224.034	219.324		193.779	191.595	216.118	199.310	-9,12%
		Habay-la-Vieille	193.787	177.026	224.034	211.091						
		Houdemont	193.787	177.026	224.034	247.308		193.779	191.595	216.118	255.823	3,44%
	Meix-devant-Virton	193.787	177.026	151.211	151.211		193.779	191.595	170.079	170.079	12,48%	
	Musson	193.787	177.026	196.167	196.167		193.779	191.595	232.833	232.833	18,69%	
	Rouvroy	193.787	177.026	144.542	144.542		193.779	191.595	177.909	177.909	23,08%	
	Saint-Léger	193.787	177.026	184.765	184.765		193.779	191.595	207.193	207.193	12,14%	
	Tintigny	193.787	177.026	196.778	196.778		193.779	191.595	207.273	207.273	5,33%	
	Virton	Latour	193.787	177.026	144.330	206.056		193.779	191.595	171.701	246.378	19,57%
Saint-Mard		193.787	177.026	144.330	128.611		193.779	191.595	171.701	162.804	26,59%	
Virton		193.787	177.026	144.330	139.282		193.779	191.595	171.701	165.092	18,53%	

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Luxembourg, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des médianes, les limites inférieures et les limites supérieures de 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales.

	2017						2018							
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Mediaan Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Mediaan Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf)	50% Observ. (Limite Sup.)
<b>Arlon</b>	175.000	220.000	245.000	245.000		180.000	300.000	173.000	210.000	255.000	245.000	0,00%	185.625	333.750
Auelbas	175.000	220.000	245.000	252.500		231.250	295.125	173.000	210.000	255.000	450.000	78,22%	315.000	577.000
Attert	175.000	220.000	260.000	260.000		202.500	347.500	173.000	210.000	235.000	235.000	-9,62%	170.750	352.483
Athus	175.000	220.000	176.500	172.500		125.000	222.500	173.000	210.000	180.000	175.000	1,45%	139.063	214.750
Aubange	175.000	220.000	176.500	195.000		158.500	235.000	173.000	210.000	180.000	187.500	-3,85%	146.000	240.000
Halanzy	175.000	220.000	176.500	192.500		159.750	251.750	173.000	210.000	180.000	187.500	-2,60%	148.125	248.000
Mantelange	175.000	220.000	170.000	170.000		115.000	225.000	173.000	210.000	163.000	163.000	-4,12%	94.250	244.500
Messancy	175.000	220.000	240.000	240.000		148.500	360.000	173.000	210.000	252.500	267.500	11,46%	175.000	422.500
Séange	175.000	220.000	240.000	235.000		162.500	307.500	173.000	210.000	252.500	190.000	-19,15%	157.500	385.000
Bastogne	175.000	165.000	185.000	185.000		140.000	240.000	173.000	180.000	211.000	211.000	14,05%	142.500	267.500
Bertogne	175.000	165.000	172.500	197.500		130.000	313.750							
Fiamierge	175.000	165.000	172.500	165.000		145.000	197.500							
Fauvillers	175.000	165.000	165.000	165.000		127.500	247.500	173.000	180.000	180.000	180.000	9,09%	157.500	282.500
Gouvy	175.000	165.000	140.000	220.000		123.000	240.000	173.000	180.000	185.000	222.500	1,14%	219.250	258.750
Houffalize	175.000	165.000	140.000	130.000		103.500	160.000	173.000	180.000	185.000	164.000	26,15%	146.500	185.000
Mabompré	175.000	165.000	155.000	206.000		110.750	185.500	173.000	180.000	170.000	172.500	5,83%	154.375	226.250
Mont (Lux.)	175.000	165.000	155.000	177.500		136.875	291.500	173.000	180.000	170.000	172.500	-2,82%	148.750	185.000
Tavigny	175.000	165.000	155.000	107.000		92.500	163.750	173.000	180.000	170.000	115.000		110.000	280.000
<b>Sainte-Ode</b>	175.000	165.000	157.591	150.000		127.500	195.000							
Lavacherie	175.000	165.000	157.591	150.000		127.500	195.000							
<b>Vaux-sur-Sûre</b>	175.000	165.000	172.000	183.500		150.000	242.500	173.000	180.000	182.500	185.000	0,82%	141.000	217.500
Vielsalm	175.000	165.000	140.000	135.000		76.200	200.000	173.000	180.000	165.000	165.000	22,22%	125.000	213.500
Bende	175.000	165.000	145.000	134.500		105.000	185.000	173.000	160.000	165.000	142.500	5,95%	98.250	228.750
Durbuy	175.000	165.000	145.000	158.000		96.063	238.575	173.000	160.000	165.000	175.000	10,76%	130.000	245.000
Erezée	175.000	165.000	148.000	148.000		128.000	210.000	173.000	160.000	145.000	145.000	-2,03%	120.000	200.000
Hotton	175.000	165.000	190.000	190.000		132.500	275.000	173.000	160.000	162.500	162.500	-14,47%	103.750	215.325
La Roche-en-Ardenne	175.000	165.000	150.000	141.000		95.000	201.000	173.000	160.000	152.500	150.000	6,38%	110.250	188.750
Orthon	175.000	165.000	150.000	160.000		99.000	244.375	173.000	160.000	152.500	150.000	-6,25%	116.250	199.750
Samrée	175.000	165.000	150.000	130.000		110.000	164.250	173.000	160.000	152.500	185.000	42,31%	152.000	213.125
Manhay	175.000	165.000	185.000	185.000		173.500	240.000	173.000	160.000	180.000	180.000	-2,70%	144.000	190.000
Marche-en-Fam.	175.000	165.000	170.000	170.000		147.500	237.500	173.000	160.000	180.000	180.000	5,88%	148.500	245.000
Nassogne	175.000	165.000	225.000	210.000		159.500	242.500	173.000	160.000	170.000	177.500	-15,48%	150.000	205.000
Bande	175.000	165.000	225.000	232.500		178.875	250.750	173.000	160.000	170.000	130.000	87,00%	182.500	227.500
Nassogne	175.000	165.000	120.000	120.000		59.250	186.000	173.000	160.000	125.000	125.000	4,17%	97.500	173.250
Rendeux	175.000	165.000	187.000	218.500		159.250	276.250	173.000	160.000	150.000	120.000	-45,08%	103.063	142.500
Champlon	175.000	165.000	187.000	182.500		105.000	211.250	173.000	160.000	150.000	153.750	-15,75%	142.500	211.875
Tenneville	175.000	165.000	187.000	182.500		105.000	211.250	173.000	160.000	150.000	153.750	-15,75%	142.500	211.875

	2017							2018						
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Bertrix	175.000	162.500	150.000	150.000	100,00%	116.250	188.750	173.000	155.000	150.000	150.000	0,00%	120.000	190.000
Bouillon	175.000	162.500	115.000	115.000	100,00%	70.000	170.000	173.000	155.000	140.000	130.000	13,04%	85.000	180.000
Corbon								173.000	155.000	140.000	140.000		106.000	157.000
Sensenruth								173.000	155.000	140.000	100.000		90.000	160.000
Ucimont								173.000	155.000	140.000	140.000		111.500	182.500
Daverdisse	175.000	162.500	196.000	196.000	100,00%	133.000	326.250	173.000	155.000	140.000	140.000	-28,57%	126.000	199.000
Herbeumont	175.000	162.500	124.500	124.500	100,00%	83.750	255.000	173.000	155.000	145.000	145.000	16,47%	126.000	199.000
Libin	175.000	162.500	165.000	165.000	100,00%	133.500	230.000	173.000	155.000	183.500	183.500	11,21%	125.000	266.250
Libramont-Chevigny	175.000	162.500	175.000	175.000	100,00%	122.000	202.000	173.000	155.000	172.500	172.500	-1,43%	127.500	241.500
Léglise	175.000	162.500	230.000	230.000	100,00%	161.250	276.250	173.000	155.000	202.500	202.500	-11,96%	141.500	272.500
Neufchâteau	175.000	162.500	186.000	186.000	100,00%	132.500	255.000	173.000	155.000	152.000	152.000	-18,28%	120.000	207.500
Paliseul	175.000	162.500	133.500	133.500	100,00%	100.750	147.500	173.000	155.000	177.500	170.000	25,93%	150.000	198.000
Saint-Hubert	175.000	162.500	171.000	171.000	100,00%	115.000	232.000	173.000	155.000	160.000	160.000	-6,43%	107.500	197.500
Tellin	175.000	162.500	150.000	150.000	100,00%	100.125	207.500	173.000	155.000	140.000	140.000	-6,67%	75.000	160.000
Wellin	175.000	162.500	171.500	171.500	100,00%	136.241	232.500	173.000	155.000	189.500	189.500		83.500	143.750
Chiny	175.000	165.000	165.000	167.500	101,52%	108.750	201.250	173.000	170.000	155.000	170.000	1,49%	127.600	207.500
Etalle	175.000	165.000	202.500	222.500	134,85%	175.000	284.250	173.000	170.000	250.000	260.000		250.000	395.000
Florenville	175.000	165.000	120.000	120.000	100,00%	110.000	160.000	173.000	170.000	250.000	240.000	7,87%	152.500	338.750
Florenville	175.000	165.000	120.000	120.000	100,00%	110.000	160.000	173.000	170.000	140.000	195.000		180.000	228.750
Villers-devant-Orval	175.000	165.000	120.000	115.000	95,83%	109.000	120.000	173.000	170.000	140.000	130.000	8,33%	81.250	154.250
Habay	175.000	165.000	186.000	180.250	97,54%	150.000	283.750	173.000	170.000	200.000	180.000	-0,14%	160.000	220.000
Habay-la-Vieille	175.000	165.000	186.000	170.000	91,45%	140.000	302.500	173.000	170.000	200.000	250.000	9,17%	172.500	290.000
Houdemont	175.000	165.000	186.000	229.000	138,85%	180.000	350.000	173.000	170.000	165.000	165.000	22,22%	102.500	206.500
Meix-devant-Virton	175.000	165.000	135.000	135.000	100,00%	105.000	183.500	173.000	170.000	210.000	210.000	10,53%	137.500	297.500
Musson	175.000	165.000	190.000	190.000	100,00%	133.750	242.500	173.000	170.000	180.000	180.000	12,50%	135.000	200.000
Rouvroy	175.000	165.000	160.000	160.000	100,00%	77.500	179.000	173.000	170.000	170.000	170.000	6,25%	135.500	291.500
Saint-Léger (Lux.)	175.000	165.000	160.000	160.000	100,00%	125.000	210.000	173.000	170.000	170.000	170.000	-12,82%	150.000	260.000
Tintigny	175.000	165.000	195.000	195.000	100,00%	169.000	225.000	173.000	170.000	170.000	170.000		150.000	260.000
Virton	175.000	165.000	140.000	195.000	138,12%	130.000	277.500	173.000	170.000	165.000	209.000	7,18%	186.000	320.000
Saint-Mard	175.000	165.000	140.000	118.500	72,42%	97.500	164.375	173.000	170.000	165.000	159.000	34,18%	129.000	192.000
Virton	175.000	165.000	140.000	143.000	102,42%	86.250	188.000	173.000	170.000	165.000	160.500	12,24%	124.000	211.250

## APPARTEMENTS

### APPARTEMENTS – PRIX MOYEN / PRIX MÉDIAN EN 2018

#### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

Le graphique de droite illustre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. C'est la première fois que le prix moyen annuel est supérieur à 220.000 EUR.

L'évolution d'une année à l'autre est représentée dans la partie supérieure du graphique (flèches et pourcentages). L'évolution sur un horizon de 5 ans est représentée par la courbe et le pourcentage dans la partie inférieure du graphique.

Le prix moyen d'un appartement a augmenté de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2018 est de +1,8% supérieur par rapport à 2017, soit près de +4.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,1%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).



Graphique 44 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique

#### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Graphique 45 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique

Le graphique de gauche illustre le prix médian d'un appartement en Belgique et son évolution de 2014 à 2018. Il se situe, contrairement au prix moyen, en dessous des 200.000 EUR (-11,4%).

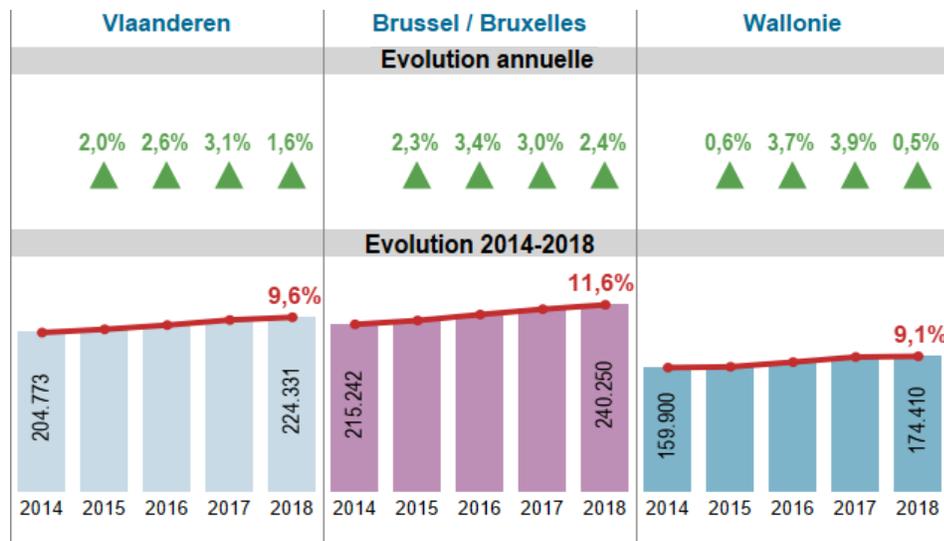
Le prix médian d'un appartement augmente également de manière consécutive au cours de ces 5 dernières années.

Le prix médian d'un appartement en Belgique en 2018 est de +2,6% supérieur par rapport à 2017, soit près de +5.000 EUR.

Sur 5 ans, en moyenne, le prix pour un appartement est +20.000 EUR plus cher qu'en 2014, soit +10,0%. Cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Au niveau régional, lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, nous remarquons que le prix moyen des appartements augmente sur les 3 régions. L'augmentation est plus marquée en Flandre et à Bruxelles (respectivement +1,6% et +2,4%) tandis que la Wallonie est stable (+0,5%).



Graphique 46 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région

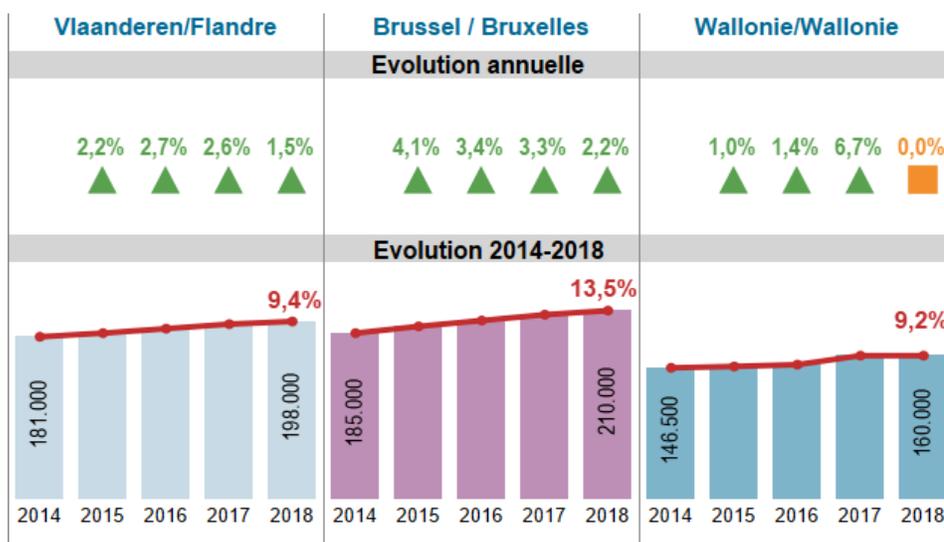
L'augmentation constante du prix moyen d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014. Au niveau national, l'augmentation des prix moyens sur 5 ans (+10,1%) est constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,6% pour la Flandre, +11,6% pour Bruxelles et +9,1% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0%

(Source : Eurostat). En 2018, le prix moyen d'un appartement au niveau national est de 220.095 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +9,2%, la Flandre de +1,9% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -20,8%.

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL

Le prix médian donne un résultat similaire par rapport au prix moyen. Lorsque nous comparons l'année 2018 avec l'année 2017, le prix médian augmente aussi en Flandre et à Bruxelles-Capitale, mais reste stable en Wallonie. Le résultat est très proche avec le prix moyen. L'augmentation est plus marquée à Bruxelles (+2,2%).

L'augmentation constante du prix médian d'un appartement se vérifie dans les 3 régions depuis 2014, excepté 2018 pour la Wallonie. Au niveau national, l'augmentation des prix médians sur 5 ans (+10,0%) est



Graphique 47 : Évolution annuelle du prix médian d'un appartement en Belgique par région

constatée dans les 3 régions du pays avec des hausses de +9,4% pour la Flandre, +13,5% pour Bruxelles et +9,2% pour la Wallonie. A nouveau, cette augmentation doit être relativisée au vu de l'inflation sur cette même période qui est de +7,0% (Source : Eurostat).

En 2018, le prix médian d'un appartement au niveau national est de 195.000 EUR. Le prix moyen en Région de Bruxelles-Capitale y est supérieur de +7,7%, la Flandre de +1,5% tandis que le prix moyen en Wallonie y est inférieur de -17,9%.

### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix moyen sur l'ensemble des **provinces wallonnes** augmente de +0,5% par rapport à l'année passée (graphique 46). Le prix moyen est de 174.410 EUR en 2018.

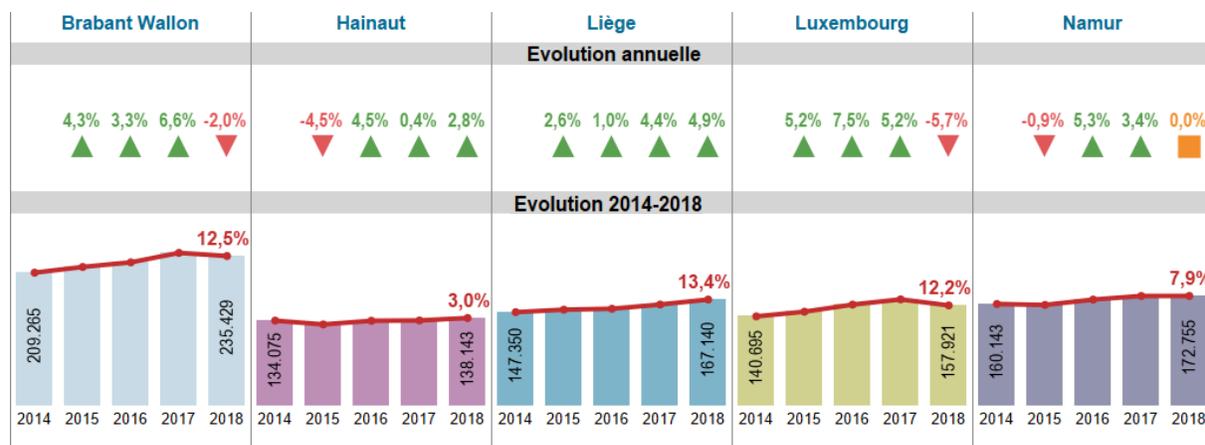
Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique 48. Les prix moyens des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège et de Hainaut (de respectivement 4,9% et 2,8%). Les prix moyens en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -2,0% et -5,7%. En province de Namur, le prix moyen reste stable.

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 3 à 4 ans consécutifs. La diminution du prix moyen d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Waterloo, Nivelles, Tubize, Braine-l'Alleud et Wavre.

En province du Luxembourg, la diminution du prix moyen des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix moyen d'un appartement est constaté en province du Luxembourg par rapport aux autres provinces étant donné le faible nombre d'observations.

L'augmentation du prix moyen en province de Hainaut sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Charleroi, de Mons et de La Louvière affichant une augmentation entre +3,8% et +6,4%.

Par rapport au prix moyen en Région wallonne (174.410 EUR) sur l'année 2018, seul le prix moyen d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+35,0%). Le prix moyen en province de Namur est au même niveau (-0,9%) tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -4,2%, -9,5% et -20,8%.



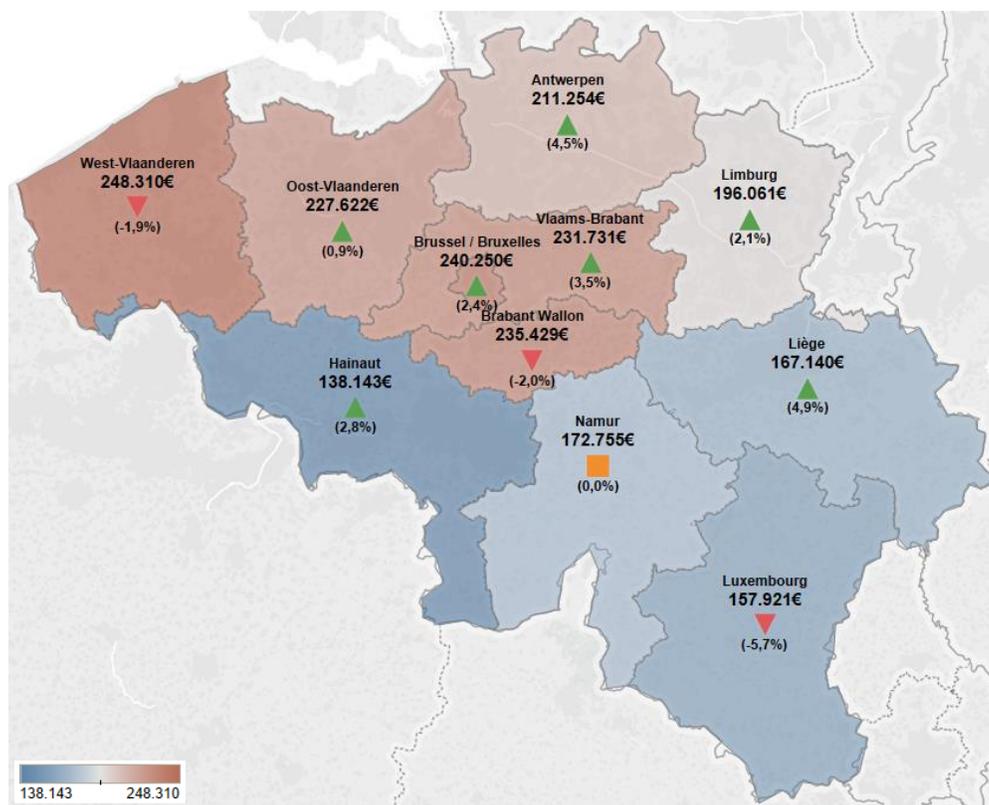
Graphique 48 : Prix moyens des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix moyens des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +12% à +13% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et du Hainaut augmentent, quant à elle, de +7,9% et de +3,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

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. Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la couleur est brun-rouge foncé, plus un appartement dans cette province coûte cher, et inversement, plus la couleur est bleue foncé, plus un appartement dans cette province est bon marché. Ainsi, un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017.

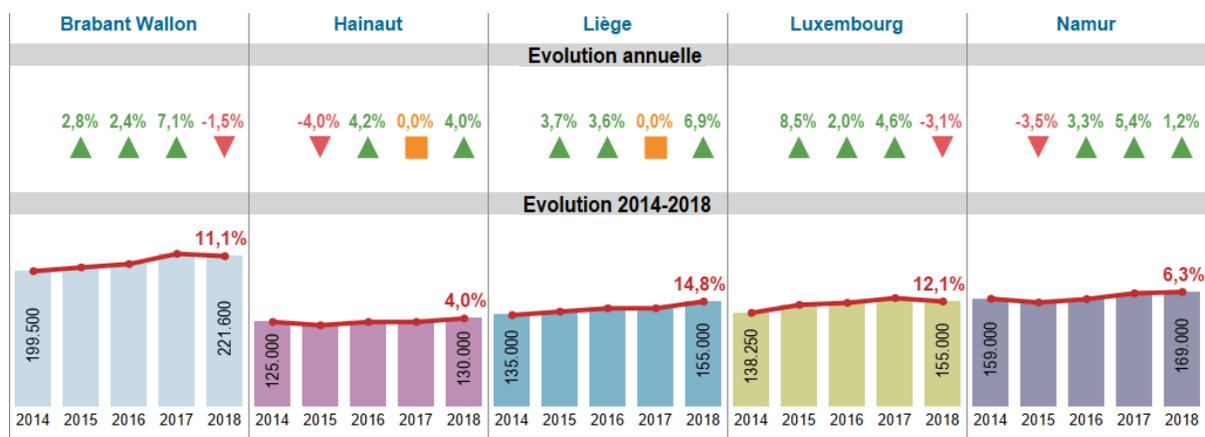


Graphique 49 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix médian sur l'ensemble des **provinces wallonnes** reste stable (+0,0%) par rapport à l'année passée (graphique 47). Le prix moyen est de 160.000 EUR en 2018.

Les moyennes annuelles et leurs évolutions par rapport à 2017 sont illustrées dans le graphique ci-dessous. Les prix médians des appartements connaissent sur l'année 2018 une augmentation en province de Liège, de Hainaut et de Namur (entre +1,2% et +6,9%). Les prix médian en Brabant wallon et en province de Luxembourg diminuent, quant à eux, de respectivement -1,5% et -3,1%.



Graphique 50 : Prix médians des appartements dans les provinces wallonnes / évolution par an

Le Brabant wallon et la province du Luxembourg rompent en 2018 avec la hausse qu'ils ont connue durant 4 ans consécutifs. La diminution du prix médian d'un appartement en Brabant wallon par rapport à l'année 2017 est concentrée sur les communes de Rixensart, Tubize, Wavre, Waterloo et la Hulpe.

En province du Luxembourg, la diminution du prix médian des appartements est généralisée sur l'ensemble de la province, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon pour lequel le prix moyen y est stable (+0,1%). Une plus grande variation du prix médian d'un appartement est constaté en province de Hainaut par rapport aux autres provinces.

L'augmentation du prix médian en province de Liège sur l'année 2018 est liée à l'évolution des prix dans les communes de Liège, de Esneux et de Visé affichant une augmentation entre +7,05% et +10,21%.

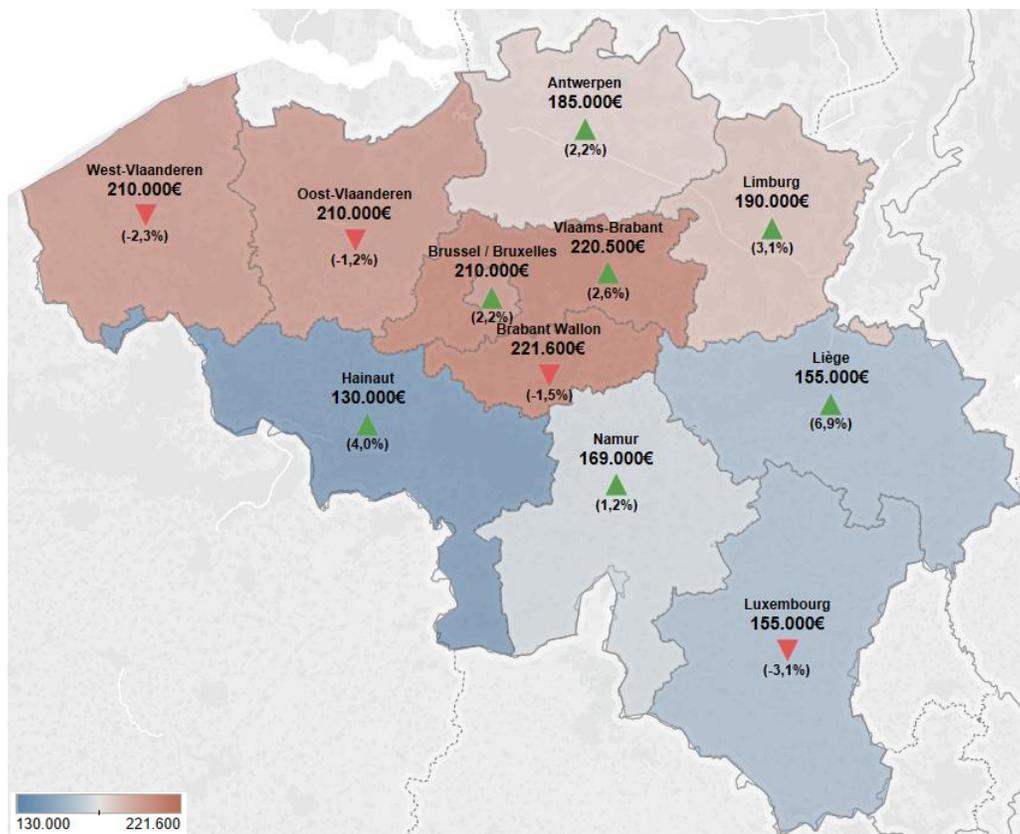
Par rapport au prix médian en Région wallonne (160.000 EUR) sur l'année 2018, seul le prix médian d'un appartement en Brabant wallon y est bien supérieur (+38,5%) et à Namur (+5,6%). Tandis que les 3 autres provinces (Liège, Luxembourg et Hainaut) y sont inférieurs de respectivement -3,1%, -3,1% et -18,8%.

En effectuant une comparaison sur plus long terme, nous constatons que les prix médians des appartements sur l'année 2018 sont plus élevés qu'il y a 5 ans dans chaque province wallonne. L'augmentation oscille autour des +11% à +15% pour les provinces de Luxembourg, de Brabant Wallon et de Liège. Les provinces de Namur et du Hainaut augmentent, quant à elle, de +6,3% et de +4,0% sur 5 ans.

Comme expliqué précédemment, ces augmentations sur un horizon de 5 ans doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique sur la même période, à savoir +7,0% (Source : Eurostat). Nous constatons en province de Hainaut et de Namur que l'augmentation des prix n'est pas suffisante pour compenser l'inflation.

Enfin, nous ajoutons également deux cartes d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen et prix médian d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique (page suivante). Nous comparons, ci-dessous, le prix moyen de l'année 2018 au prix moyen de 2017. Nous exécutons la même chose pour le prix médian. Ceci permet de comparer la différence de prix qu'il peut subsister entre ces deux notions.

Un appartement coûte, en moyenne, le plus cher en Flandre Occidentale et le moins cher en Hainaut. La province présentant l'augmentation la plus élevée est la province de Liège (+4,9%) lorsque l'on compare le prix moyen d'un appartement entre l'année 2018 et l'année 2017. Les résultats finaux changent si nous prenons en compte le prix médian, le Brabant Wallon devient la province la plus cher.



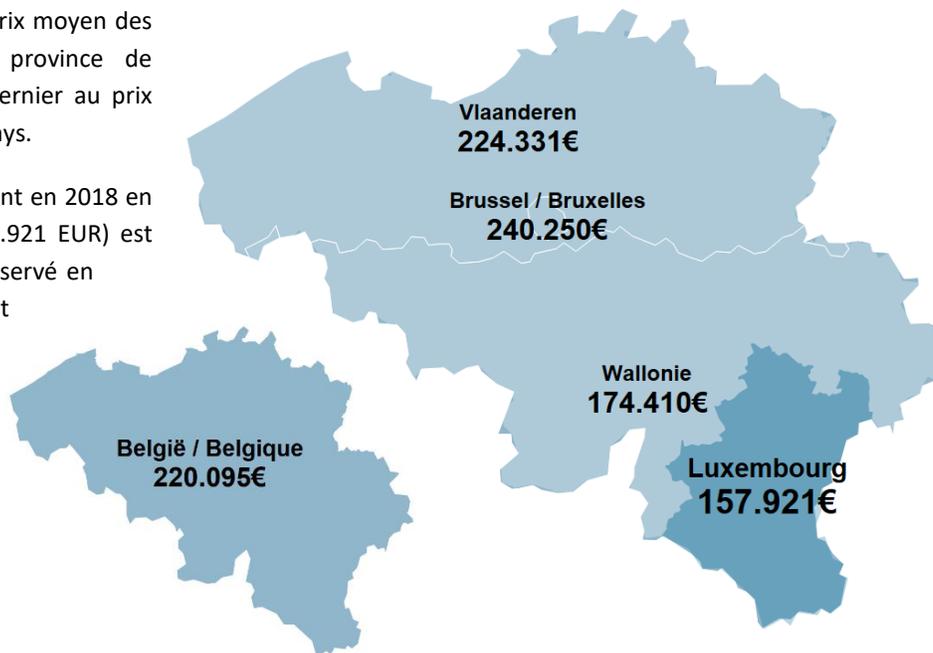
Graphique 51 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un appartement en Belgique (2018 vs 2017)

## APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE LUXEMBOURG

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG

La carte à droite présente le prix moyen des appartements en 2018 en province de Luxembourg et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays.

Le prix moyen d'un appartement en 2018 en province de Luxembourg (157.921 EUR) est plus bas que le prix moyen observé en Région wallonne (-9,5 %). Il est inférieur de -34,3% par rapport au prix moyen affiché dans la Région Bruxelles-Capitale, de -29,6% par rapport au prix moyen en Région flamande et de -28,2% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national.

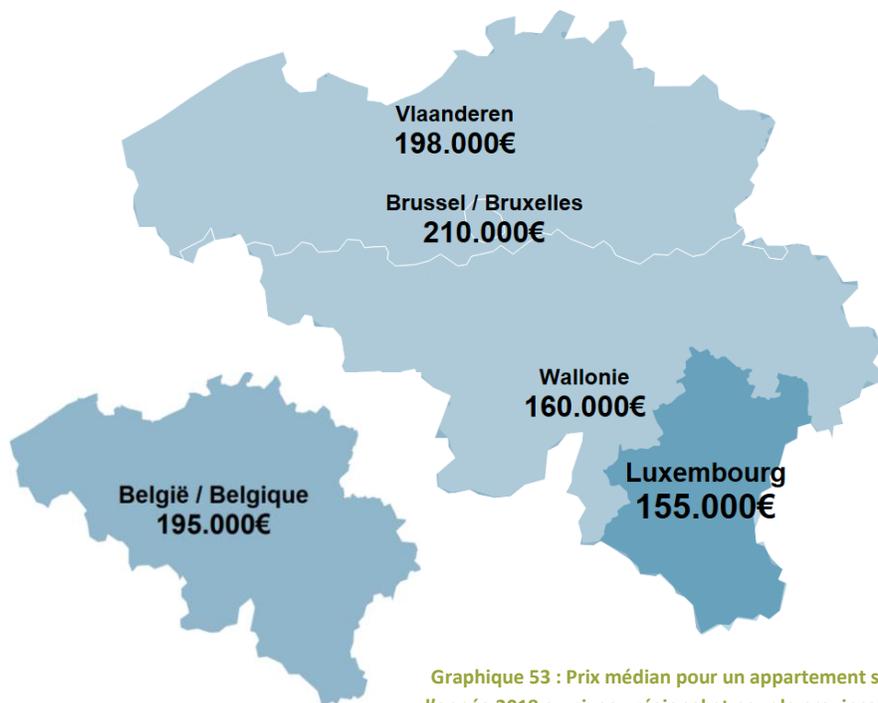


Graphique 52 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Luxembourg

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE LUXEMBOURG

En 2018, 50 % des appartements en province de Luxembourg se sont vendus à un prix de 155.000 EUR ou moins.

Ce prix médian est de -20,5 % ou de 40.000 EUR plus faible que la médiane nationale, -21,7 % ou 43.000 EUR plus faible que la médiane flamande et -3,1 % plus faible que la médiane wallonne (- 5.000 EUR).



Graphique 53 : Prix médian pour un appartement sur l'année 2018 au niveau régional et pour la province de Luxembourg

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les différents arrondissements de la province de Luxembourg et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

Les couleurs affichées sont liées au prix moyen de l'arrondissement. Au plus la couleur tend vers le brun/rouge, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est bleu, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2017. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2017.

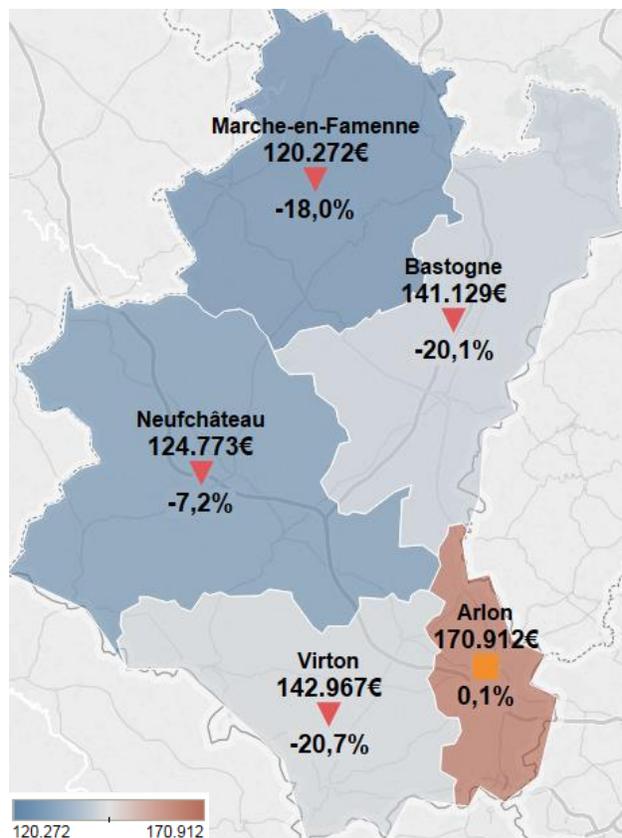
Le marché des appartements en province de Luxembourg est extrêmement restreint. Nous affichons les prix au niveau des arrondissements et montrons leur évolution, mais ces résultats doivent être nuancés dans tous les arrondissements, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon, en raison du faible nombre d'observations sur lesquelles ils sont basés. Plus particulièrement, l'interprétation de l'évolution par rapport à l'année précédente appelle à la prudence étant donné le faible nombre d'observations en 2017.

Les appartements les moins chers de la province se trouvent à l'ouest de la province. En moyenne, un appartement dans les arrondissements de Marche-en-Famenne et de Neufchâteau coûte entre 120.000 EUR et 125.000 EUR.

À Bastogne et Virton, un appartement coûte environ 20.000 EUR de plus avec des prix moyens de 141.000 EUR et 143.000 EUR.

Dans l'arrondissement d'Arlon, le marché des appartements est le plus important de la province de Luxembourg. Un appartement y coûte en moyenne le plus cher. C'est le seul arrondissement où le prix moyen est supérieur à la moyenne provinciale. Néanmoins, la moyenne est encore inférieure d'environ 3.500 EUR à la moyenne wallonne.

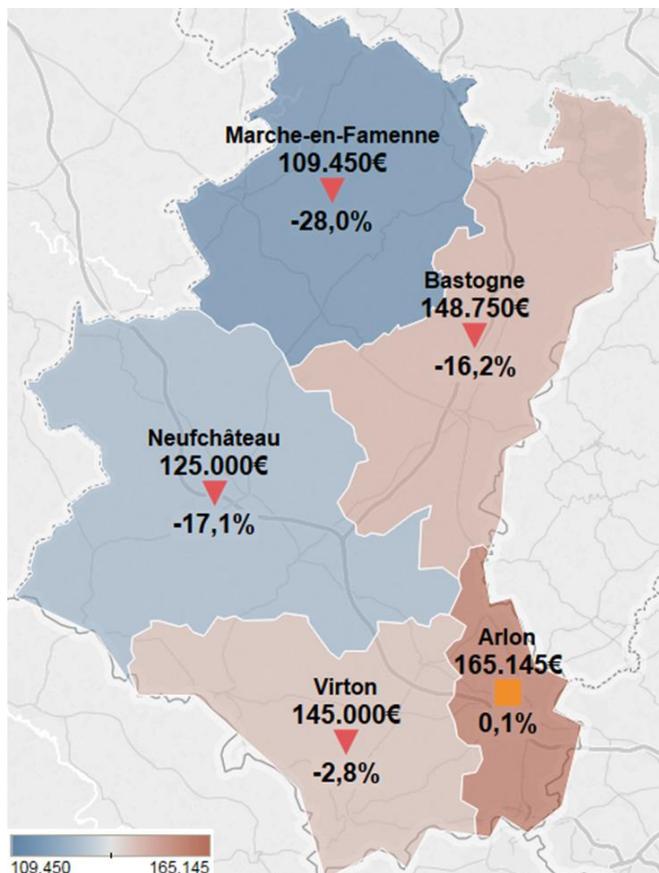
Le prix des appartements dans l'arrondissement d'Arlon reste stable par rapport à l'année précédente.



Graphique 54 : Prix moyen pour un appartement en 2018 par arrondissement administratif en province de Luxembourg et évolution par rapport à 2017

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

En raison du nombre limité d'observations dans les arrondissements de Bastogne, Marche-en-Famenne, Neufchâteau et Virton, les prix médians et surtout leurs évolutions doivent également être considérés avec la prudence qui s'impose.



En province de Luxembourg, le prix médian le plus bas pour un appartement se situe au niveau des arrondissements à Marche-en-Famenne. 50% des maisons vendues affichaient un prix inférieur ou égal à 109.450 EUR. 50 % présentaient un prix plus élevé. Cette médiane est inférieure de -29% à la médiane de la province et de -32% à la médiane wallonne.

La médiane la plus élevée se trouve dans l'arrondissement d'Arlon et s'élève à 165.145 EUR. Cette médiane est supérieure à raison de +6,5% à la médiane de la province et de +3,2% à la médiane de la région wallonne.

Comme pour les prix moyens, le prix médian dans l'arrondissement d'Arlon reste stable par rapport à 2017.

Graphique 55 : Prix médian pour un appartement en 2018 par arrondissement administratif et évolution par rapport à 2017

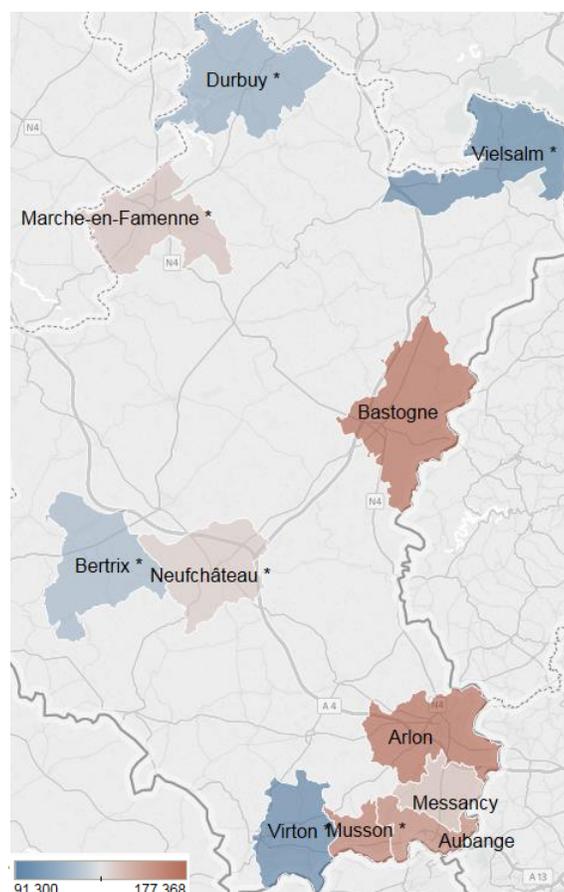
## VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

La carte à côté montre les communes de la province de Luxembourg sur la base de leur prix moyen pour un appartement en 2018. Cette carte donne une première idée de la répartition des communes sur la base de ce prix moyen pour un appartement. Plus le prix moyen est élevé, plus cette commune tirera vers le brun/rouge. Plus le prix moyen est faible, plus la couleur tirera vers le bleu.

On affiche seulement les communes pour lesquelles un nombre représentatif d'appartements ont été vendus. En outre, les communes surmontées d'un (\*) doivent être analysées avec une certaine nuance vu le nombre très faible d'observations.

Compte tenu du nombre limité d'observations dans les autres arrondissements, nous n'aborderons que l'arrondissement d'Arlon ci-dessous.

Graphique 56 : Carte d'aperçu des communes en province de Luxembourg sur la base du prix moyen d'un appartement en 2018



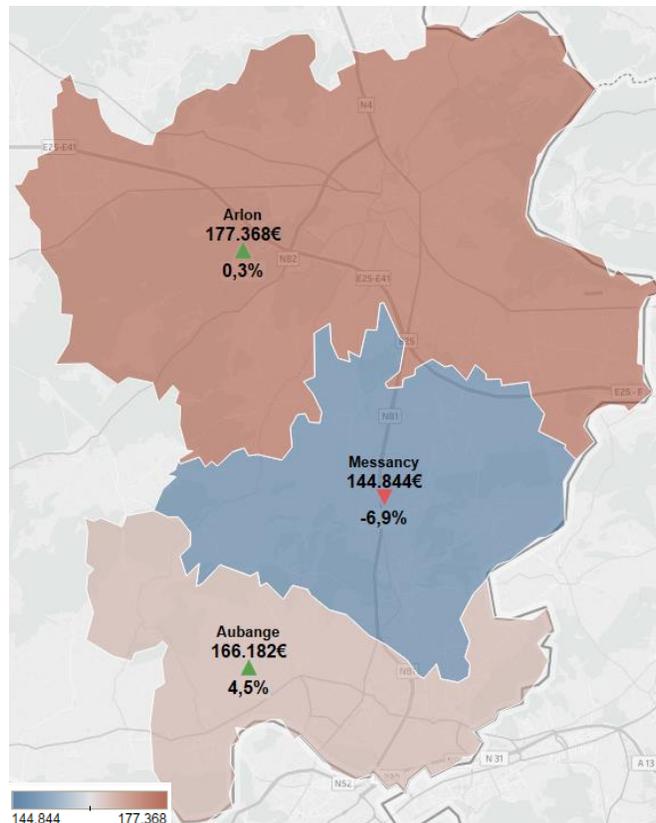
### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2018 dans les communes de l'arrondissement d'Arlon et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2017 et 2018.

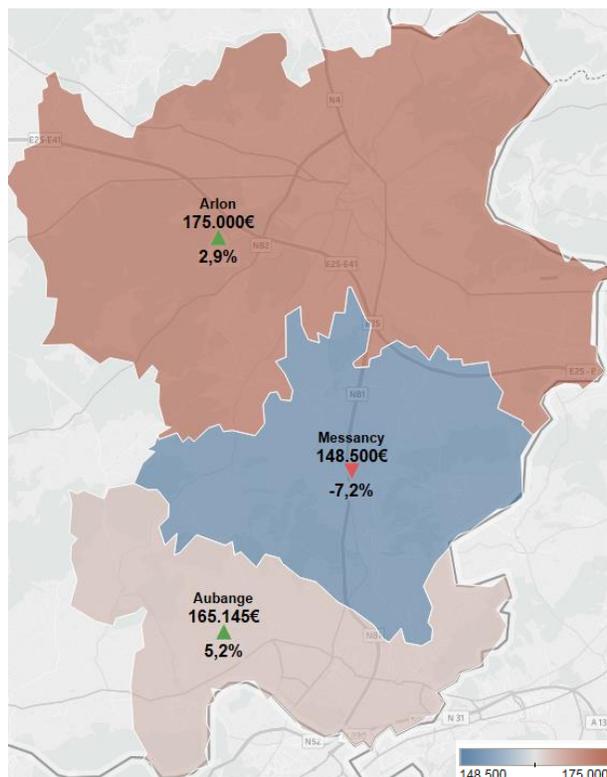
Les communes d'Attert et de Martelange ne sont pas indiquées parce qu'il n'y a que très peu d'observations pour ces communes. Il en est de même pour la commune de Messancy, le nombre d'observations est plutôt limité, de sorte que le prix moyen et son évolution doivent être considérés avec prudence.

C'est au centre de l'arrondissement, dans la commune du même nom, qu'un appartement coûte le plus cher en moyenne. Après une augmentation au cours des 3 années précédentes, le prix demeure stable par rapport à l'année dernière.

À Aubange, le prix moyen d'un appartement est inférieur d'environ 11.000 EUR à celui de la commune d'Arlon. Le prix des appartements y augmente de +4,5% par rapport à 2017. L'année dernière (et par rapport à 2016), le prix moyen des appartements dans cette commune a également augmenté de plus de +10%.



Graphique 57 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement & la variation par rapport à 2017



### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT D'ARLON

Dans la commune d'Arlon, 50 % des appartements vendus en 2018 affichaient un prix supérieur ou égal à 175.000 EUR. Cela représente 20.000 EUR de plus que la médiane de la province.

Par rapport à 2017, le prix médian augmente pour la deuxième année consécutive à Arlon et à Aubange. Dans ces deux communes, le prix médian a atteint son plus haut niveau jamais atteint.

À Messancy, le nombre d'observations était trop faible pour donner une image fiable.

Graphique 58 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix médian pour un appartement & la variation par rapport à 2017

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

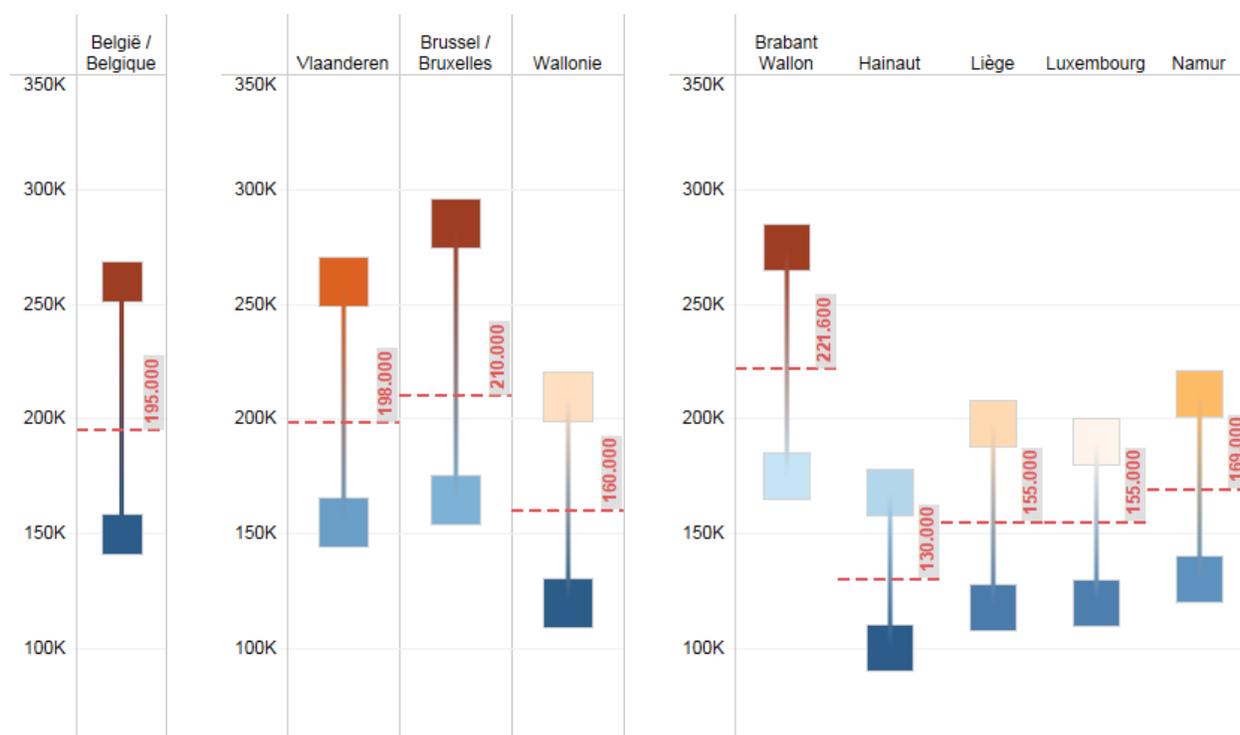
Pour rappel, en plus du concept de la médiane, nous introduisons le concept d'**intervalle de prix contenant 50% des observations** autour de la médiane. Pour calculer cet intervalle, nous ne tenons pas compte des 25% des ventes les plus chères, ni des 25% des ventes les moins chères. Nous nous concentrons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

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des appartements sur la commune de Arlon ont été vendues entre 130.000 EUR et 207.000 EUR (tableau page 66).

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

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

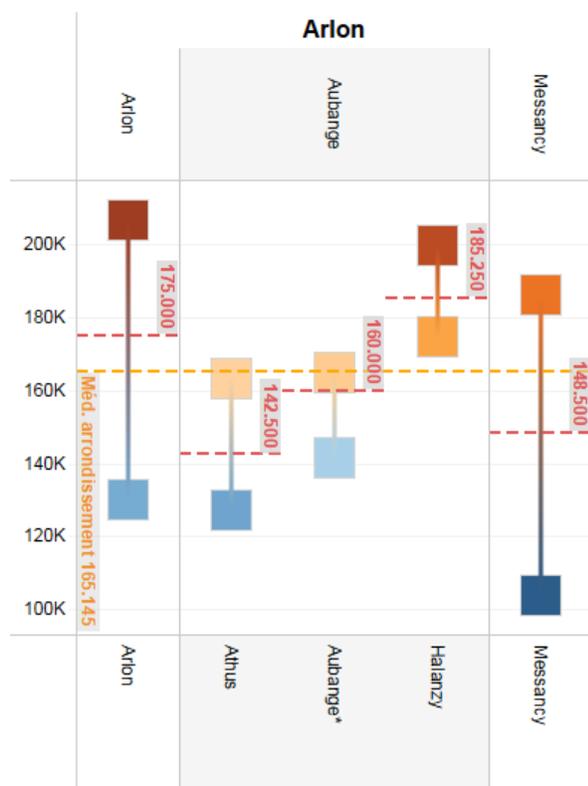
Cette comparaison est visible dans les graphiques ci-dessous.



Le prix médian pour la province de Luxembourg est de 155.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 118.000 EUR – 198.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2017 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 66.

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



En se basant sur l'intervalle de prix comprenant 50% des observations autour de la médiane, nous constatons que :

50% des appartements à Arlon sont vendus à un prix compris entre 130.000 EUR et 207.000 EUR. L'intervalle présente un écart considérable, ce qui donne une indication de l'existence de différents quartiers et types d'appartements dans ces communes.

Arlon affiche ainsi la limite supérieure la plus élevée des communes prises en considération. Après tout, 25% des appartements vendus présentaient un prix supérieur à cette limite supérieure.

L'intervalle de prix à Athus est entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Au moins 75 % des appartements vendus affichaient un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement. L'intervalle y est nettement plus petit, le marché des appartements y est assez homogène.

Graphique 59 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations pour l'arrondissement d'Arlon

## RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Luxembourg, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des moyennes de 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales.

		2017				2018					
		Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité	Moyen Région	Moyen Arrond.	Moyen Commune	Moyen Entité	% Moyen Entité
Arlon	Arlon	167.392	170.810	176.901	177.037		157.921	170.912	177.368	177.351	0,18%
	Aubange	167.392	170.810	158.979	156.563		157.921	170.912	166.182	150.167	-4,09%
	Aubange	167.392	170.810	158.979	150.100		157.921	170.912	166.182	153.726	2,42%
	Halanzy	167.392	170.810	158.979	177.000		157.921	170.912	166.182	191.350	8,11%
	Messancy	Messancy	167.392	170.810	155.619	155.619		157.921	170.912	144.844	144.844
Bastogne	Bastogne	167.392	176.529	158.000	158.000		157.921	141.129	177.168	177.168	12,13%
	Vielsalm						157.921	141.129	94.389	112.500	
Virton	Durbuy	167.392	146.720	132.357	132.357						
	Hotton	167.392	146.720	160.000	160.000						
	Marche-en-Famenne	167.392	146.720	174.000	174.000		157.921	120.272	143.986	143.986	-17,25%
Neufchâteau	Bertrix						157.921	124.773	118.286	118.286	
	Neufchâteau						157.921	124.773	140.417	140.417	
Virton	Habay	167.392	180.183	224.786	224.786						
	Musson						157.921	142.967	170.000	170.000	

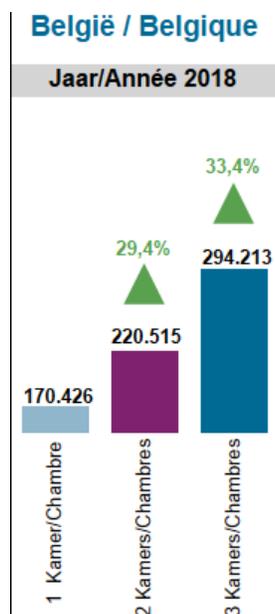
## RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Luxembourg, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci les valeurs des médianes, les limites inférieures et les limites supérieures de 2017 et 2018 sont affichées et la comparaison entre 2017 et 2018 est faite au niveau des entités communales.

	2017						2018							
	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Obsv. (Limite Inf.)	50% Obsv. (Limite Sup.)	Médian Région	Médian Arrond.	Médian Commune	Médian Entité	% Médiane Entité	50% Obsv. (Limite Inf.)	50% Obsv. (Limite Sup.)
Arlon	160.000	165.000	170.000	171.000		138.750	210.000	155.000	165.145	175.000	175.000	2,34%	130.000	207.000
Aubange	160.000	165.000	157.000	147.500		128.500	169.625	155.000	165.145	142.500	142.500	-3,39%	127.500	163.500
Aubange	160.000	165.000	157.000	146.000		140.000	161.250	155.000	165.145	160.000	160.000	9,59%	141.530	165.000
Halanzuy	160.000	165.000	157.000	177.000		167.500	188.750	155.000	165.145	185.250	185.250	4,66%	174.790	200.000
Messancy	160.000	165.000	160.000	160.000		145.000	180.000	155.000	165.145	148.500	148.500	-7,19%	103.750	196.125
Bastogne	160.000	177.500	160.000	160.000		135.000	182.250	155.000	148.750	165.000	165.000	3,13%	138.000	197.000
Vielsalm								155.000	148.750	54.000	64.500		54.000	183.750
Durbuy	160.000	152.000	138.000	138.000		104.500	145.750							
Hotton	160.000	152.000	160.000	160.000		145.500	161.500							
Marche-en-Fam. Marche-en-Famenne	160.000	152.000	170.000	170.000		160.000	190.000	155.000	109.450	150.000	150.000	-11,76%	100.450	172.500
Bertrix								155.000	125.000	115.000	115.000		102.500	130.000
Neufchâteau								155.000	125.000	133.750	133.750		126.250	143.125
Habay	160.000	149.175	243.802	243.802		171.384	255.165							
Musson								155.000	145.000	157.500	157.500		137.500	170.000

## APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

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



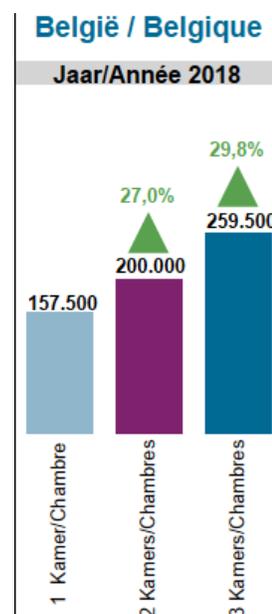
Graphique 60 : Prix moyen des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

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

Pour 2018, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 29,4 % en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 50.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 33,4 % de plus qu'un appartement à 2 chambres (+74.000 EUR).

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

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

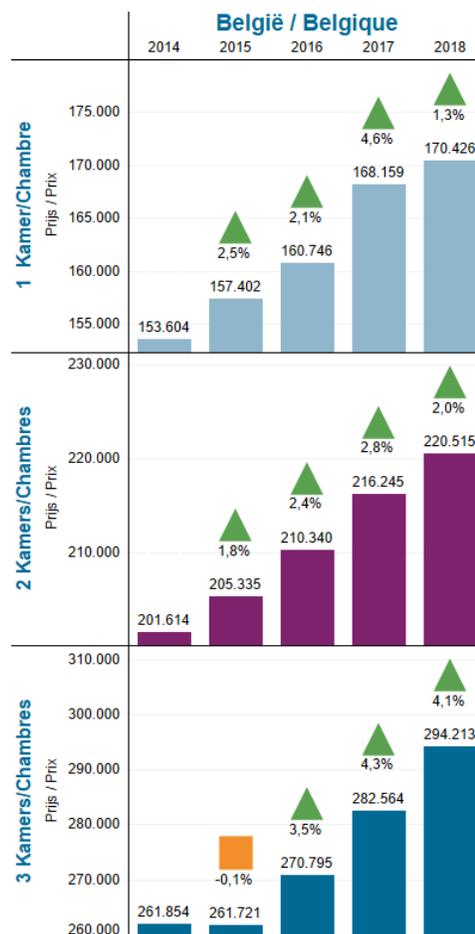


Graphique 61 : Prix médian des appartements en Belgique en 2018 par nombre de chambres

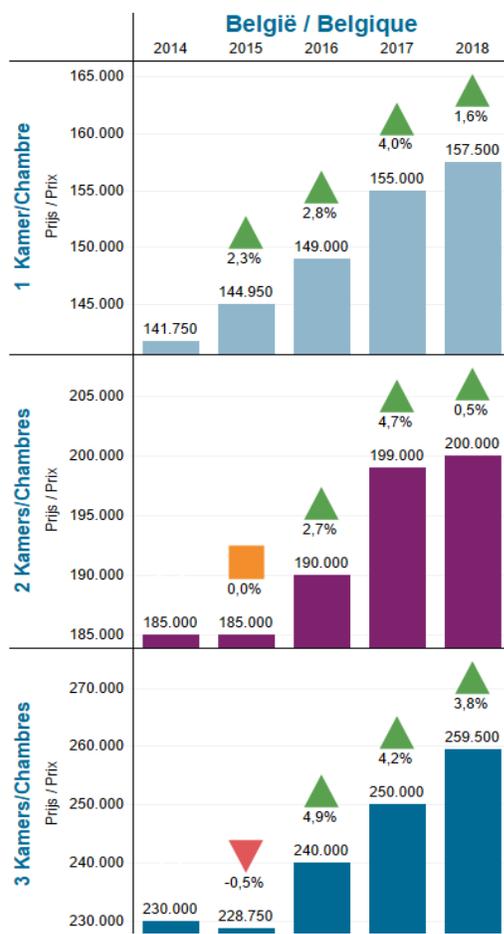
## ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU NATIONAL

Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée pour les 3 types d'appartements. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 3 chambres.

L'évolution des prix moyens entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,4%), suivi des appartements 1 chambre (+11,0%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+9,4%). Ces augmentations doivent être relativisées au vu de l'inflation en Belgique (+7,0%) sur cette même période.



Graphique 62: Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

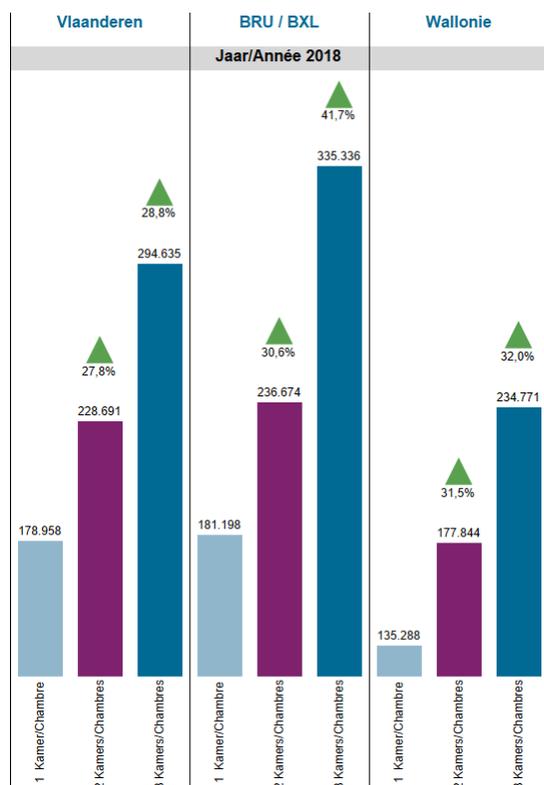


Graphique 63 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par nombre de chambres

Comme le montre le graphique de gauche, l'augmentation du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. Si ce n'est la stabilité constatée entre 2014 et 2015 pour les appartements à 2 chambres et la légère diminution pour les appartements à 3 chambres sur cette même période.

L'évolution des prix médians entre 2014 et 2018 est plus importante pour les appartements 3 chambres (+12,8%), suivi des appartements 1 chambre (+11,1%) et pour finir par les appartements 2 chambres (+8,1%). Ces augmentations sont semblables à celles du prix moyen.

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 64 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

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 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 28% et 42% au niveau régional.

Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 41,7% (+98.662 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.

## PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour 2018, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 24% et 43% au niveau régional.

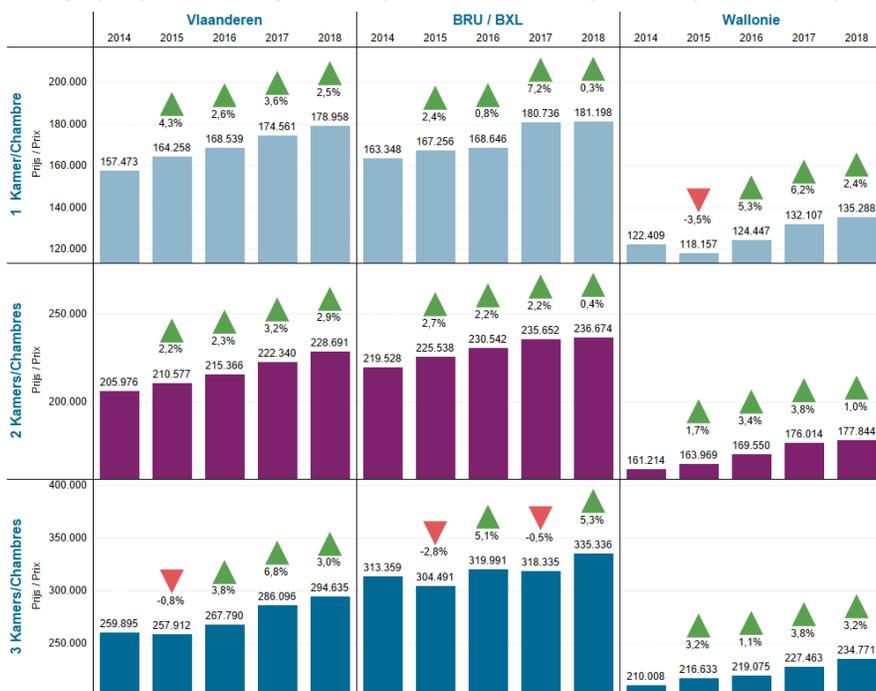
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus de 42,9% (+93.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

En Wallonie, le prix d'un appartement 2 chambres, permet d'obtenir un appartement 1 chambre à Bruxelles et en Flandre. Tandis qu'un appartement 3 chambres a pour valeur un appartement 2 chambres.



Graphique 65 : Prix médian des appartements en Belgique par région en 2018 par nombre de chambres

## ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL



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 68, et ce sur les 3 régions du pays (excepté 2015 en Wallonie).

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.

Pour la région bruxelloise et la région flamande, l'évolution du prix moyen d'un appartement 1

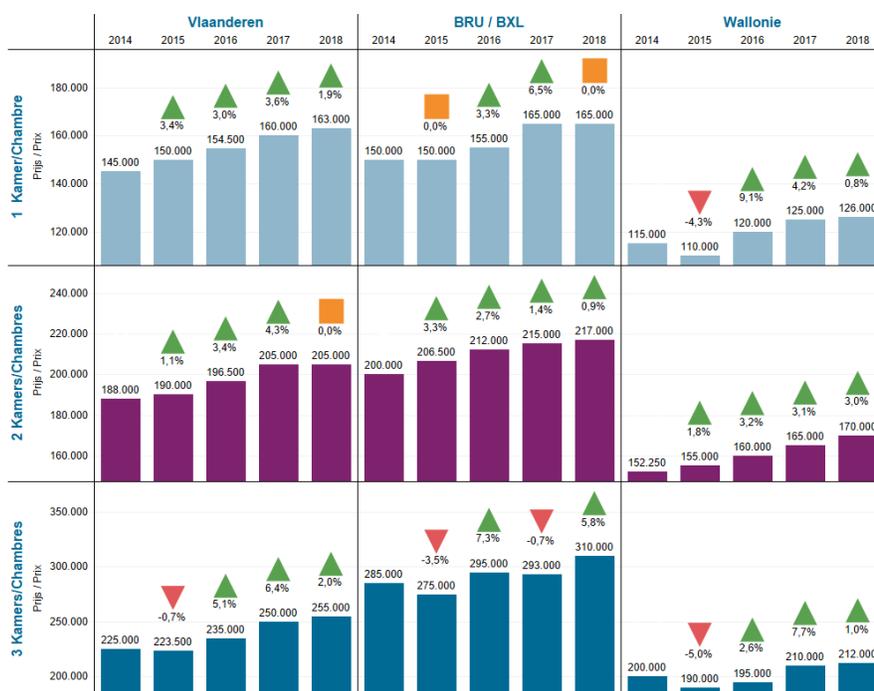
**Graphique 66 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres**

chambre, entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres (+13,6% et +10,9% respectivement). Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 3 chambres qui connaissent une évolution plus importante sur cette même période (+11,8%).

## ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU RÉGIONAL

Pour la région bruxelloise, l'évolution du prix médian d'un appartement 1 chambre (+10,0%), entre 2014 et 2018, est plus importante que pour les appartements à 2 ou 3 chambres. Tandis que pour la région wallonne, ce sont les appartements 2 chambres (+11,7%) et pour la Flandre les appartements 3 chambres (+13,3%).

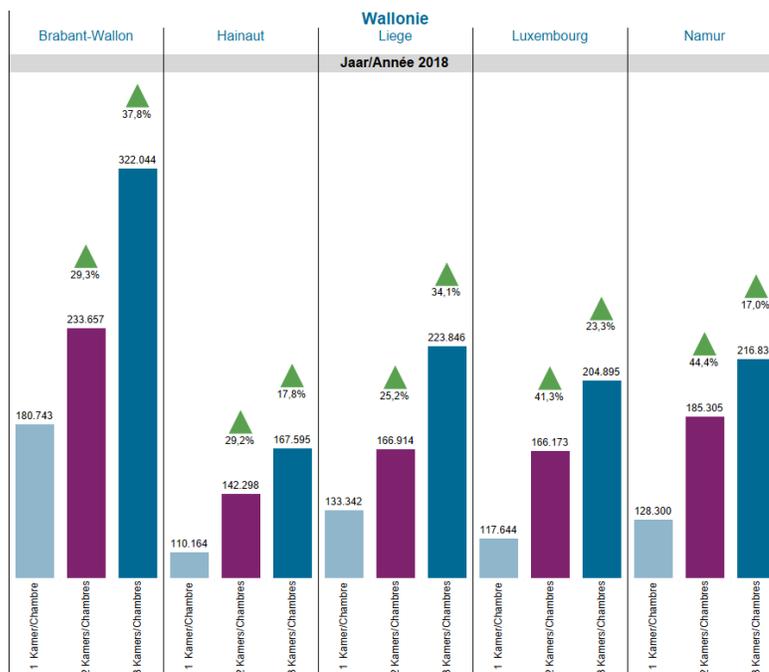
**Graphique 67 : Évolution sur 5 ans des prix médians des appartements en Belgique par région par nombre de chambres**



## ÉVOLUTION PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – 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. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix moyen d'un appartement 1, 2 ou 3 chambres est supérieur à la moyenne nationale.

Il faut compter de 25% à 44% 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 17% et 38%.



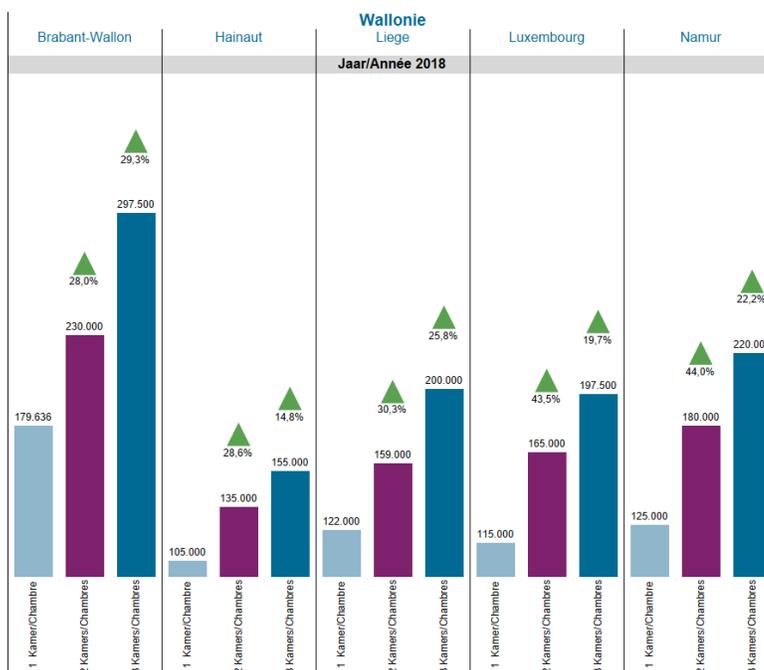
Graphique 68 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

Il est intéressant de pointer le cas de la province de Namur qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+44,4%) (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 dans les plus faibles (+17,0%).

## ÉVOLUTION PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES – NIVEAU PROVINCIAL

Le prix médian d'un appartement à 1 chambre en Brabant Wallon est supérieur ou équivalent au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces. De même, le prix médian d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces. C'est la seule province wallonne pour laquelle le prix médian d'un appartement 1, 2 ou 3 chambres est supérieur à la médiane nationale.

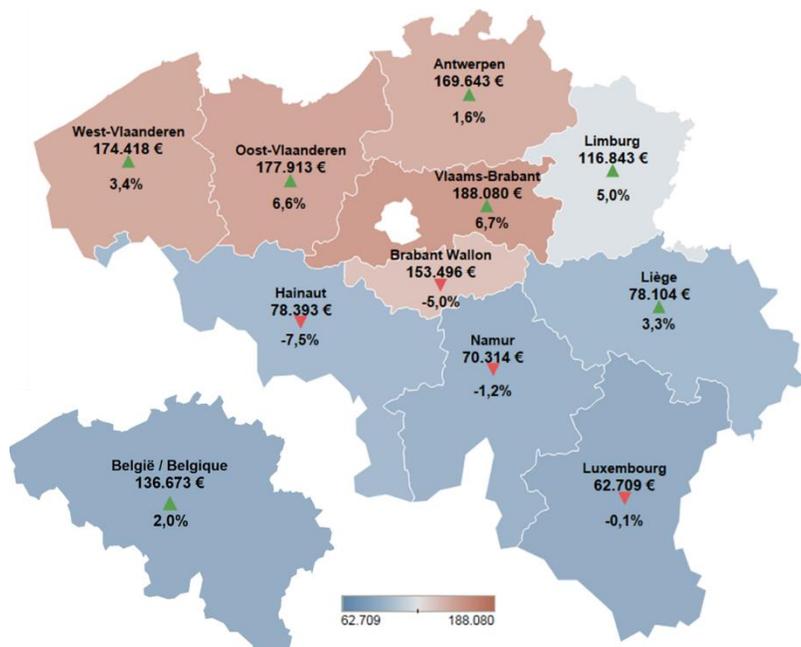
Il faut compter de 28% à 44% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 15% et 29%.



Graphique 69 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

## TERRAIN À BÂTIR

### PRIX MOYEN DES TERRAINS À BÂTIR



Graphique 70 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

La graphique 70 présente l'évolution du prix moyen d'un terrain à bâtir dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national. Nous comparons le prix moyen de 2018 à celui de 2017.

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 136.673 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 62.709 EUR au Luxembourg à 188.080 EUR en Brabant Flamand. Ces prix sont respectivement de -54,4% en dessous et de +37,5% au-dessus que la moyenne nationale.

Un terrain à bâtir coûte en moyenne en Flandre beaucoup plus cher qu'en Wallonie. En Flandre occidentale et en Flandre orientale, le prix franchit pour la première fois les 170.000 EUR. En Wallonie, à l'exception du Brabant wallon, le prix moyen d'un terrain à bâtir est fortement inférieur à la moyenne nationale.

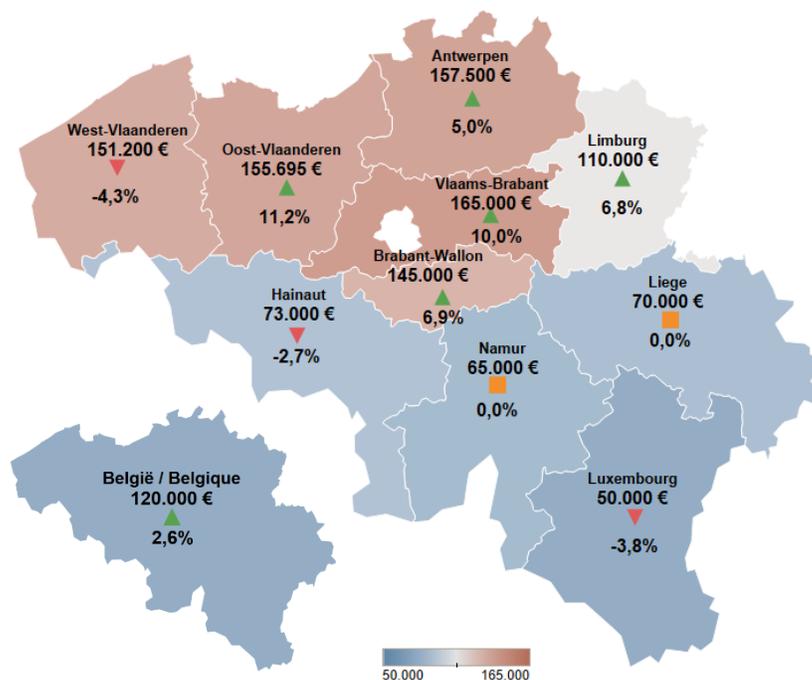
En comparaison à 2017, dans chaque province en 2018 le prix moyen des terrains à bâtir augmente. Seules les provinces de Namur, Hainaut et Brabant Wallon font figure d'exception. La croissance varie de +6,7% dans le Brabant Flamand à -7,5% dans le Hainaut.

Bruxelles n'est pas représenté suite au nombre restreint d'observations au niveau des terrains à bâtir.

### PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 120.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 50.000 EUR en province du Luxembourg à 165.000 EUR en Brabant Flamand, soit respectivement de -58,3% de moins à +37,5% de plus que la médiane nationale.

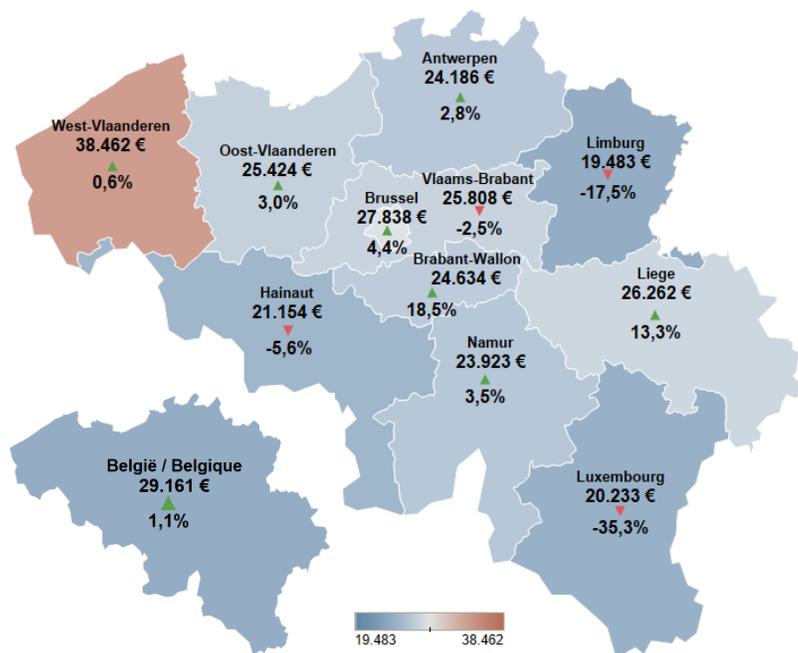
En région wallonne, il faut compter environ 50.000 EUR en moins pour acheter un terrain à bâtir comparé à l'ensemble de la Belgique (-41,7%).



Graphique 71 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique (2018 versus 2017)

## GARAGES

## PRIX MOYEN DES GARAGES



Graphique 72 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix moyen d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)

Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxes, boxes fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

La graphique 72 présente l'évolution du prix moyen d'un garage dans les différentes provinces de Belgique et au niveau national.

Le prix moyen en Belgique s'élève en 2018 à 29.161 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 19.483 EUR au Limbourg à 38.462 EUR en Flandre occidentale. Ces prix sont respectivement de -33,2% en-dessous et de +31,9% au-dessus de la moyenne nationale.

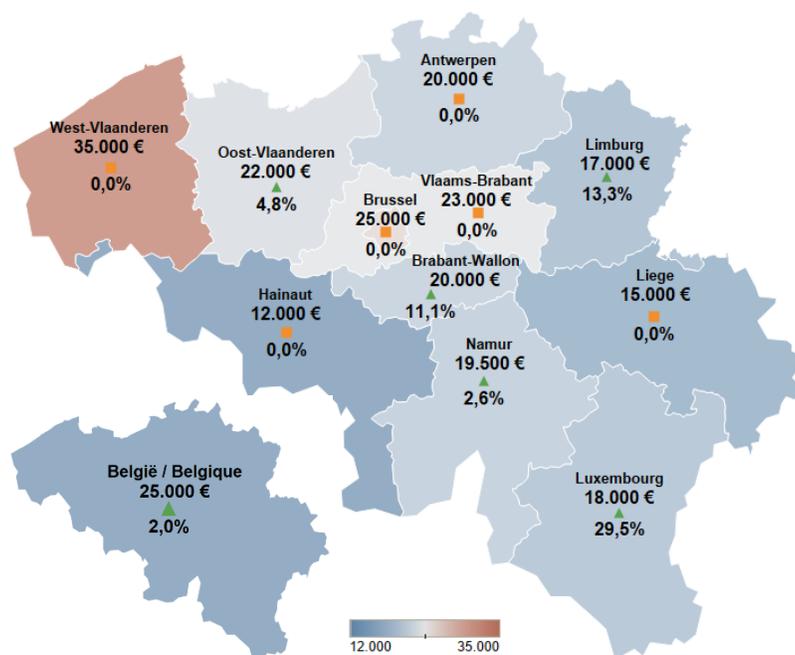
Un garage coûte en moyenne le plus cher à la côte. En province de Liège, le prix franchit pour la première fois les 26.000 EUR, et les garages y sont vendus au prix le plus élevé en Wallonie. En région wallonne, le prix moyen d'un garage est plus faible qu'au niveau national.

L'évolution des prix au Luxembourg doit être nuancée en raison d'un nombre restreint d'observations.

## PRIX MÉDIAN DES GARAGES

En 2018, le prix médian en Belgique s'élève à 25.000 EUR. Au niveau provincial, les prix varient de 12.000 EUR en Hainaut à 35.000 EUR en province de Flandre occidentale, soit respectivement de -52,0% en-dessous à +40,0% au-dessus que la médiane nationale.

En région wallonne, il faut compter environ, 10.000 EUR de moins pour acheter un garage comparé au niveau national (-40,0%).



Graphique 73 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix médian d'un garage en Belgique (2018 versus 2017)