

Semaine de l'immobilier




notaire.be

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

PROVINCE DU HAINAUT

18 Février 2020

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

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2019	5
Principales réformes	5
Réforme fédérale	5
Réforme wallonne	6
Contactez un notaire le plus tôt possible	6
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire.....	6
Macro-économique	8
Activité immobilière	10
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle.....	11
Maisons	12
Maisons – prix médian en 2019.....	12
Maisons - Zoom sur la province du Hainaut	15
Prix médian des maisons en province du Hainaut.....	15
Prix médian des maisons par arrondissement.....	15
Vue d’ensemble niveau commune	16
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Charleroi	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	19
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Charleroi	20
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de La Louvière	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de La Louvière	22
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Mons.....	22
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Mons.....	24
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Soignies	24
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Soignies.....	25
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Thuin.....	26
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Thuin.....	27
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	28
Appartements.....	30
Appartements – prix médian en 2019	30

Appartements - Zoom sur la province du Hainaut	33
Prix médian des appartements en province du Hainaut	33
Prix médian des appartements par arrondissement	33
Vue d'ensemble niveau commune	34
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement De Charleroi	35
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement De La Louvière.....	36
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement De Mons	36
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement De Soignies.....	37
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	38
Distribution des prix des appartements	39
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	40
Appartements - par nombre de chambres	41
Prix médian des terrains à bâtir.....	43
Prix médian des garages	44



INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 » 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 médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 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 2019

Cette étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be de donner davantage d'informations aux médias et au grand public concernant un des aspects essentiels du métier de notaire, les transactions immobilières.

Nous avons listé les principaux changements, liés à l'immobilier, qui sont entrés en vigueur durant l'année 2019.

PRINCIPALES RÉFORMES

RÉFORME FÉDÉRALE

Réforme de la copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2019, beaucoup de choses ont changé pour les copropriétaires dans un immeuble à appartements. Les nouvelles règles relatives à la copropriété ouvrent un certain nombre de goulots d'étranglement et résolvent des conflits de l'ancienne loi. Une difficulté, par exemple, concernait la prise de décisions relatives aux travaux importants sur le bâtiment et leur financement. Plusieurs modifications législatives sont donc intervenues à ce sujet.

Les décisions concernant les travaux dans les parties communes (notamment la rénovation de la cage d'escalier, de la façade, etc.) doivent être prises à une majorité des 2/3 des voix de l'assemblée générale, alors que les 3/4 des voix étaient requis auparavant.

Les décisions relatives aux travaux requis par la loi (notamment pour se conformer aux normes d'isolation, à la sécurité incendie, etc.) doivent désormais être prises à la majorité de 50% + 1 voix. Auparavant, la majorité de ¾ était requise.

Il ne faut plus d'unanimité pour la démolition suivie d'une reconstruction d'anciens immeubles d'habitation : une majorité de 4/5 suffit, pour autant que la démolition soit rendue nécessaire pour des raisons de salubrité, de sécurité, ou parce que la rénovation entraînerait des coûts disproportionnés.

La location d'un bâtiment peut être soumise à la TVA

Avant le 1^{er} janvier 2019, le propriétaire d'un bien immeuble mis en location n'était pas autorisé à déduire la TVA sur les différents frais de construction, d'acquisition ou de rénovation de celui-ci.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, une taxation optionnelle à la TVA peut être appliquée à la location de biens immobiliers à usage professionnel. Les parties peuvent donc décider (de commun accord), si elles le souhaitent, d'opter en faveur du régime TVA en cas de location immobilière professionnelle, moyennant certaines conditions. Le locataire lui-même doit être assujéti à la TVA et le bien doit être utilisé uniquement à des fins liées à son activité économique. Attention, ce nouveau régime ne s'applique donc pas aux locations immobilières à des particuliers.

RÉFORME WALLONNE

Obligation de l'attestation relative à la pollution du sol pour toute cession d'un terrain en Wallonie

Un décret impose en Wallonie, depuis le 1^{er} janvier 2019, de disposer d'une attestation relative à la pollution du sol préalablement à la cession de tout terrain (exemple : vente) ou lors de la cession de tout permis d'environnement et lors de l'introduction d'un permis d'environnement pour une installation ou activité présentant un risque pour le sol.

Suppression, au 1^{er} janvier 2020, du taux réduit appliqué pour les ventes en viager.

Nouvelles primes habitation

La Région Wallonne a mis en place, depuis le 1^{er} juin 2019, un nouveau dispositif concernant l'obtention des primes liées au logement. Pour bénéficier de celles-ci, un audit de l'habitation doit être réalisé par un auditeur logement agréé par la Région Wallonne. Cet auditeur viendra visiter votre habitation, réalisera une analyse de la qualité énergétique globale de votre logement et mettra en évidence d'éventuels autres problèmes auxquels il conviendrait de remédier (ex. : manque d'étanchéité de la toiture, problèmes de stabilité des murs, etc.). Les travaux devront être réalisés en respectant l'ordre des « bouquets » de travaux prévus dans le rapport d'audit.

Assurance perte de revenus

Quand vous contractez un emprunt hypothécaire, vous pouvez bénéficier, sans frais, d'une assurance qui permettra de rembourser votre prêt en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Depuis le 1^{er} mars 2019, une modification des règles permet à un plus grand nombre de bénéficiaires d'en profiter.

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

Il est également important de rappeler qu'il faut contacter un notaire le plus rapidement possible à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements d'urbanisme, renseignements de syndic en cas d'achat en copropriété, pollution du sol,... Elles peuvent prendre du temps, notamment en raison du délai de réponse de certaines administrations. Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir le délai de la vente augmenter. De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé avec le plus grand soin par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis "langage clair". Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliqués.

NOTAIRE.BE, LA RÉPONSE À VOS PREMIÈRES QUESTIONS AVANT D'ALLER CHEZ LE NOTAIRE

Chaque année plus de 2,5 millions de personnes se rendent dans une des 1.200 études notariales du pays pour un conseil ou passer un acte. Le notaire occupe un rôle particulier dans le marché immobilier. Face à la multitude d'acteurs présents sur le marché (organismes bancaires, agents immobiliers, géomètres-experts, etc.), le législateur lui confie 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.

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'approprient à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : les frais d'un acte, les étapes entre le compromis et l'acte de vente, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

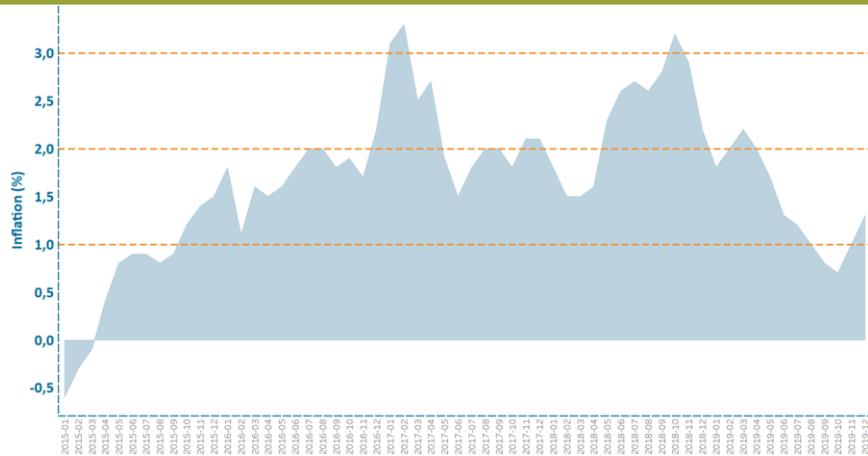
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.



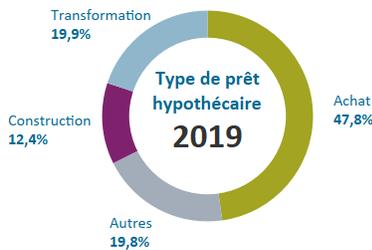
MACRO-ÉCONOMIQUE



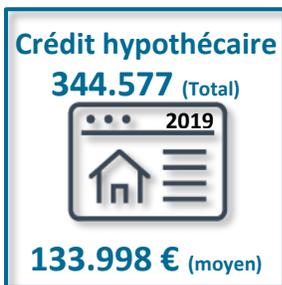
Source : BNB



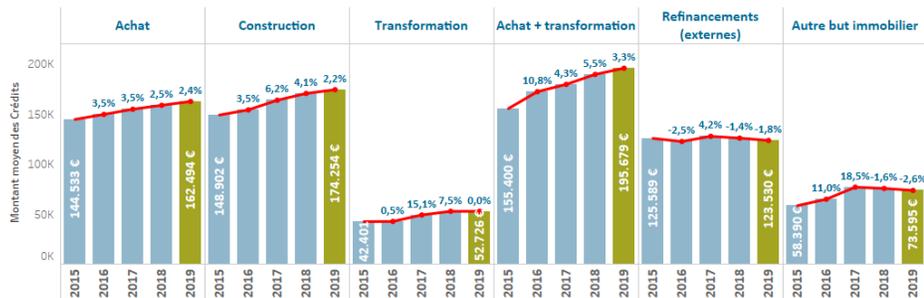
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



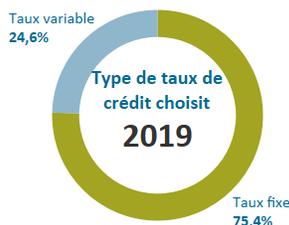
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (de respectivement +29,4% et +12,7%). Le nombre de crédits pour une **rénovation** et les **refinancements** a augmenté après une diminution de plusieurs années (respectivement de +31,9% et +33,7%). L'augmentation de **l'ensemble des crédits hypothécaires** est de +23,4% en 2019 (344.577). (Source : UPC)



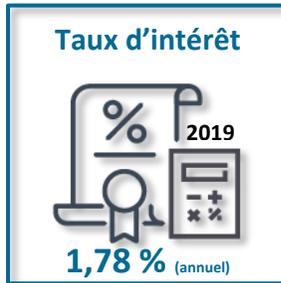
Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2019 augmentent de +0,8% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'**achat**, la **construction** et pour la **transformation** augmentent respectivement de +2,4%, +2,2% et +0,0%.



Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2019 le premier choix du citoyen dans près de 75,4% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en légère diminution depuis 2015 (-2%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5. (Source : UPC)



Source : BNB

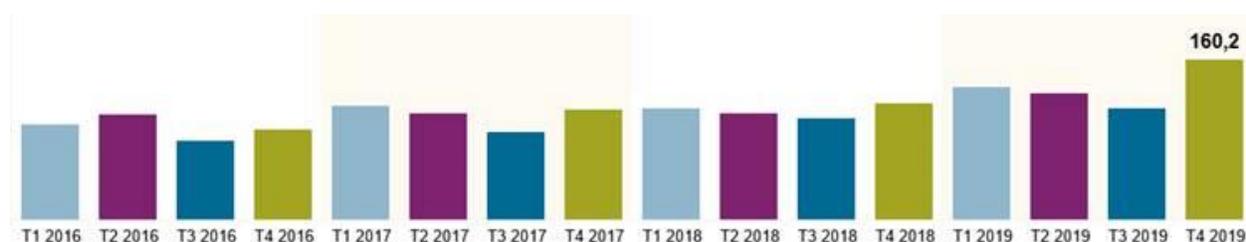
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

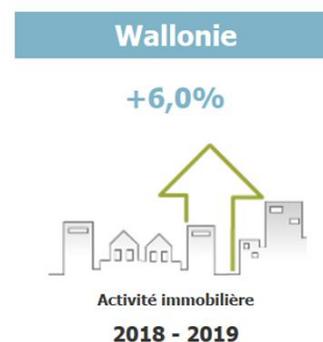
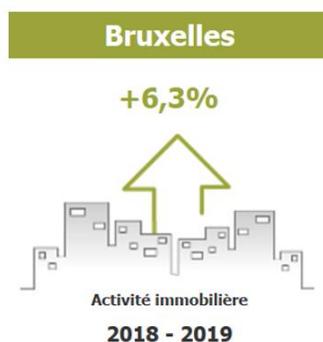
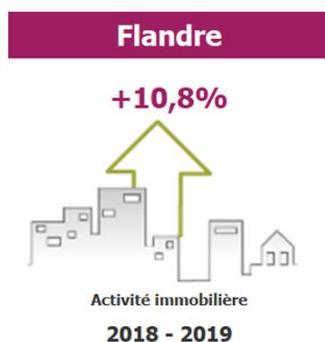
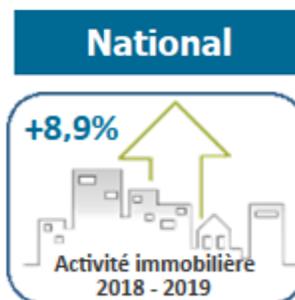
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

L'indice immobilier est de 160,2 points au quatrième trimestre et clôture l'année avec un nouveau record.



L'année 2019 a été une année très chargée dans le secteur immobilier. L'activité au cours de l'année a augmenté de +8,9% par rapport à l'année 2018. Il s'agit d'une activité record. L'augmentation est plus importante en Flandre (+10,8%) qu'à Bruxelles (+6,3%) et en Wallonie (+6%).

Comme nous le savons, les taux bas des crédits hypothécaires dopent le marché immobilier dans l'ensemble du pays. Par ailleurs, l'annonce de la suppression du woonbonus en Flandre, un avantage fiscal lors de l'achat d'un bien immobilier, a dopé le nombre de transactions immobilières en Flandre durant les trois derniers mois de l'année.



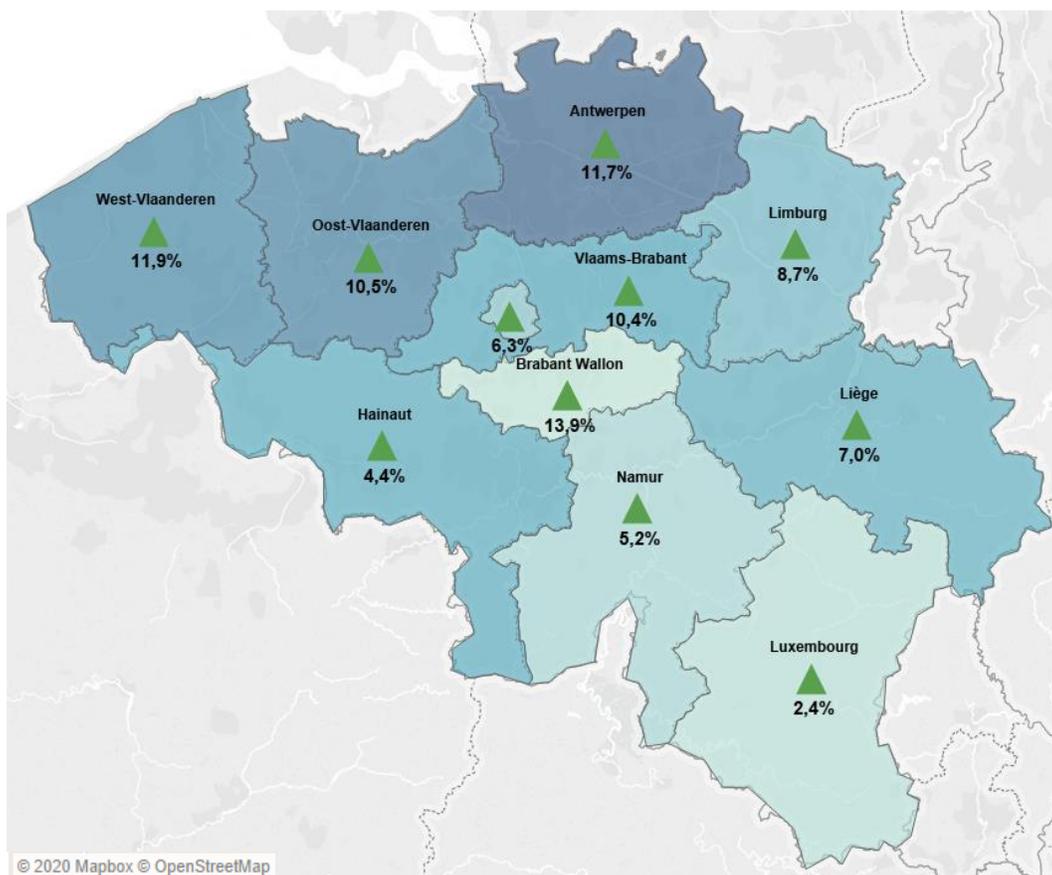
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre depuis le début de ce baromètre.
- Le marché immobilier à Bruxelles et en Wallonie s'est également très bien comporté cette année. Augmentation de +6% par rapport à 2018. Pour Bruxelles et la Wallonie, le 4^e trimestre 2019 a, également, été le meilleur trimestre depuis l'existence de ce baromètre.
- La part de marché est de 62% en Flandre, 7% à Bruxelles et 31% en Wallonie.

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur 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 2019, cette province a effectué 16,4 % 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, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



- En comparaison à 2018, le Brabant Wallon affiche l'évolution de l'activité la plus soutenue de Belgique en 2019 (+13,9%), un nouveau record depuis 2014.
- Le Luxembourg affiche l'évolution d'activité la plus basse depuis 2014 (+2,4%)
- A l'exception de la province du Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

MAISONS

Le qualificatif « maisons » étant utilisé pour une multitude de types de biens différents, le prix médian 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 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

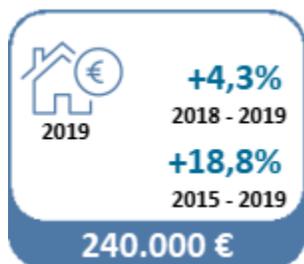
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2019 est de 240.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2019 sous les 240.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser 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 MÉDIAN EN 2019

Au niveau national, le prix médian est de 240.000 EUR, 50% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 240.000 EUR. 50% des maisons vendues avaient un prix supérieur à 240.000 EUR.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 5ème année consécutive, une évolution de plus de 4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 7.000 EUR (+3,1 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),
- Les rendements à long terme sont généralement plus élevés pour les maisons que pour les appartements.

Chiffres clés supplémentaires

Évolution sur 1 an	4,3 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €
Évolution sur 1 an après inflation ¹	3,1 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	7.000 €
Évolution sur 5 ans	18,8 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	38.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	11,1 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	22.000 €

¹ Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%

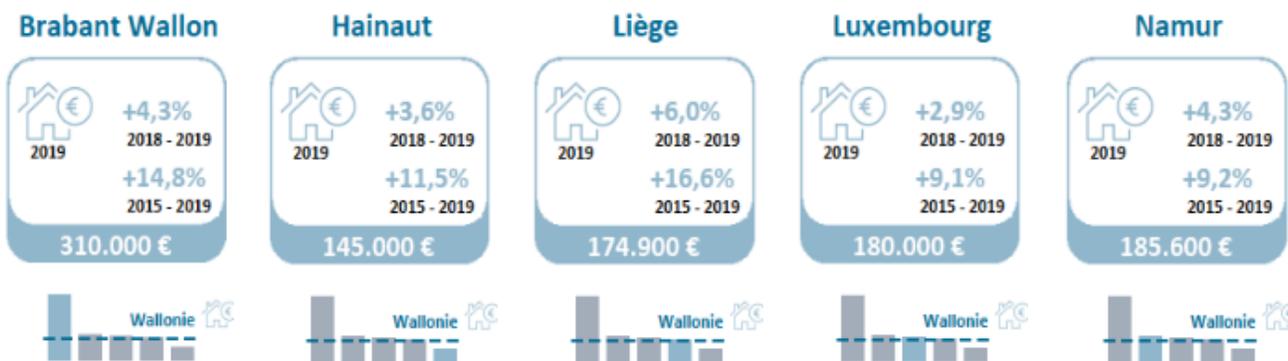


 Inflation 2018 - 2019 : 1,2%
Inflation 2015 - 2019 : 7,7%

Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,7 %	3,8 %	4,2 %
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	10.000 €	15.000 €	7.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,5 %	2,6 %	3,0 %
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	6.000 €	10.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	13,4 %	12,3 %	13,9 %
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	32.000 €	45.000 €	21.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	5,7 %	4,6 %	6,2 %
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	13.000 €	17.000 €	9.000 €

- La Région de Bruxelles-Capitale est la région qui a obtenu le prix médian le plus élevé. La médiane est supérieure de 170.000 EUR (soit 70,8 %) par rapport à la médiane nationale.
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 68.000 EUR (soit -28,3 %) inférieure à la médiane nationale.
- Par rapport à 2018, l'évolution de la médiane dans chaque région se situe plus ou moins au même niveau que l'évolution nationale (+4%). Chaque région atteint sa médiane la plus élevée. En Région de Bruxelles-Capitale, la médiane d'une maison est pour la première fois supérieure à 400.000 EUR.
- Sur une période de 5 ans, l'évolution du prix médian dans chaque région montre une même tendance (augmentation de +12% à +14%). En termes absolus, et en tenant compte de l'inflation, cela représente +9.000 EUR pour la Wallonie, +13.000 EUR pour la Flandre et +17.000 EUR pour Bruxelles (voir tableau avec chiffres clés).

* Interprétation du graphique : positionnement du prix médian des maisons de cette région par rapport aux autres régions et par rapport à la médiane nationale.



 Inflation 2018 - 2019 : **1,2%**
 Inflation 2015 - 2019 : **7,7%**

Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur abs.	9.000 €	3.000 €	8.000 €	3.000 €	5.000 €
Évolution sur 5 ans	14,8%	11,5%	16,6%	9,1%	9,2%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	40.000 €	15.000 €	25.000 €	15.000 €	16.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	7,1%	3,8%	8,9%	1,4%	1,5%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur abs.	19.000 €	5.000 €	13.000 €	2.000 €	3.000 €

- Le prix médian au niveau provincial varie entre 145.000 EUR dans le Hainaut et 310.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale de 240.000 EUR. De plus, seul le prix médian de la province du Hainaut est inférieur à la médiane régionale (-27.000 EUR de moins).
- En Brabant wallon, la médiane dépasse pour la première fois les 300.000 EUR. Le prix d'une maison dans cette province est 30 % plus élevé que la médiane nationale et 80 % plus élevé que la médiane de sa région.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Au Luxembourg, la croissance est limitée à +2,9%. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 3.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province de Liège affichent la plus forte évolution (+6% par rapport à 2018). C'est également la seule province wallonne dans laquelle le prix médian a connu une croissance continue pour la 5^{ème} année consécutive.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmentant le plus est celui de la province de Liège. En 2015, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 150.000 EUR, en 2019, ce prix a augmenté de 25.000 EUR.
- Les provinces de Luxembourg et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2015 (+9%). En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à +1,5% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

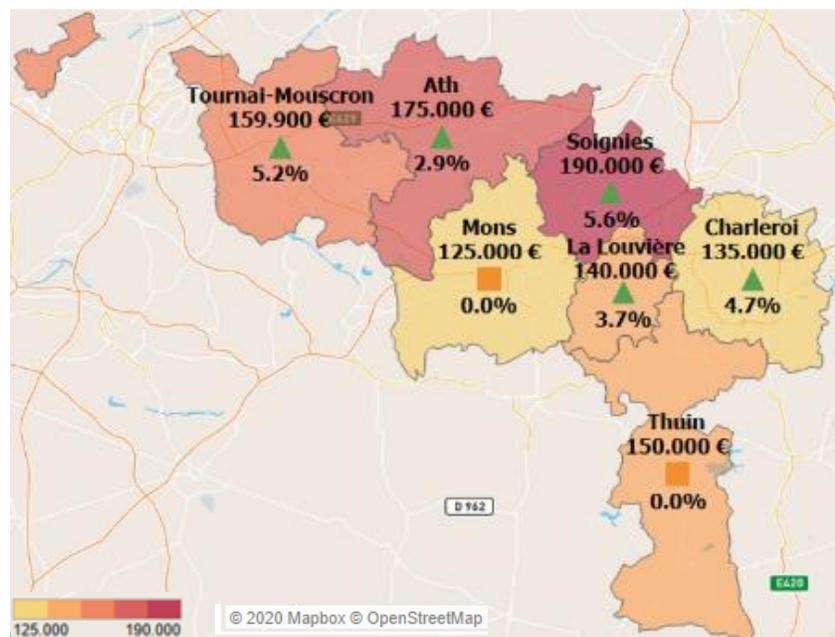
PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT



- Le prix médian d'une maison en province du Hainaut est le plus bas du pays.
- La médiane est de 95.000 EUR ou -28,3 % en dessous de la médiane nationale (240.000 EUR) et de 27.000 EUR ou -15,7 % en dessous de la médiane régionale (172.000 EUR).

- Par rapport à l'année dernière, la médiane est supérieure de 5.000 EUR (+3,6 %). C'est la troisième année consécutive que le prix médian en province du Hainaut augmente.
- En 2015, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 130.000 EUR. En 2019, cette médiane sera de 15.000 EUR (soit 11,5 % de plus).
- Après inflation, le rendement d'une maison dans cette province est limité à +3,8% sur une période de 5 ans.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

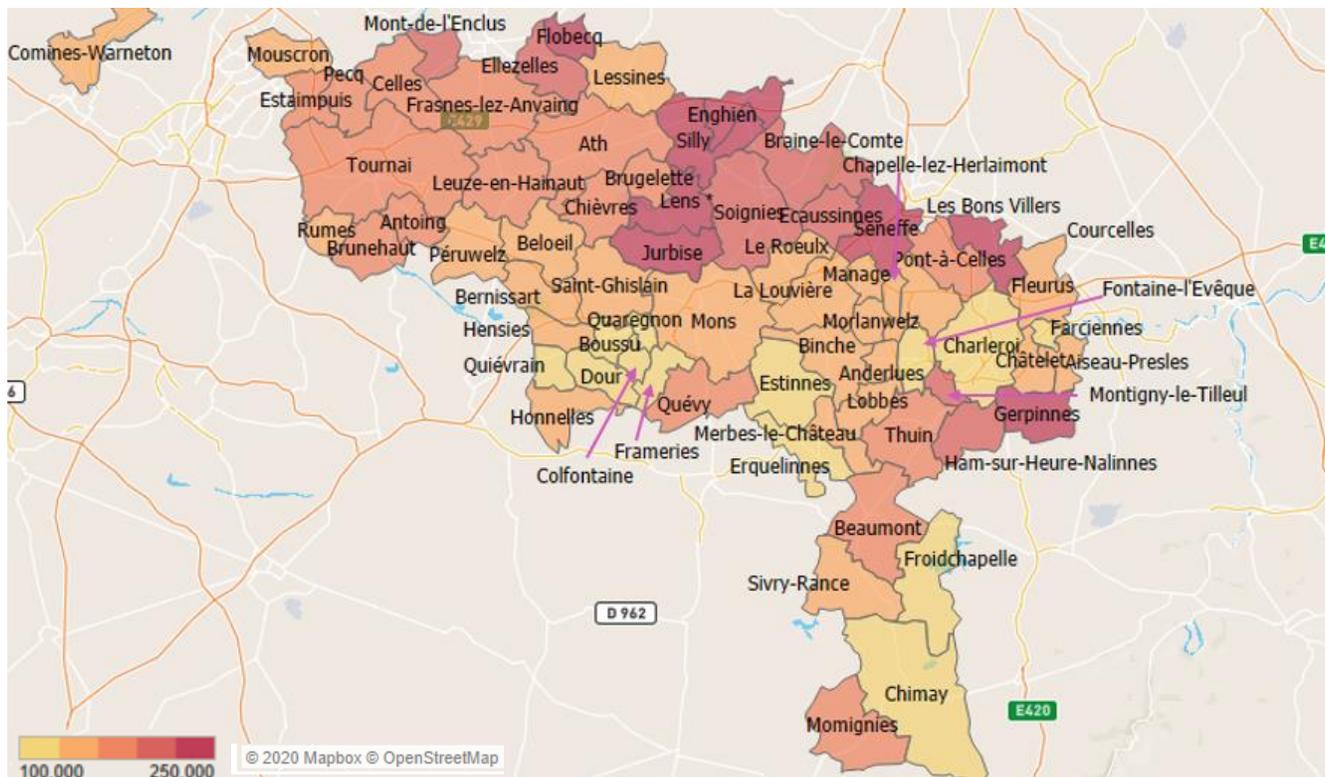


- Les prix médians des maisons par arrondissement en province du Hainaut sont très dispersés. L'arrondissement de Soignies affiche le prix médian le plus élevé avec 190.000 EUR, tandis que l'arrondissement de Mons affiche le prix médian le plus bas (125.000 EUR), soit une différence de 65.000 EUR.
- Ces deux arrondissements font partie du Hainaut Oriental, qui regroupe les arrondissements de Charleroi, La Louvière, Mons, Soignies et Thuin.

- Le prix médian d'une maison augmente dans 3 des 5 arrondissements du Hainaut oriental pour la 4ème année consécutive. Dans les arrondissements de Mons & Thuin, la médiane reste stable.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

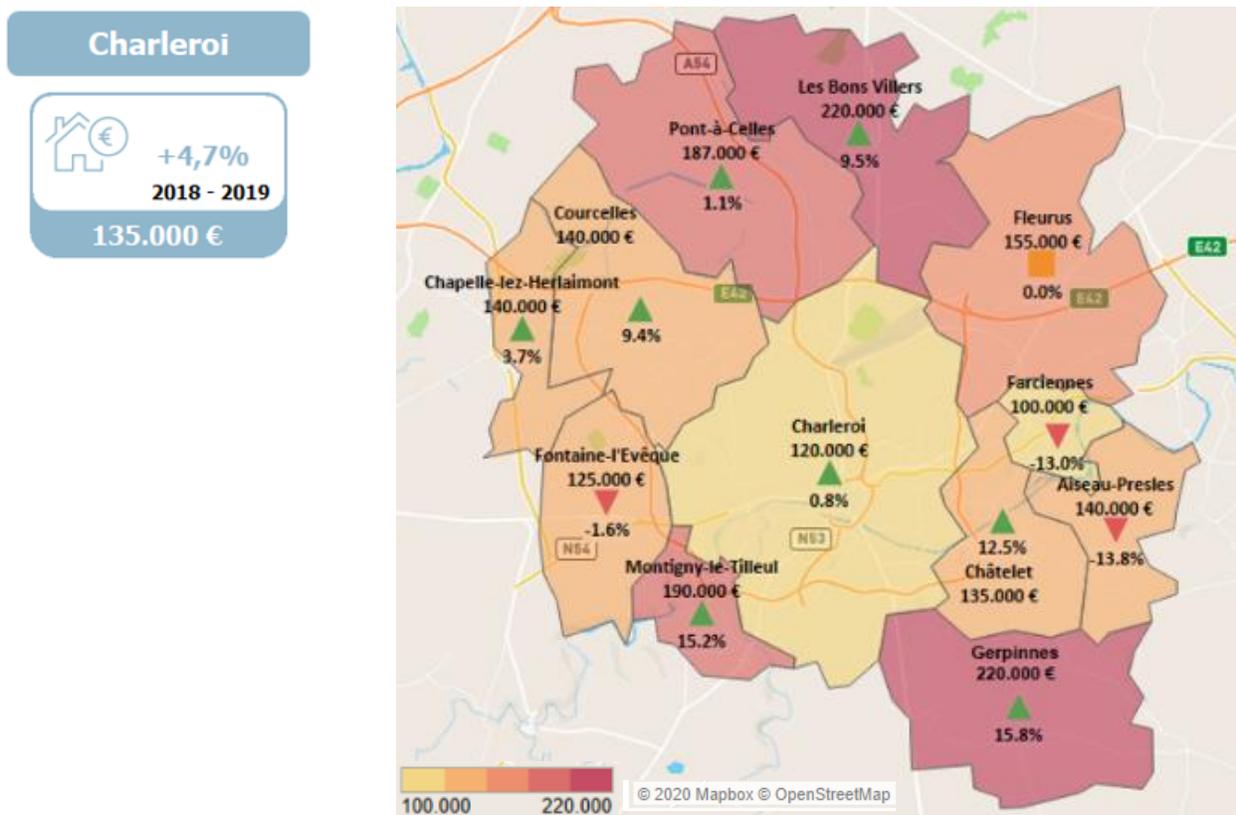
La carte ci-dessous est un zoom sur les communes des arrondissements du Hainaut au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian en 2019. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la province.



Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des arrondissements en province du Hainaut. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2019 dans les différentes communes du Hainaut.

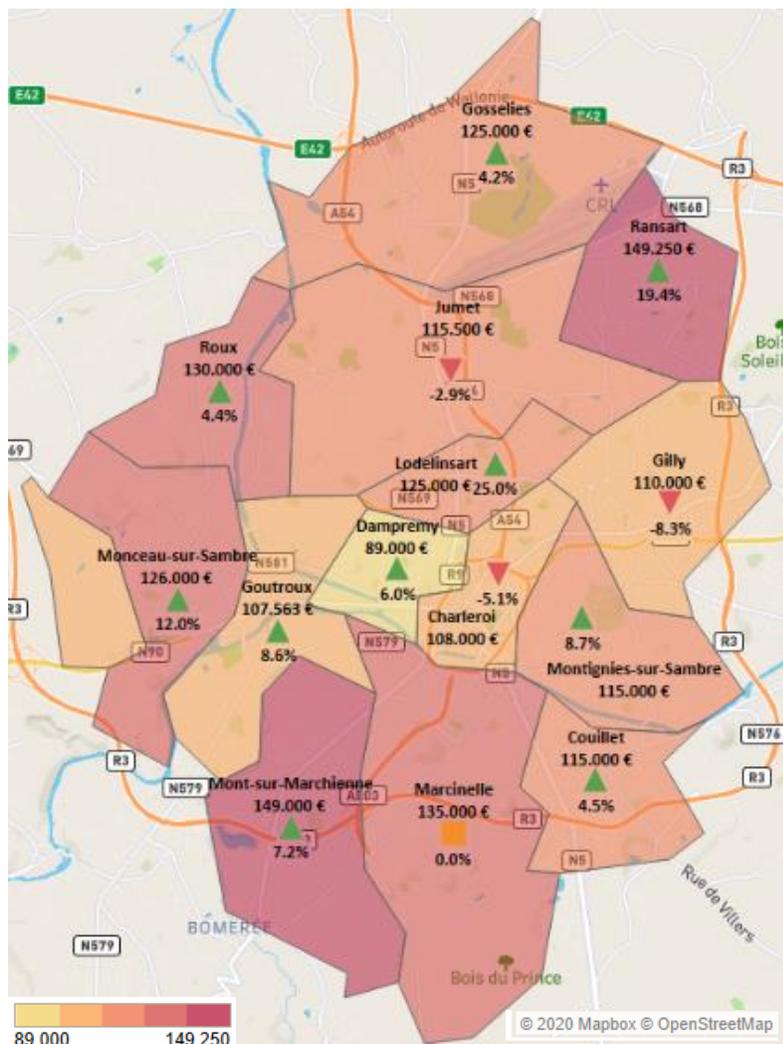
- Les communes limitrophes de la Flandre orientale, d'une part, et du Brabant wallon, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.

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



- Tant les prix médians que l'évolution par rapport à l'année dernière sont fort diversifiés dans cet arrondissement.
- Les prix médians varient de 100.000 EUR dans la commune de **Farciennes** à 220.000 EUR à **Les Bons Villers** et à **Gerpennes**.
- À **Châtelet**, **Montigny-le-Tilleul** et **Gerpennes**, le prix médian augmente de 12 à 15 %. À **Châtelet**, c'est la deuxième année consécutive que la médiane connaît une telle croissance. En 2016, la médiane était d'un peu plus de 100.000 EUR. Aujourd'hui, deux ans plus tard, elle en est de 30.000 EUR supérieure (soit +29 % de croissance).
- À **Farciennes** et à **Aiseau-Presles**, le prix médian a baissé fortement (-13%). À **Farciennes**, la baisse corrige la forte hausse de l'année dernière (le prix médian y avait augmenté de +15% par rapport à 2017). À **Aiseau-Presles**, le prix médian chute de 22.500 EUR et termine en dessous du niveau de 2017.
- Dans la commune de Charleroi, le prix médian est de 120.000 EUR, soit 15.000 EUR de moins que la médiane de l'arrondissement. Nous zoomons, en page suivante, sur les entités communales de cette commune.

Zoom sur Charleroi et ses entités communales :



- Au niveau des entités communales de la zone de Charleroi, le prix médian varie entre 89.000 EUR pour **Dampremy** et 149.250 EUR pour **Ransart**.
- Le centre et l'est de la zone autour de la **ville de Charleroi** ont des prix médians inférieurs à 120.000 EUR. **Lodelinsart** est une exception cette année. Sur la base des maisons vendues en 2019, le prix médian a augmenté exceptionnellement de +25% par rapport à l'année dernière. La hausse de la médiane compense une baisse de 10 % l'année dernière.
- Les zones les plus chères sont situées à **Marcinelle, Mont-sur-Marchienne** et **Ransart**. Le prix médian d'une maison est supérieur au prix médian de l'arrondissement.
- Par rapport à l'année dernière, nous constatons une augmentation du prix médian dans la plupart des entités communales. Dans les communes voisines **Dampremy, Goutroux, Monceau-sur-Sambre** et **Roux**, la médiane augmente pour la deuxième année consécutive.
- Enfin, la baisse de -8,3% à **Gilly** doit être mise en perspective. La médiane se corrige après la forte croissance de +20% de l'année dernière.

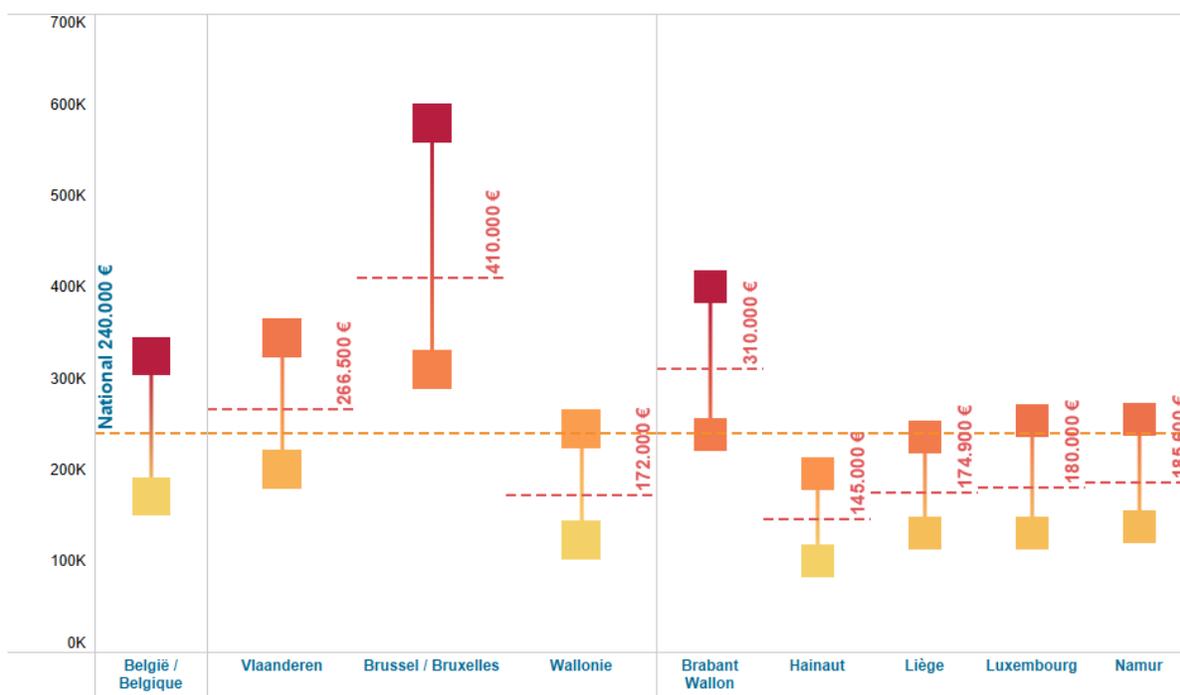
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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).

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

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

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.



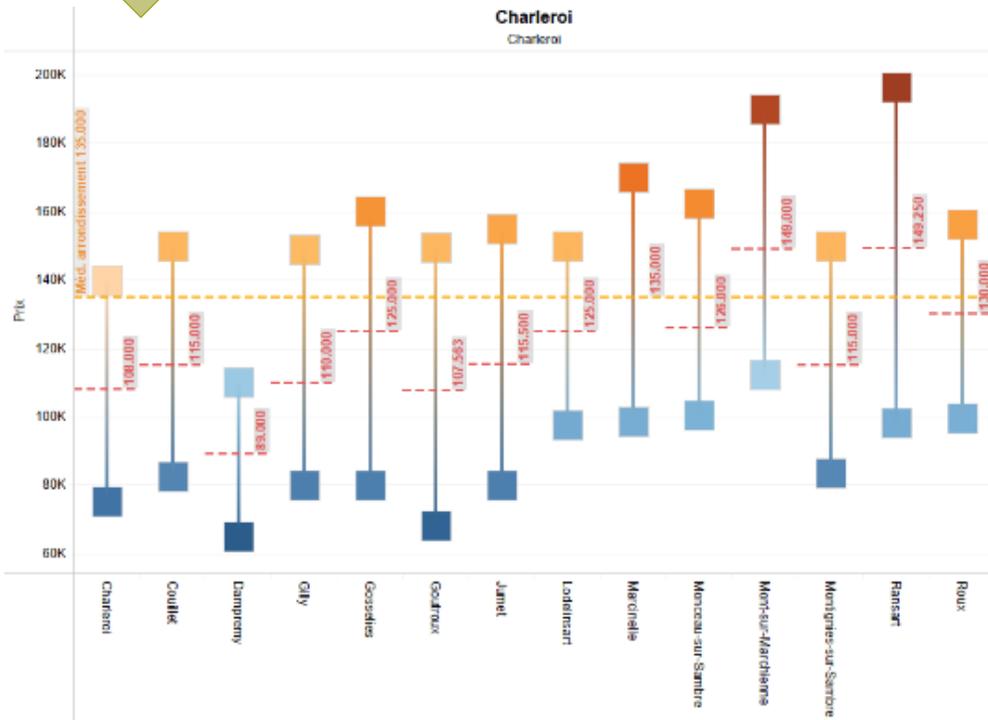
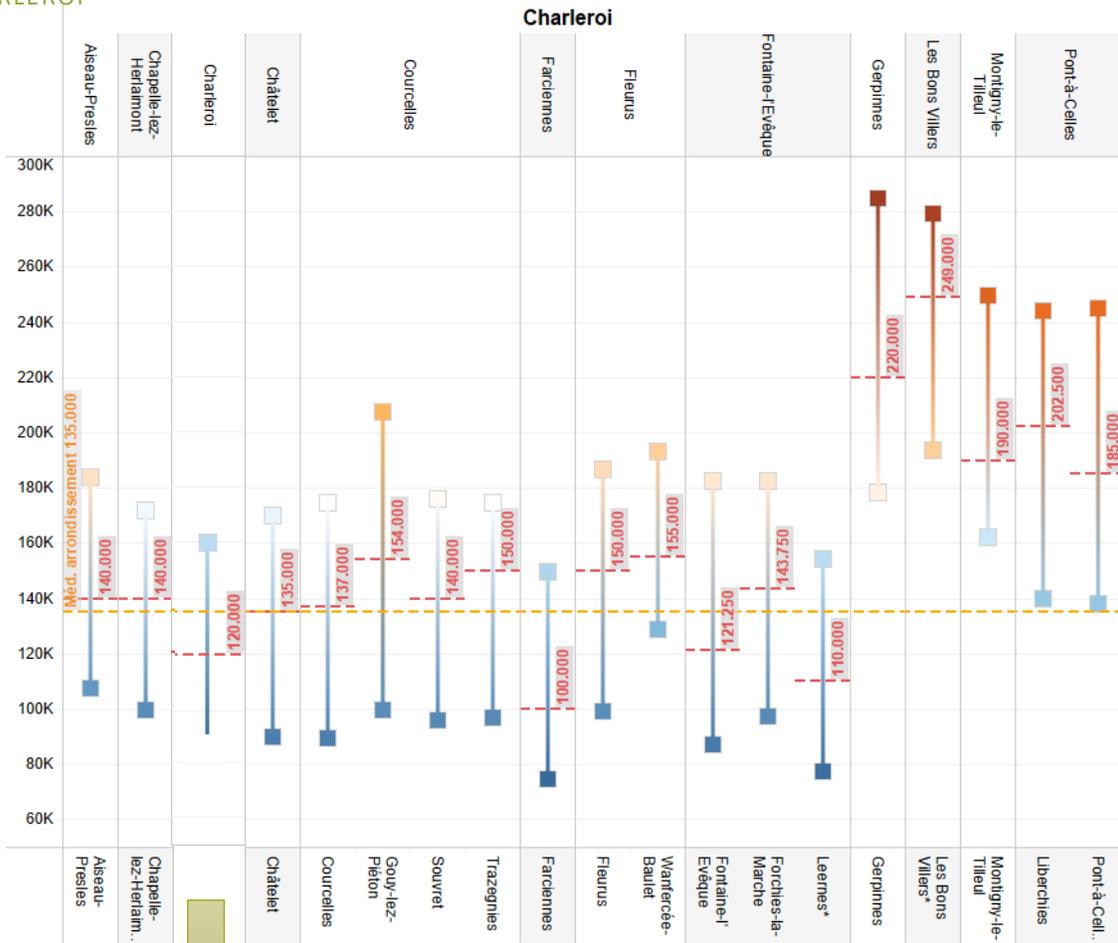
Le prix médian pour la province du Hainaut est de 145.000 EUR et l'intervalle entre 50 % des observations est de 100.000 à 195.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province sont vendues à un prix inférieur à 100.000 EUR. Et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 195.000 EUR.

L'intervalle de 50 % autour de la médiane est complètement sous la médiane nationale. Plus de 75 % des maisons vendues dans la province du Hainaut avaient un prix inférieur à la médiane nationale. L'intervalle est également le plus petit de toutes les provinces, ce qui indique un marché immobilier assez homogène.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 28 et 29.

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 DE CHARLEROI

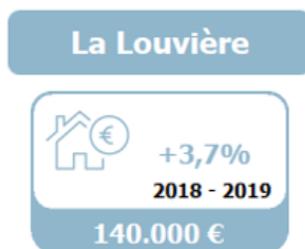


Sur base des graphiques en page précédente, nous pouvons remarquer les points suivants :

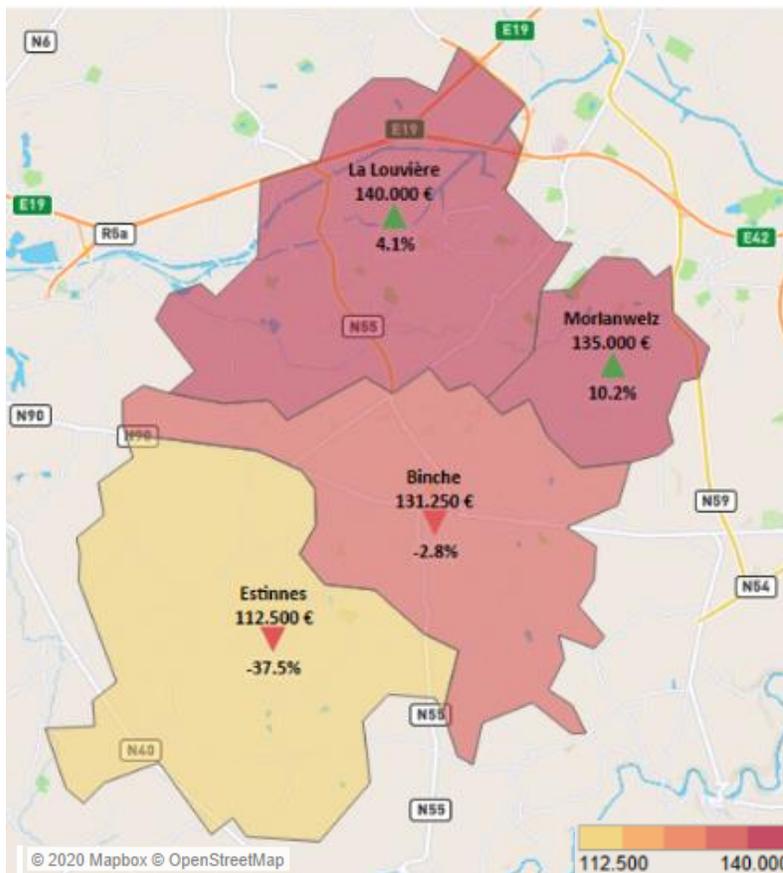
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de **Gerpennes**, **Les Bons Villers**, **Montigny-le-Tilleul** et **Pont-à-Celles** comme exemples.
- Les communes les plus chères ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- **Gerpennes** a la limite supérieure de l'IQR la plus élevée de l'arrondissement, 25% des maisons vendues en 2019 ont un prix supérieur à 285.000 EUR.
- La commune ayant la médiane la plus basse de l'arrondissement a également la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement. Dans l'entité communale de **Dampremy**, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 65.000 EUR. Cette entité communale de Charleroi est également la seule où l'intervalle comprenant 50% des observations est complètement en dessous de la médiane de l'arrondissement. Plus des trois quarts des maisons vendues l'année dernière y avaient un prix inférieur à 135.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIÈRE

- Chaque commune a une médiane inférieure à la médiane provinciale (145.000 EUR). De plus, aucun prix médian ne dépasse le prix médian de l'arrondissement (140.000 EUR).



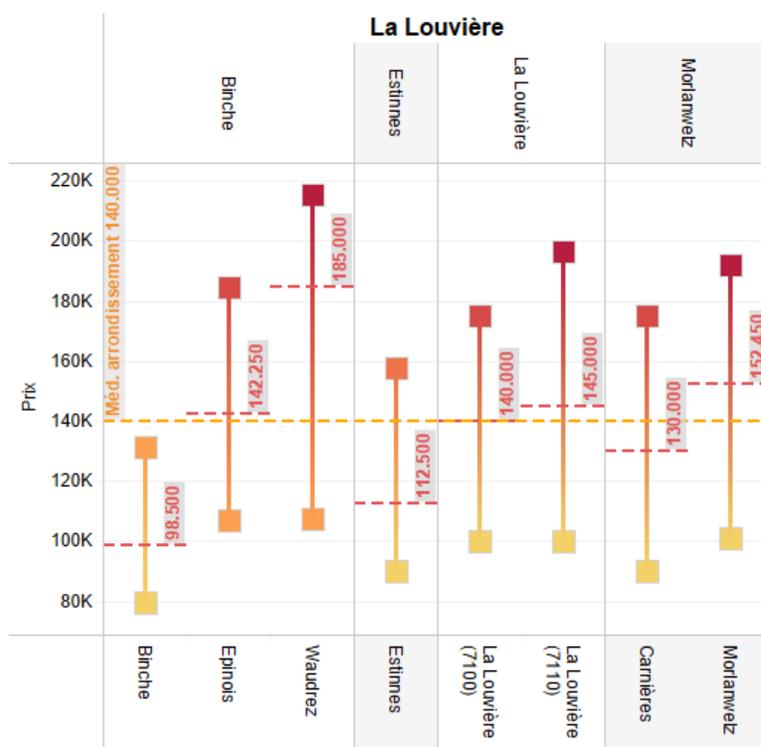
- Les prix médians les plus élevés se trouvent dans le nord de l'arrondissement (proximité des autoroutes E19/E42). Les deux communes ont enregistré une augmentation de leur prix médian par rapport à l'année dernière. À **La Louvière**, la médiane a augmenté de 5.500 EUR. À **Morlanwelz**, l'augmentation s'élève à 12.500 EUR.
- À **Estinnes**, la médiane chute fortement. Le nombre de maisons vendues est assez limité dans cette



commune, ce qui fait que la médiane fait de grands bonds. La médiane a, par exemple, augmenté de +22% l'année dernière. En raison de la forte baisse, la médiane atteint ici son niveau le plus bas dans nos chiffres.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIÈRE

- Au niveau des entités communales, **Waudrez** a le prix médian le plus important. L'écart de l'intervalle de 50% autour de la médiane est le plus important. Le marché du logement dans cette commune est donc très étendu. 25 % sont, en effet, vendus à un prix inférieur à 107.500 EUR et 25 % à un prix supérieur à 215.500 EUR.
- La grande dispersion de l'intervalle est également perceptible dans les autres entités communales. Il n'y a qu'à **Binche** que l'intervalle est plus petit. Le prix médian est inférieur de 30 % (soit 41.500 EUR) à celui de l'arrondissement. L'intervalle complet est inférieur à cette médiane, de sorte que plus de 75 % des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 140.000 EUR.



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

- Avec une médiane de 125.000 EUR, Mons est l'arrondissement où la médiane est la plus faible du pays.
- Cet arrondissement est caractérisé par 3 zones :
 1. Les maisons les moins chères sont situées dans le triangle **Quaregnon, Frameries et Quiévrain**. La médiane y varie entre 100 000 et 115.000 EUR.
 2. Les maisons les plus chères sont situées dans le nord de l'arrondissement, à **Jurbise** et **Lens** notamment. La médiane de Jurbise est presque 60% plus élevée que celle de la province. À Lens, cependant, le nombre de maisons vendues en 2018 et 2019 est limité, de sorte que la médiane et l'intervalle de 50 % autour de la médiane doivent être nuancés.
 3. Les autres communes ont des prix médians compris entre 132.000 EUR (**Hensies**) et 163.000 EUR (**Quévy**). À l'exception des Hensies, leur médiane est égale ou supérieure à celle de la province du Hainaut (145.000 EUR).

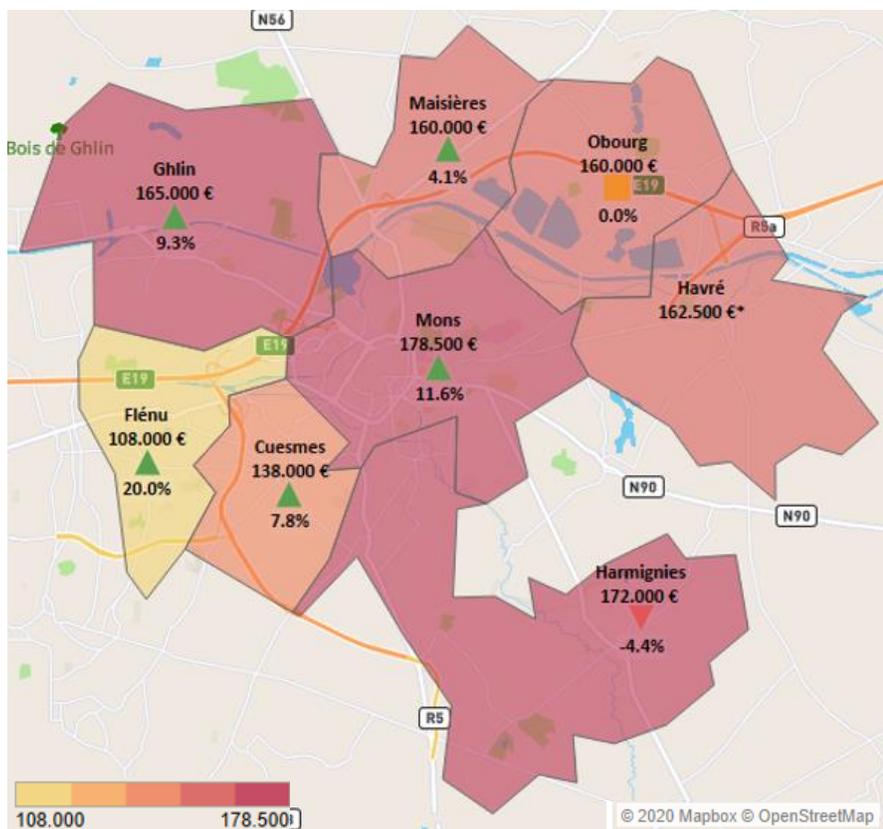
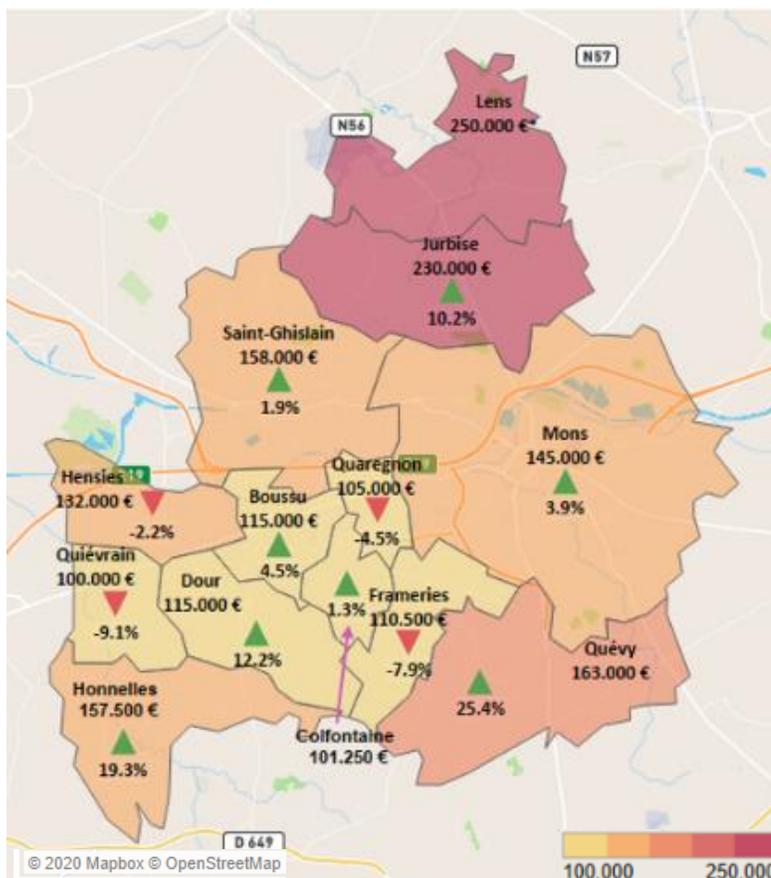
Mons



+0,0%
2018 - 2019

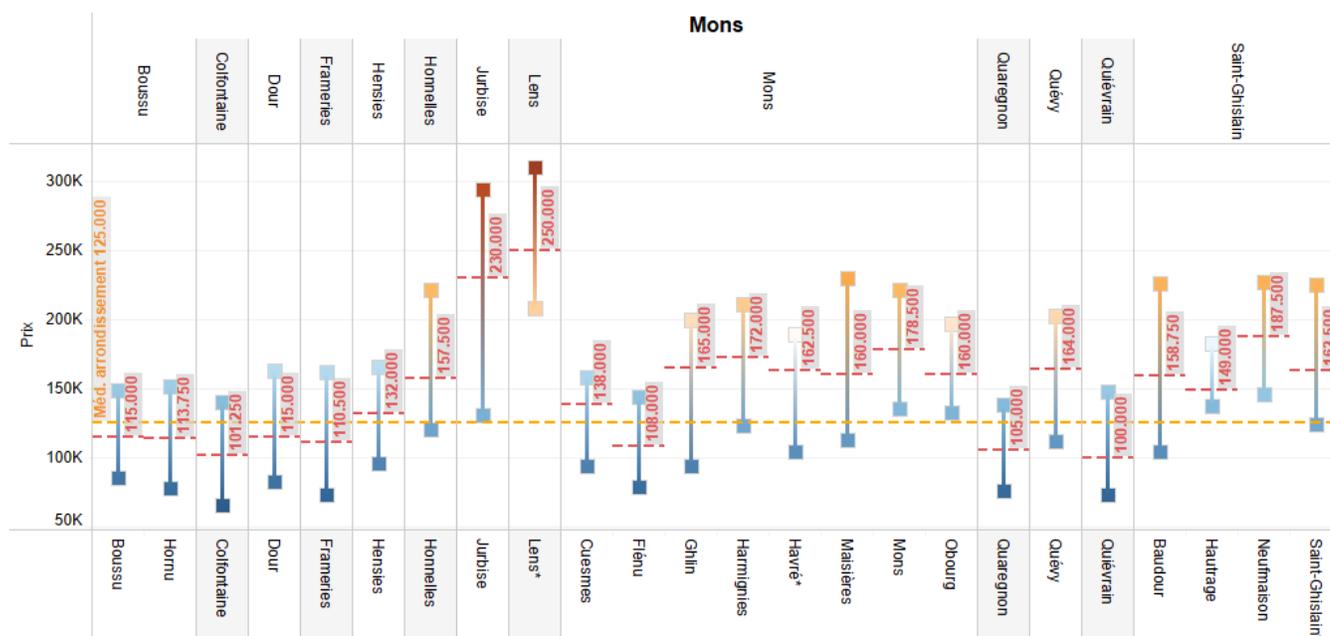
125.000 €

- Par rapport à l'année dernière, l'évolution la plus forte est celle de **Quévy** et **Honneles**. Pour les deux communes, il s'agit de la deuxième augmentation consécutive
- Au niveau des entités communales de la zone de Mons (voir zoom sur la carte ci-dessous), le prix médian varie entre 108.000 EUR à **Flénu** et 178.500 EUR à **Mons-Ville**.
- À l'exception de **Harmignies**, chaque entité communale obtient son prix médian le plus élevé. **Flénu** dépasse pour la première fois la limite des 100.000 EUR.



- Par rapport à l'année dernière, seul le prix médian d'une maison à **Harmignies** diminue (-4,4%). L'année dernière, le prix médian y avait également baissé (-1,4 %). La plus forte augmentation par rapport à l'année dernière se situe à **Flénu** et à **Mons**. Les chiffres montrent que l'intervalle de 50 % autour de la médiane est également plus étroit et plus élevé que l'année dernière (voir page suivante). Cela indique une hausse générale des prix de l'immobilier dans ces entités communales.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

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

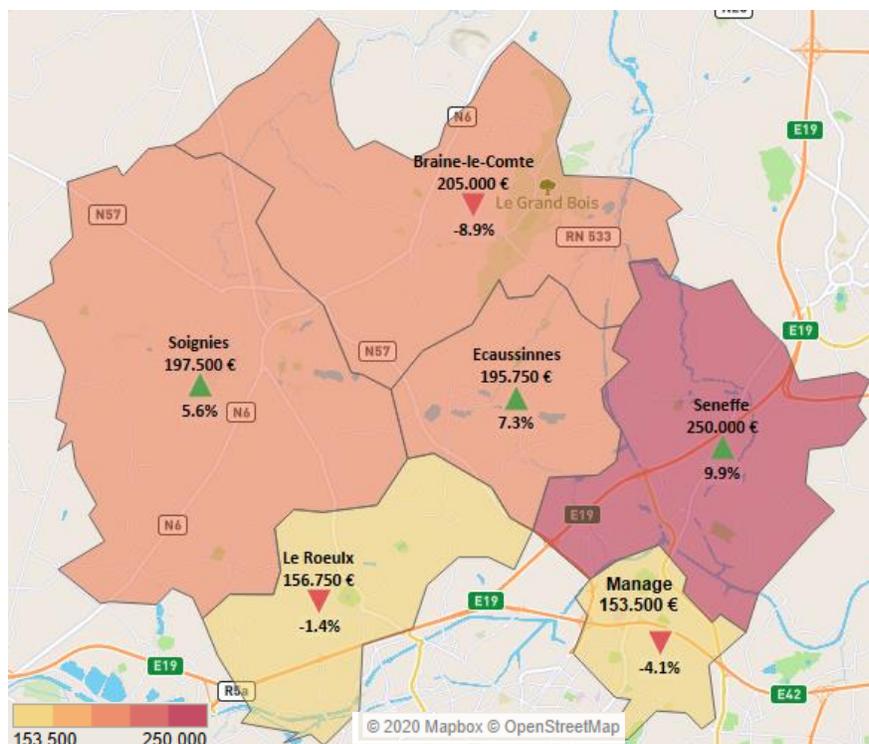


Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, nous pouvons déduire que :

- Plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé, par exemple à **Jurbise**. Si nous omettons Lens en raison du nombre limité d'observations en 2019, Jurbise a la limite supérieure la plus élevée de l'intervalle. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 293 388 EUR.
- Pour un certain nombre de communes, cet intervalle est supérieur à la médiane de l'arrondissement. Plus de 75 % des maisons vendues en 2019 avaient un prix supérieur à cette médiane (125.000 EUR). Les exemples sont **Jurbise**, **Harmignies**, **Mons**, **Obourg**, **Hautrage** et **Neufmaison**.
- Dans les communes où la médiane est faible, comme **Colfontaine**, **Flénu**, **Quaregnon** et **Quivrain**, l'intervalle de 50 % autour de la médiane est presque entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Cela signifie que près de 75 % des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 125.000 EUR.
- **Colfontaine** a la limite inférieure la plus basse. En 2019, 25 % des maisons vendues avaient un prix inférieur à 65.000 EUR.

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

- Avec une médiane de 190.000 EUR, l'arrondissement de Soignies a le prix médian des maisons le plus élevé de la province du Hainaut. Le prix médian est supérieur de 18.000 EUR (10,5 %) à celui de sa province.
- Au niveau des communes, on distingue 3 zones.
 1. Les maisons les moins chères sont situées dans le sud de l'arrondissement. Le prix médian d'une maison à **Le Roeulx** et **Manage** est d'environ 155.000 EUR.
 2. Les communes du nord-ouest, en particulier **Ecaussines**, **Soginies** et **Braine-le-Comte**, ont des prix médians d'environ 200.000 EUR.
 3. À **Seneffe**, les maisons sont les plus chères. La médiane est la plus élevée de la province.



Soignies

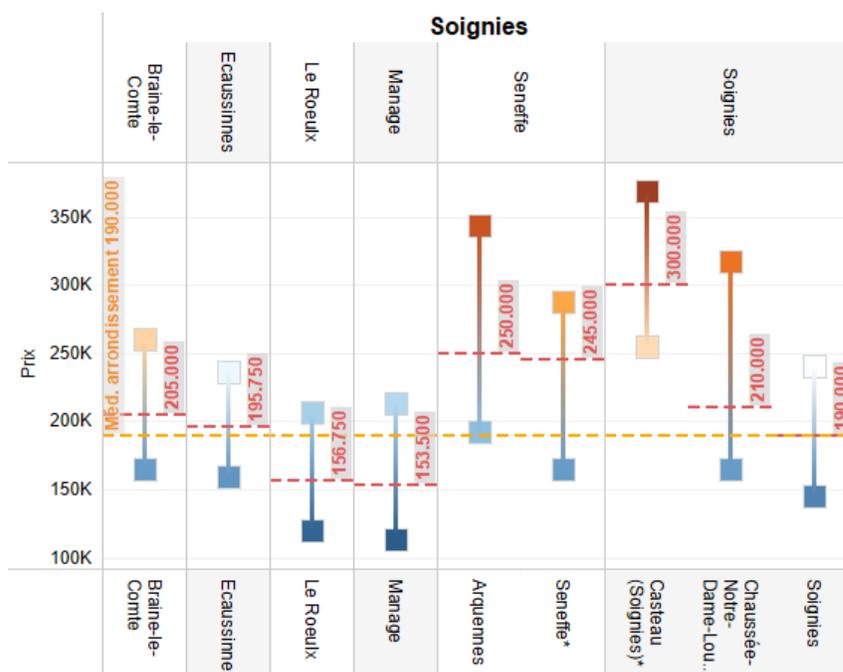


- Par rapport à l'année dernière, nous constatons des évolutions allant de -4,1 % à **Manage** à +9,9 % à **Seneffe**.
- La baisse de Manage cette année corrige la forte hausse de +18% de l'année dernière. La médiane est aujourd'hui inférieure de 6.500 EUR à celle de l'année dernière, mais toujours supérieure de 18.500 EUR à celle d'il y a deux ans.

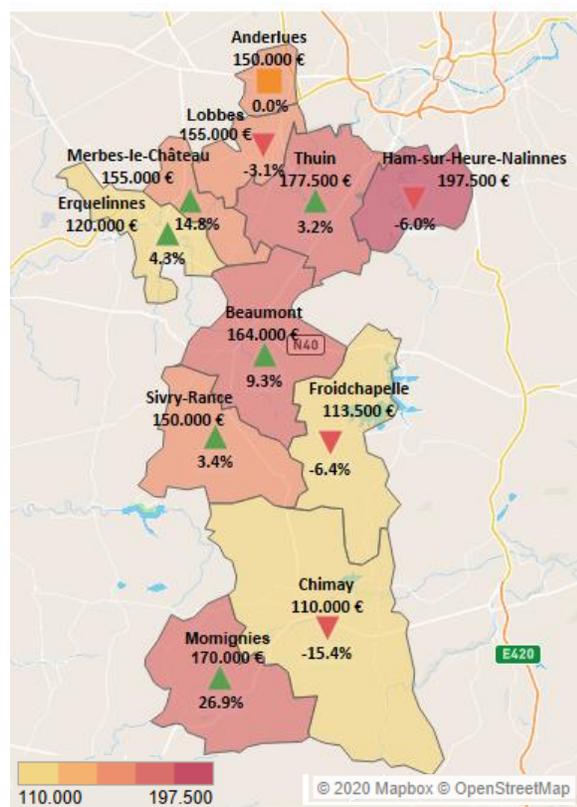
- **Seneffe, Ecaussinnes et Soignies** atteignent leur prix le plus élevé. Dans les deux premières communes, le prix augmente consécutivement pour la cinquième année.

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

- L'écart de l'intervalle de 50% autour de la médiane est le plus faible à **Ecaussinnes**. 50% des maisons ont été vendues en 2019 à 159 750 EUR et 236.250 EUR. Le marché du logement y est assez homogène.
- À **Arquennes**, l'intervalle est beaucoup plus important (192.750 – 343.750 EUR). La diversification des maisons est donc plus grande. De plus, 75 % des maisons vendues avaient un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement (190.000 EUR).
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



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



Thuin

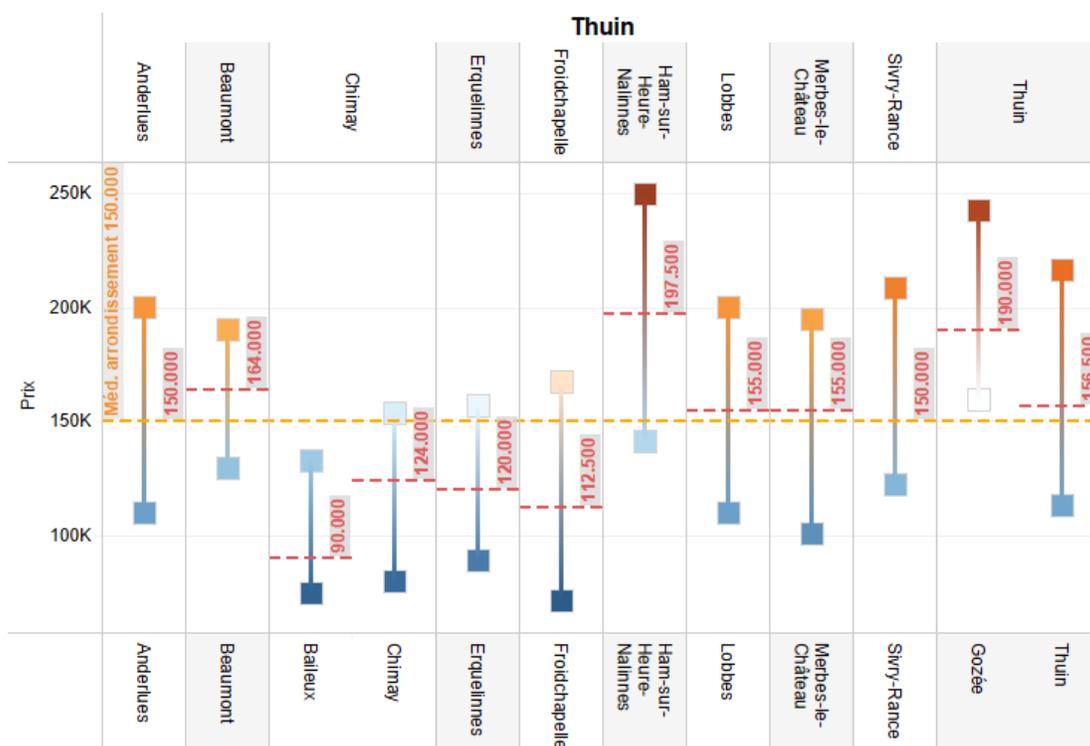


- Dans cet arrondissement également, les prix médians varient beaucoup.
 - **Ham-sur-Heure-Nalinnes**, **Thuin** et **Momignies** sont, avec des prix médians supérieurs à 170.000 EUR, les communes les plus chères de l'arrondissement.
 - **Chimay**, **Froidchapelle** et **Erquelinnes** ont des prix médians compris entre 110.000 EUR et 120.000 EUR.
 - Par rapport à l'année dernière, le prix médian au niveau de l'arrondissement est stable, mais au niveau des communes, l'évolution de la médiane varie entre -15,4% à **Chimay** et +26,9% à **Momignies**.
- À **Momignies** et **Erquelinnes**, le prix médian d'une maison atteint son niveau le plus élevé. **Sivry-Rance** est la seule commune de l'arrondissement qui a connu une hausse pour la troisième année consécutive.
 - La baisse à **Chimay** est frappante, d'autant plus que le prix médian est maintenant à son plus bas niveau depuis nos observations. Nous voyons dans le graphique suivant que l'intervalle de 50% autour de la médiane est également inférieur à la médiane de l'arrondissement. Cela implique que 75% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 150.000 EUR.
 - **Ham-sur-Heure-Nalinnes** avait une médiane supérieure à 200.000 EUR l'année dernière, mais n'a pas pu maintenir ce niveau en 2019 (-6,0%).

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

Sur la base du graphique ci-dessous, nous pouvons faire les observations suivantes :

- **Ham-sur-Heure-Nalinnes**, la commune avec la médiane la plus élevée de l'arrondissement, a la plus grande distribution de l'intervalle de 50% autour de la médiane. Cela indique une plus grande diversification du marché du logement dans cette commune. L'intervalle est presque entièrement supérieur au prix médian de l'arrondissement de Thuin (150.000 EUR). 75% des maisons ont été vendues à un prix supérieur à 141.250 EUR, 25% ont eu un prix supérieur à 250.000 EUR.
- Les communes dont la médiane est plus faible ont un intervalle de 50 % autour de la médiane plus petit. A **Bailleux**, cet intervalle est complètement en dessous de la médiane de l'arrondissement. La limite inférieure la plus basse de l'intervalle se trouve à **Froidchapelle**, 25% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 71.400 EUR.



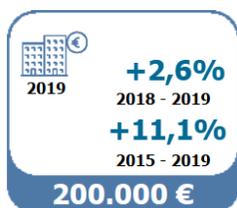
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

	2018										2019									
	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)						
Charléroi	140.000	129.000	162.500	162.500	113,750	103.750	197.500	145.000	135.000	140.000	140.000	-13,85%	107.500	184.000						
Aiseau-Preles	140.000	129.000	135.000	135.000	113,750	103.750	185.250	145.000	135.000	140.000	140.000	3,70%	100.000	172.000						
Chapelle-lez-Chapelle-lez-Herail.	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Charléroi	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Couillet	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Dampremy	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Gilly	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Gosselies	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Goutroux	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Jumet	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Lodelinsart	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Marcinelle	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Montceau-sur-Samb.	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Mont-sur-Marchienne	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Montignies-sur-Sam.	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Ransart	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Roux	140.000	129.000	119.000	119.000	84,000	74,375	160.000	145.000	135.000	120.000	108.000	-5,05%	75.000	140.000						
Châtelet	140.000	129.000	120.000	120.000	120,000	85.000	159.000	145.000	135.000	135.000	135.000	12,50%	90.000	170.000						
Courcelles	140.000	129.000	128.000	130.000	122,500	85.000	170.000	145.000	135.000	140.000	137.000	5,38%	89.500	175.000						
Gouy-lez-Piéton	140.000	129.000	128.000	128.000	122,500	85.000	168.750	145.000	135.000	140.000	154.000	25,71%	100.000	207.500						
Souret	140.000	129.000	128.000	140.000	140.000	80.000	185.000	145.000	135.000	140.000	140.000	0,00%	96.250	176.250						
Trazegnies	140.000	129.000	128.000	128.500	128.500	83.750	170.000	145.000	135.000	140.000	150.000	16,73%	97.000	175.000						
Farciennes	140.000	129.000	115.000	115.000	115.000	81.500	149.250	145.000	135.000	100.000	100.000	-13,04%	75.000	150.000						
Fleurus	140.000	129.000	155.000	140.000	140.000	108.750	177.500	145.000	135.000	155.000	150.000	7,14%	99.500	187.000						
Wanfercée-Baulet	140.000	129.000	165.000	160.000	160.000	127.500	189.500	145.000	135.000	155.000	155.000	-3,13%	128.750	193.500						
Fontaine-É.	140.000	129.000	127.000	127.500	127.500	75.000	170.000	145.000	135.000	125.000	121.250	-4,90%	87.188	182.500						
Fontaine-Évêque	140.000	129.000	127.000	105.000	105.000	88.250	158.750	145.000	135.000	125.000	143.750	36,90%	97.250	182.500						
Forchies-la-Marche	140.000	129.000	127.000	142.000	142.000	125.000	180.000	145.000	135.000	125.000	110.000	-22,54%	77.500	154.500						
Leernes	140.000	129.000	127.000	190.000	190.000	150.000	261.250	145.000	135.000	220.000	220.000	15,79%	178.500	285.000						
Gerpinnes	140.000	129.000	190.000	202.000	202.000	170.000	260.000	145.000	135.000	220.000	249.000	23,27%	193.750	279.250						
Les Bons Villers	140.000	129.000	165.000	115.000	115.000	90.000	156.250	145.000	135.000	190.000	190.000	6,74%	162.500	250.000						
Montigny-lez-Landelles	140.000	129.000	185.000	178.000	178.000	146.750	250.750	145.000	135.000	187.000	202.500	20,54%	140.000	244.375						
Montigny-le-Tilleul	140.000	129.000	185.000	168.000	168.000	122.250	222.500	145.000	135.000	187.000	202.500	20,54%	140.000	244.375						
Pont-à-Celles	140.000	129.000	185.000	190.000	190.000	150.000	252.500	145.000	135.000	187.000	185.000	-2,63%	138.000	245.000						
Pont-à-Celles	140.000	129.000	185.000	190.000	190.000	150.000	252.500	145.000	135.000	187.000	185.000	-2,63%	138.000	245.000						
Binche	140.000	135.000	135.000	117.000	117.000	80.000	160.000	145.000	140.000	131.250	98.500	-15,81%	79.375	131.250						
Binche	140.000	135.000	135.000	140.000	140.000	100.000	185.000	145.000	140.000	131.250	142.250	1,61%	107.000	184.500						
Epinois	140.000	135.000	135.000	135.000	135.000	114.688	235.000	145.000	140.000	131.250	185.000	23,33%	107.000	215.500						
Waudrez	140.000	135.000	135.000	135.000	135.000	114.688	235.000	145.000	140.000	131.250	185.000	23,33%	107.000	215.500						
Estimnes	140.000	135.000	180.000	180.000	180.000	125.000	219.500	145.000	140.000	112.500	112.500	-37,50%	90.000	157.500						
La Louvière	140.000	135.000	134.500	135.000	135.000	100.000	170.000	145.000	140.000	140.000	140.000	3,70%	100.000	175.000						
La Louvière (7100)	140.000	135.000	134.500	135.000	135.000	100.000	170.000	145.000	140.000	140.000	140.000	3,70%	100.000	175.000						
La Louvière (7110)	140.000	135.000	134.500	130.000	130.000	91.125	170.000	145.000	140.000	140.000	145.000	11,54%	100.000	196.445						
Morianvelz	140.000	135.000	122.500	115.500	115.500	75.000	165.000	145.000	140.000	135.000	130.000	12,55%	100.000	175.000						
Morianvelz	140.000	135.000	122.500	126.000	126.000	80.000	168.750	145.000	140.000	135.000	152.450	20,99%	101.000	191.875						

		2018										2019									
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)						
Mons	Boussu	140.000	125.000	110.000	122.500	80.000	165.000	80.000	145.000	125.000	115.000	115.000	-6,12%	85.000	148.125						
	Hornu	140.000	125.000	110.000	105.000	68.750	140.000	68.750	145.000	125.000	115.000	113.750	8,33%	77.875	151.250						
	Collfontaine	140.000	125.000	100.000	100.000	71.000	145.000	71.000	145.000	125.000	101.250	101.250	1,25%	65.000	139.500						
	Dour	140.000	125.000	102.500	102.500	70.000	150.000	70.000	145.000	125.000	115.000	115.000	12,20%	82.250	162.500						
	Frimeries	140.000	125.000	120.000	120.000	76.000	150.000	76.000	145.000	125.000	110.500	110.500	-7,92%	72.250	161.250						
	Hensies	140.000	125.000	135.000	135.000	90.000	195.000	90.000	145.000	125.000	132.000	132.000	-2,22%	95.000	165.000						
	Hommelès	140.000	125.000	132.000	132.000	101.000	208.500	101.000	145.000	125.000	157.500	157.500	19,32%	120.000	221.250						
	Jurbise	140.000	125.000	208.750	208.750	183.750	261.250	183.750	145.000	125.000	230.000	230.000	10,18%	130.000	293.388						
	Lens								145.000	125.000	250.000	250.000		207.500	310.000						
	Cuesmes	140.000	125.000	139.500	128.000	80.000	153.000	80.000	145.000	125.000	145.000	138.000	7,81%	93.750	157.500						
	Flénu	140.000	125.000	139.500	90.000	70.000	135.000	70.000	145.000	125.000	145.000	108.000	20,00%	78.125	143.500						
	Ghlin	140.000	125.000	139.500	151.000	115.000	185.000	115.000	145.000	125.000	145.000	165.000	9,27%	93.500	199.500						
	Harmignies	140.000	125.000	139.500	180.000	160.000	260.000	160.000	145.000	125.000	145.000	172.000	-4,44%	122.500	211.000						
	Havré	140.000	125.000	139.500	127.500	98.750	196.250	98.750	145.000	125.000	145.000	162.500	27,45%	104.063	188.750						
	Maisières	140.000	125.000	139.500	153.750	107.500	177.750	107.500	145.000	125.000	145.000	160.000	4,07%	112.000	230.000						
Mons	140.000	125.000	139.500	160.000	110.000	190.750	110.000	145.000	125.000	145.000	178.500	11,56%	135.000	221.500							
Soignies	Obourg	140.000	125.000	139.500	160.000	130.000	200.000	130.000	145.000	125.000	145.000	160.000	0,00%	132.500	196.250						
	Quaregnon	140.000	125.000	110.000	110.000	75.000	141.875	75.000	145.000	125.000	105.000	105.000	-4,55%	75.988	137.625						
	Quévy	140.000	125.000	130.000	135.000	101.875	170.125	101.875	145.000	125.000	163.000	164.000	21,48%	111.250	202.500						
	Quiévrain	140.000	125.000	110.000	110.000	80.000	145.000	80.000	145.000	125.000	100.000	100.000	-9,09%	72.500	147.368						
	Saint-Ghislain	140.000	125.000	155.000	155.000	144.375	186.250	144.375	145.000	125.000	158.000	162.500	12,07%	123.750	225.000						
	Hautrage								145.000	125.000	158.000	158.000		103.750	225.625						
	Neufmaison	140.000	125.000	155.000	190.000	150.000	220.000	150.000	145.000	125.000	158.000	158.750	2,42%	103.750	225.625						
	Saint-Ghislain	140.000	125.000	155.000	145.000	126.500	150.000	126.500	145.000	125.000	158.000	187.500	-1,32%	145.625	226.250						
	Terre	140.000	125.000	155.000	155.500	103.500	200.000	103.500	145.000	125.000	158.000	162.500	12,07%	123.750	225.000						
	Braine-le-Co.	140.000	180.000	225.000	225.000	165.000	282.500	165.000	145.000	190.000	205.000	205.000	-8,89%	165.000	260.000						
	Ecaussinnes	140.000	180.000	182.500	177.500	127.500	236.250	127.500	145.000	190.000	195.750	195.750	10,28%	159.750	236.250						
	Le Roeux	140.000	180.000	159.000	159.000	103.750	208.750	103.750	145.000	190.000	156.750	156.750	-1,42%	120.000	206.250						
	Manage	140.000	180.000	160.000	160.000	105.000	211.677	105.000	145.000	190.000	153.500	153.500	-4,06%	113.000	213.025						
	Arquennes	140.000	180.000	227.500	230.000	160.000	327.000	160.000	145.000	190.000	250.000	250.000	8,70%	192.750	343.750						
	Seneffe	140.000	180.000	227.500	215.000	148.500	266.500	148.500	145.000	190.000	250.000	245.000	13,95%	165.000	287.500						
Soignies	140.000	180.000	187.000	245.000	172.000	289.796	172.000	145.000	190.000	197.500	300.000	22,45%	255.000	369.000							
Casteau (Soignies)								145.000	190.000	197.500	210.000	210.000		165.000	317.500						
Chaussée-Notre-Da...								145.000	190.000	197.500	197.500	190.000	5,56%	145.000	240.000						
Thuin	Anderlues	140.000	150.000	150.000	180.000	145.000	235.000	145.000	190.000	190.000	197.500	190.000	0,00%	110.000	200.000						
	Beaumont	140.000	150.000	150.000	150.000	110.000	186.500	110.000	145.000	150.000	150.000	150.000	0,00%	110.000	200.000						
	Chimay	140.000	150.000	150.000	150.000	110.000	195.000	110.000	145.000	150.000	164.000	164.000	9,33%	129.375	190.500						
	Bailleux	140.000	150.000	130.000	124.000	105.000	152.500	105.000	145.000	150.000	110.000	90.000	-27,42%	75.000	133.000						
	Chimay	140.000	150.000	130.000	130.000	87.500	172.500	87.500	145.000	150.000	110.000	124.000	-4,62%	80.000	153.750						
	Erquennes	140.000	150.000	115.000	115.000	81.250	165.000	81.250	145.000	150.000	120.000	120.000	4,35%	89.500	157.000						
	Erquennes	140.000	150.000	121.250	123.750	85.000	203.125	85.000	145.000	150.000	113.500	112.500	-9,09%	71.400	167.500						
	Froidchapelle	140.000	150.000	210.000	210.000	154.000	275.000	154.000	145.000	150.000	197.500	197.500	-5,95%	141.250	250.000						
	Ham-sur-He. Ham-sur-Heure-Nail...	140.000	150.000	160.000	160.000	115.000	204.750	115.000	145.000	150.000	155.000	155.000	-3,13%	110.000	199.875						
	Lobbes	140.000	150.000	135.000	135.000	92.500	170.000	92.500	145.000	150.000	155.000	155.000	14,81%	101.250	194.875						
	Merbes-le-C.	140.000	150.000	145.000	145.000	115.000	200.000	115.000	145.000	150.000	150.000	150.000	3,45%	122.500	208.500						
	Sivry-Rance	140.000	150.000	172.000	200.000	145.000	240.000	145.000	145.000	150.000	177.500	190.000	-5,00%	160.000	242.500						
	Gozé	140.000	150.000	172.000	153.750	107.500	200.000	107.500	145.000	150.000	177.500	177.500	1,79%	113.500	216.250						
	Thuin								145.000	150.000	177.500	156.500		113.500	216.250						

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

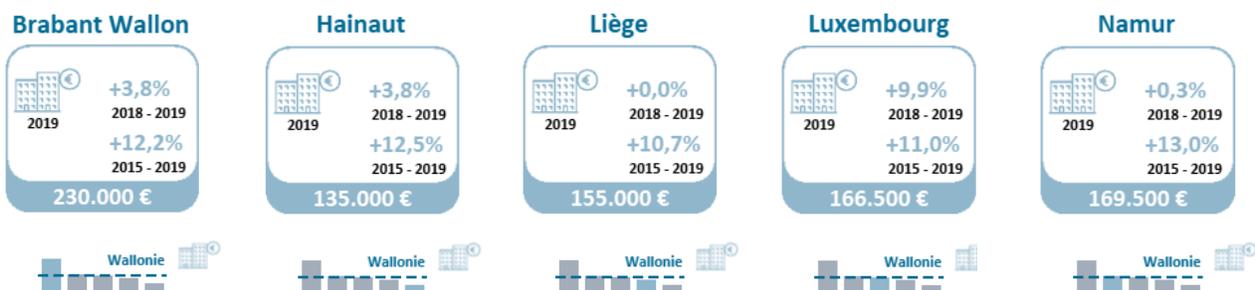
Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,4%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.000 €

- Le prix médian des appartements en Belgique atteint pour la première fois les 200.000 EUR. Comme les années précédentes, une évolution positive est enregistrée pour les appartements.
- Sur ces 4 dernières années, l'évolution y a été constante. En raison de la forte inflation des dernières années, la hausse du prix médian des appartements est limitée à un peu moins de 1 % par an.
- L'évolution du prix des appartements en 2019 suit la même tendance que celle des maisons. Sur les 5 dernières années, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+18,8%).



Chiffres clés supplémentaires	Flandre	Bruxelles	Wallonie
Évolution sur 1 an	3,9%	6,3%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.000 €	13.000 €	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,7%	5,1%	1,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	10.500 €	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,2%	15,6%	11,9%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	21.000 €	30.000 €	17.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	3,5%	7,9%	4,2%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	6.500 €	15.000 €	6.000 €

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions.
- Les prix dépassent pour la première fois les 200.000 EUR en Flandre avec une évolution de prix la plus importante depuis ces 5 dernières années (+3,9%). Bruxelles affiche également son évolution la plus haute (+6,3%).
- La plus-value réelle sur 5 ans est deux fois plus importante à Bruxelles (+7,9%) qu'en Flandre (+3,5%). La Wallonie affiche une meilleure rentabilité que la Flandre pour les appartements (+4,2%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et sont inférieurs de 35.000 EUR au prix médian national. C'est la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.
- L'évolution des prix est plus importante à Bruxelles, région affichant le prix médian le plus élevé, reflétant donc une hausse importante en valeur absolue.
- L'évolution du prix médian des appartements à Bruxelles sur 5 ans (+15,6%) montre l'augmentation la plus élevée lorsque l'on compare la capitale aux autres provinces. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (60%).

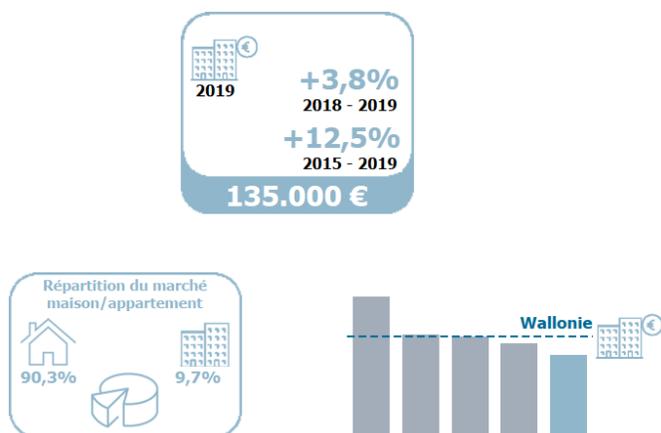


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	5.500 €	3.500 €	-2.000 €	13.000 €	-1.500 €
Évolution sur 5 ans	12,2%	12,5%	10,7%	11,0%	13,0%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	25.000 €	15.000 €	15.000 €	16.500 €	19.500 €
Évolution sur 5 ans après inflation	4,5%	4,8%	3,0%	3,3%	5,3%
Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue	9.000 €	6.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €

- Le Brabant wallon est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale (200.000 EUR) et régionale. Le prix des appartements y est aussi élevé qu'en Brabant flamand, affichant ensemble le prix médian le plus élevé du pays.
- Les prix des appartements en Wallonie, après déduction de l'inflation, ont connu dans chaque province une évolution de minimum 3%.
- À l'exception du Brabant Wallon, le prix médian d'un appartement dans toutes les provinces est inférieur au prix dans les provinces flamandes.
- Le Hainaut est la seule province wallonne connaissant une hausse importante du prix médian des appartements pour la 2^e année consécutive.
- Le Luxembourg affiche, en 2019, son augmentation la plus importante qui n'ait été enregistrée (+9,9%) et également la plus élevée pour 2019 parmi toutes les provinces belges. Étant donné que sa taille de marché des appartements est assez petite, les prix fluctuent plus facilement.

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

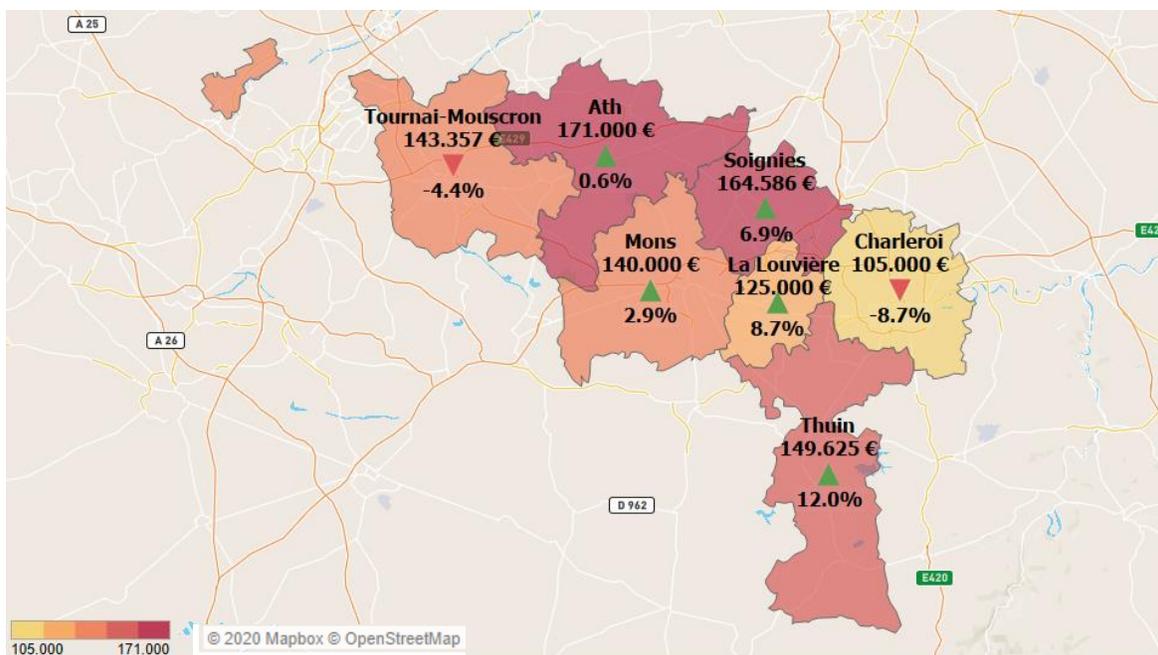
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT



- Le prix médian d'un appartement en Hainaut atteint pour la première fois les 135.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus au prix le plus bas du marché belge.
- Les appartements dans cette province affichent une différence de prix de 15% par rapport à la 2^e province belge la moins chère (Liège avec un prix médian de 155.000 EUR) et de 22% par rapport au prix médian en Wallonie.
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années ont donné un meilleur rendement que celui des maisons.
- La part de marché des appartements en Hainaut est la moins importante de Wallonie (9,7%).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

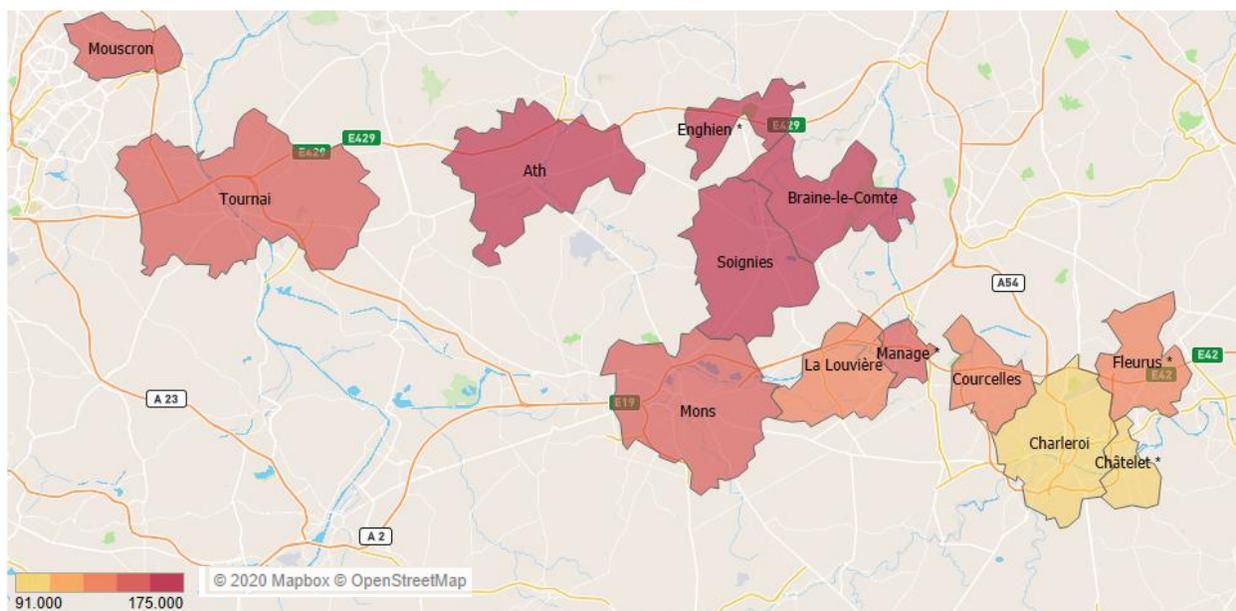
- Des différences de prix similaires à ceux des maisons subsistent au sein de la province du Hainaut. Les prix médians pour un appartement varient entre 105.000 EUR (arrondissement de Charleroi) et 171.000 EUR (arrondissement de Ath), soit une différence de 66.000 EUR entre les deux arrondissements.
- La province du Hainaut peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques :
 - Au Nord de la province, les arrondissements de Ath et Soignies avec des prix médians de 164.500 EUR à 171.000 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
 - Les arrondissements de Mons, de Thuin et de Tournai-Mouscron avec des prix médians de 140.000 EUR à 150.000 EUR.
 - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians de moins de 125.000 EUR : La Louvière et Charleroi.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Soignies et de Ath sont les seuls qui soient égaux ou supérieurs au prix médian de la Wallonie (165.000 EUR).



- Une évolution soutenue des prix en 2019 dans les arrondissements de Thuin et de la Louvière est à constater, respectivement, de +12,0% et +8,7%. Le prix des appartements à Thuin est volatile, il faut donc nuancer les évolutions trop importantes. Plusieurs projets immobiliers y sont en cours de réalisation, et les ventes d'appartements neufs influencent les prix du marché à Thuin. Quant à l'arrondissement de La Louvière, la hausse de prix en 2019 corrige la baisse survenue ces 2 dernières années.

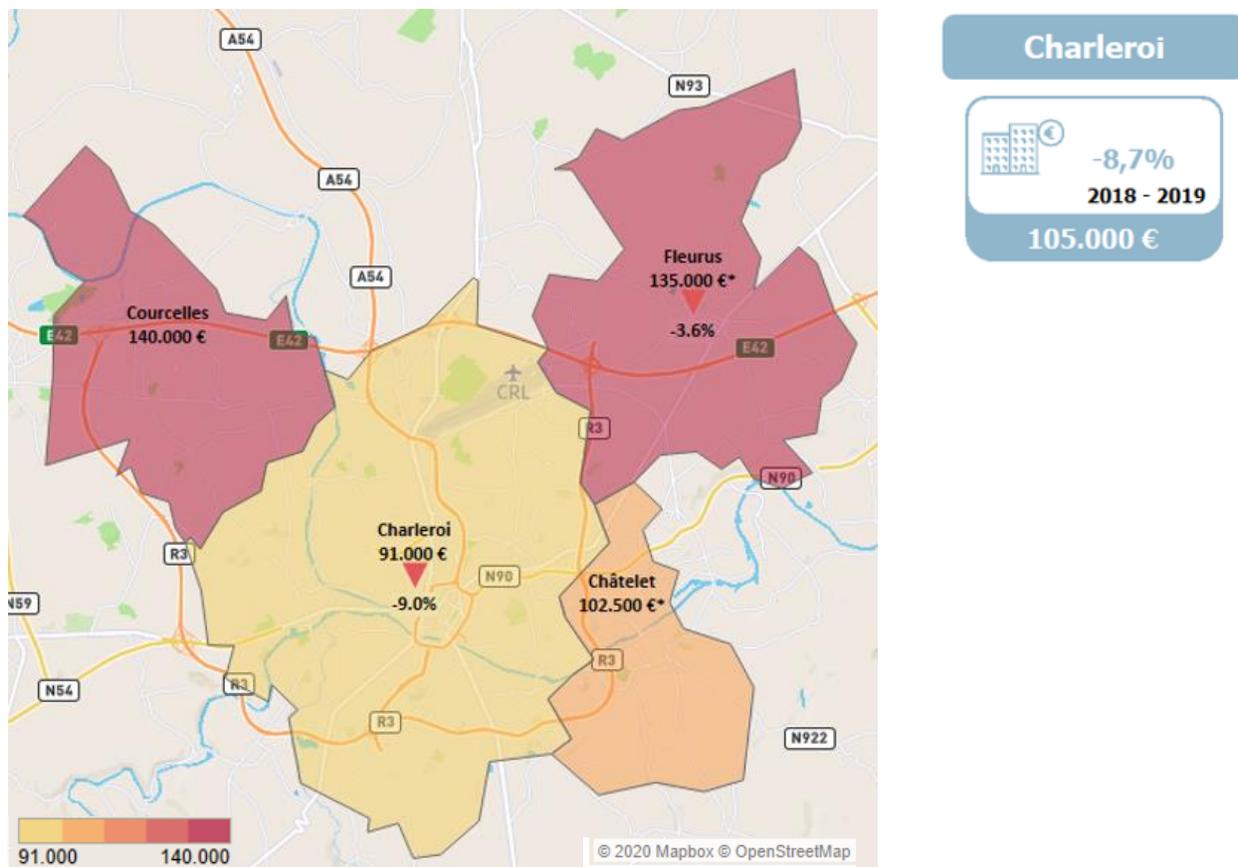
VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE

- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements est de moins de 10% en province du Hainaut.



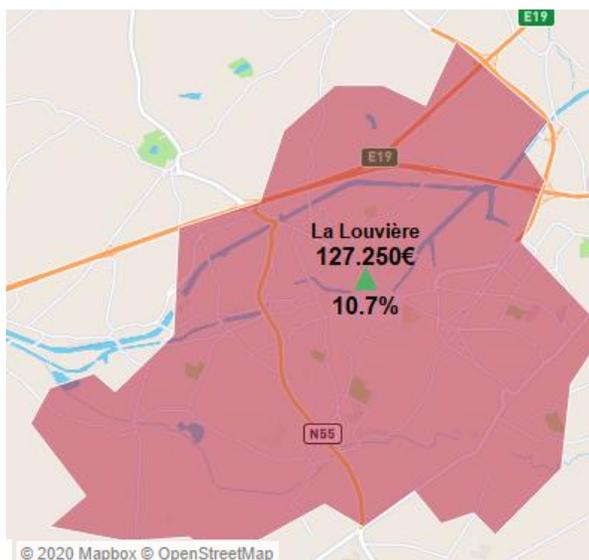
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

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



- Avec un prix médian inférieur à 100.000 EUR, un appartement est le moins cher dans la commune de **Charleroi**. Par rapport à l'année dernière, la médiane diminue de 9.000 EUR, ce qui la ramène au même niveau qu'il y a deux ans.
- À **Courcelles**, le prix médian est beaucoup plus élevé et dépasse la médiane de la province (135.000 EUR). Une évolution par rapport à l'année dernière n'est pas donnée car il y a eu trop peu d'observations en 2018.
- Cet arrondissement est le seul du Hainaut-Oriental pour lequel l'évolution du prix médian est négative par rapport à l'année précédente.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIÈRE



La Louvière



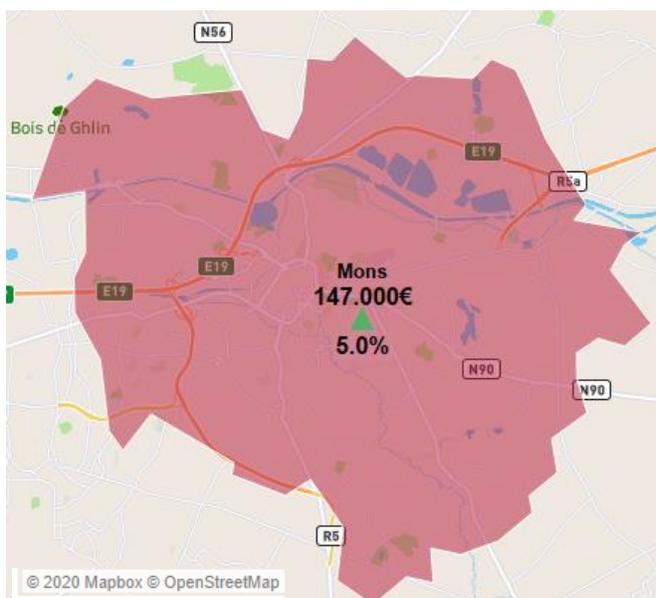
+8,7%

2018 - 2019

125.000 €

- Le prix médian de l'arrondissement de La Louvière est presque entièrement déterminé par les appartements dans la commune de **La Louvière**. La médiane est supérieure à 125.000 EUR pour la première fois.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane a augmenté de quelque 12.000 EUR. Il s'agit de l'évolution la plus importante en province du Hainaut.

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



Mons



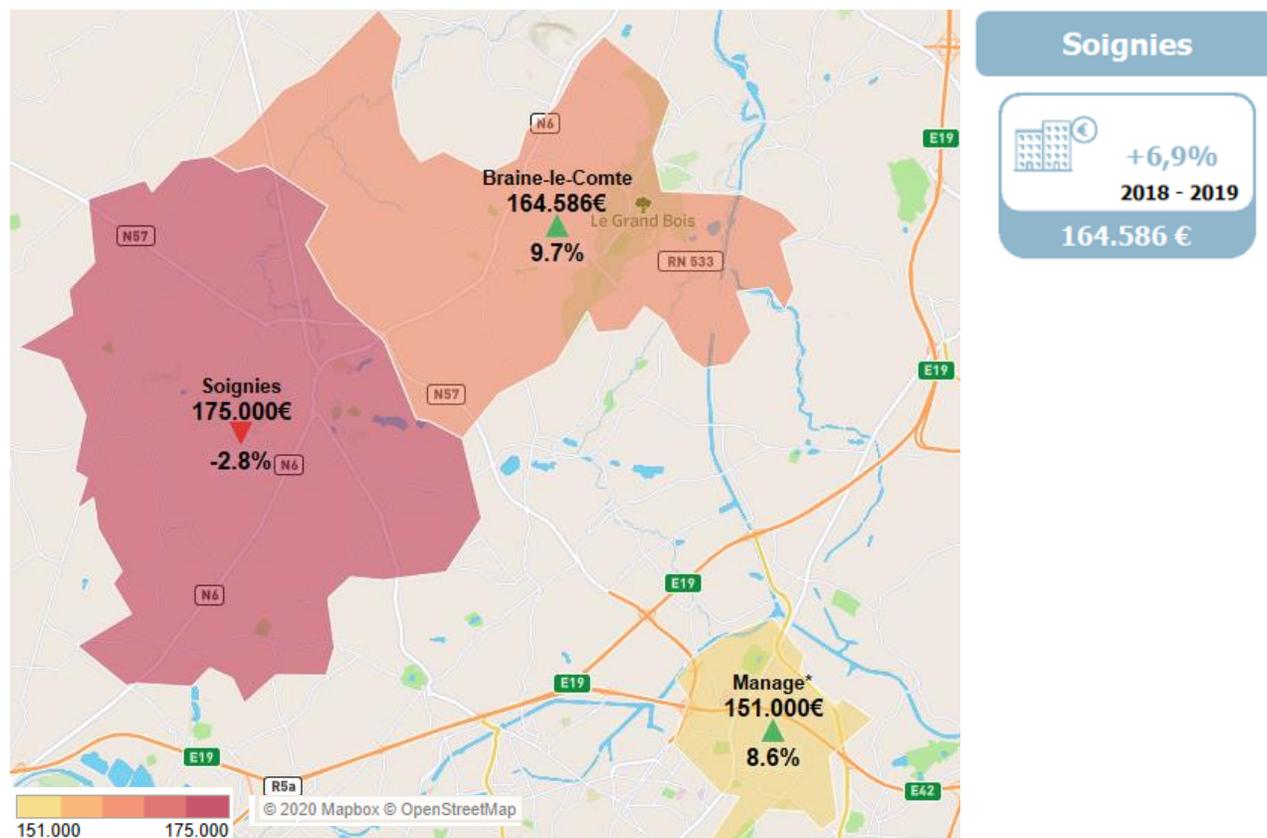
+2,9%

2018 - 2019

140.000 €

- Dans l'arrondissement de Mons également, c'est uniquement dans la commune du même nom que le marché des appartements est le plus important. Le prix médian est supérieur de 12.000 EUR (soit +9 %) à celui de sa province.
- Le prix médian dans la commune de Mons augmente pour la 3ème année consécutive (+23.000 EUR par rapport à 2017). Jamais auparavant le prix médian d'un appartement dans la commune de Mons n'a été aussi élevé.

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



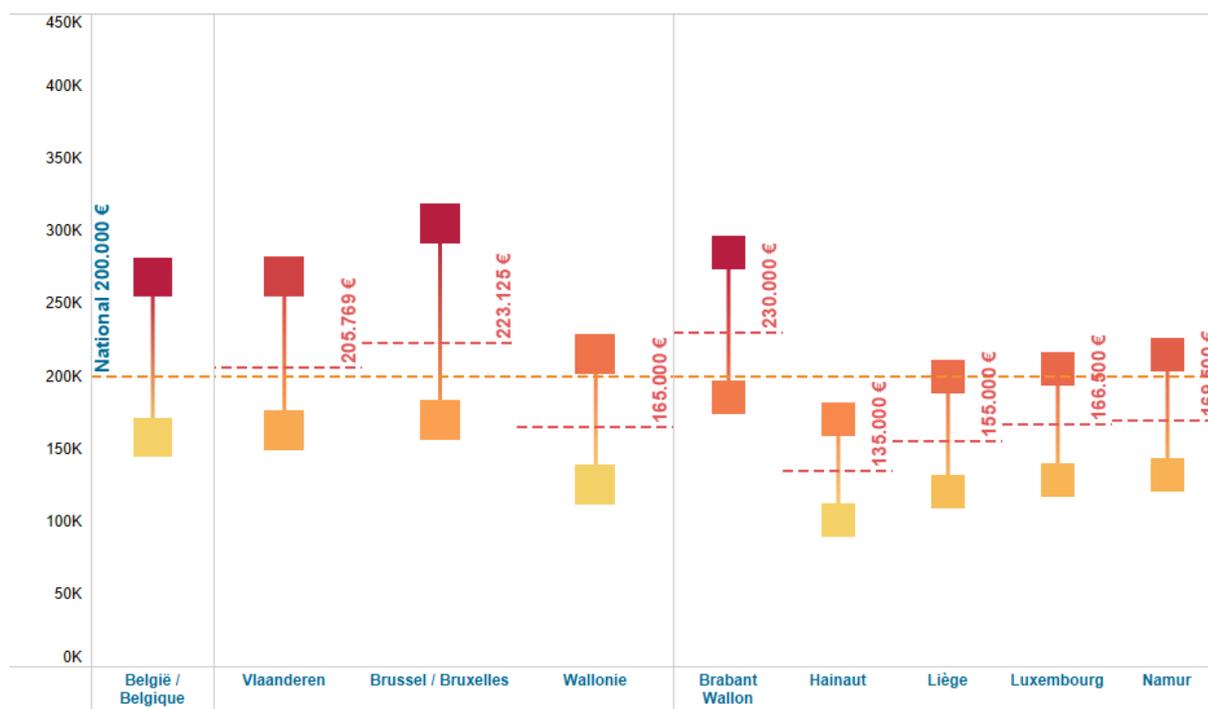
- Le prix médian de l'arrondissement de Soignies est le plus élevé de la province. La médiane est supérieure de près de 30.000 EUR (soit 10 %) à celle de la province du Hainaut et se situe presque au même niveau que celle de la Région wallonne.
- Au niveau communal, la médiane à **Braine-le-Comte** est au même niveau que son arrondissement. À **Soignies**, la médiane est encore plus élevée de 10.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à **Braine-le-Comte** est supérieur d'environ 15.000 EUR. Ces dernières années, le prix médian y a également augmenté.
- À **Manage**, le nombre d'appartements vendus par an est plutôt faible. Le prix médian, l'évolution et l'intervalle de 50% autour de la médiane doivent être nuancés.

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

Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, 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).

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

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



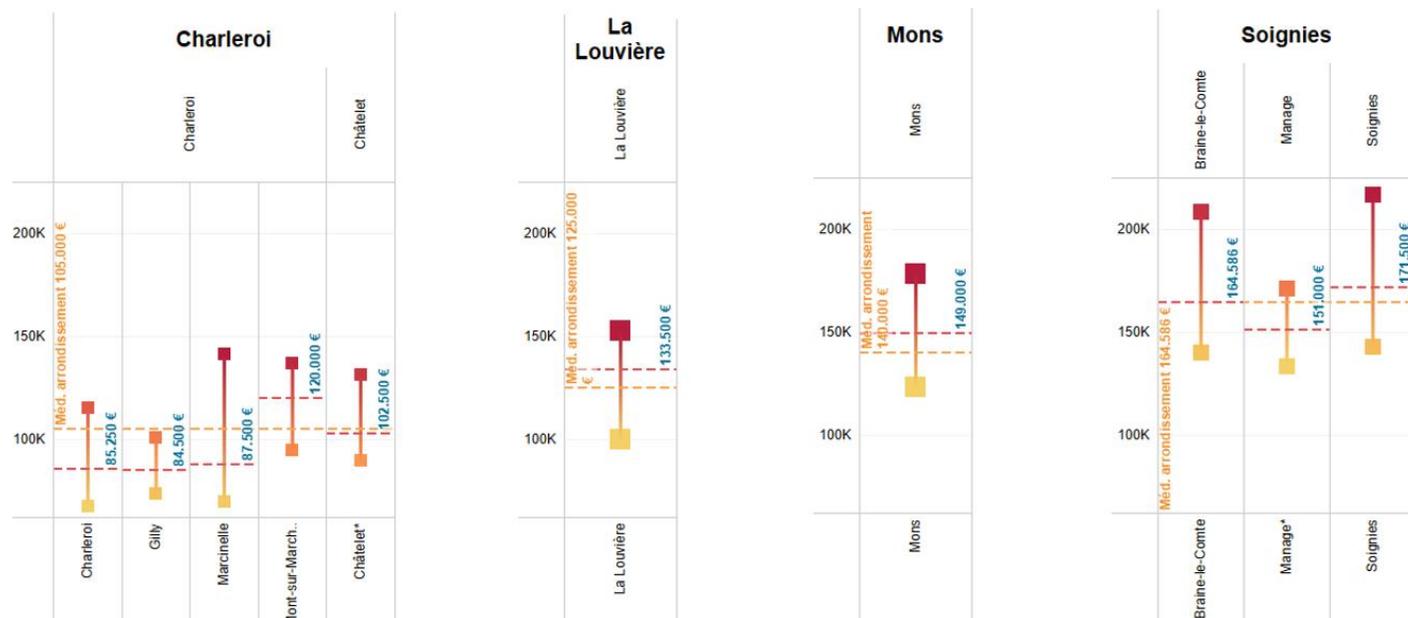
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du Hainaut est de 135.000 EUR et l'intervalle de 50 % des observations est de 101.000 EUR à 170.000 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 101.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 170.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 40.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS

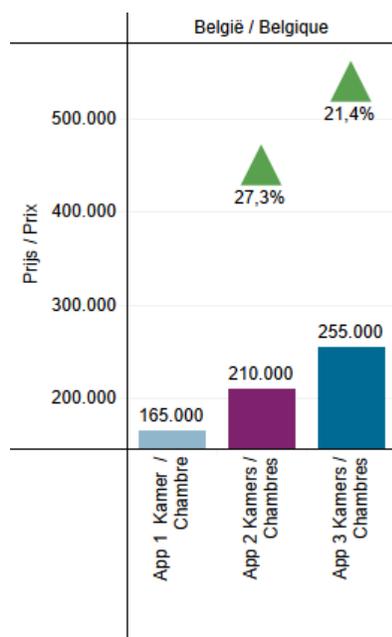


➤ Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, on peut en déduire ceci :

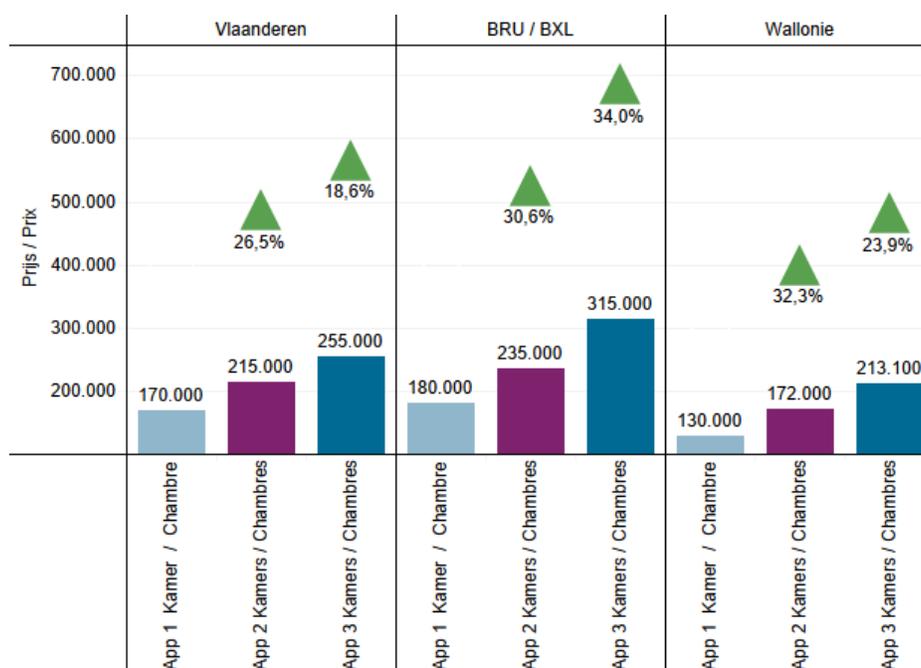
- La répartition de l'intervalle entre les communes de l'arrondissement de Charleroi est la plus faible. Le marché des appartements y est assez homogène. Dans l'arrondissement de Soignies, en revanche, nous constatons une plus grande répartition qui indique une plus grande diversification des appartements.
- À **Charleroi**, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse. 25 % des appartements vendus en 2019 ont un prix inférieur à 67.125 EUR. Il s'agit de la limite inférieure de l'intervalle la plus basse de la province.
- **Soignies** a la limite supérieure la plus élevée de la province du Hainaut, un quart des appartements avait un prix supérieur à 216.750 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018										2019									
		Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com	50% Observ. (Limite inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)						
Charleroi	Charleroi	130.000	115.000	100.000	93.000		66.000	135.000	135.000	105.000	91.000	85.250	-8,33%	67.125	115.000						
	Gilly	130.000	115.000	100.000	87.500		72.300	100.750	135.000	105.000	91.000	84.500	-3,43%	73.500	100.500						
	Gosselies	130.000	115.000	100.000	105.000		80.000	150.000													
	Marchienne	130.000	115.000	100.000	110.000		80.000	142.750	135.000	105.000	91.000	87.500	-20,45%	69.500	141.250						
Mont-sur-Marchienne									135.000	105.000	91.000	120.000		94.500	137.000						
La Louvière	Châtelet	130.000	115.000	88.200	88.200		75.000	124.500	135.000	105.000	102.500	102.500	16,21%	89.500	131.000						
	La Louvière (7100)	130.000	115.000	115.000	115.000		96.000	135.000	135.000	125.000	127.250	133.500	16,09%	100.000	152.750						
	Frumeries	130.000	136.000	145.000	145.000		122.500	187.750													
Mons	Mons	130.000	136.000	140.000	142.000		115.250	179.000	135.000	140.000	147.000	149.000	4,93%	123.000	178.500						
	Braine-le-Co.	130.000	154.000	150.000	150.000		125.000	165.000	135.000	164.586	164.586	164.586	9,72%	140.000	208.180						
Soignies	Manage	130.000	154.000	139.000	139.000		120.000	175.000	135.000	164.586	151.000	151.000	8,63%	133.125	171.000						
	Soignies	130.000	154.000	180.000	179.500		138.750	220.625	135.000	164.586	175.000	171.500	-4,46%	142.363	216.750						

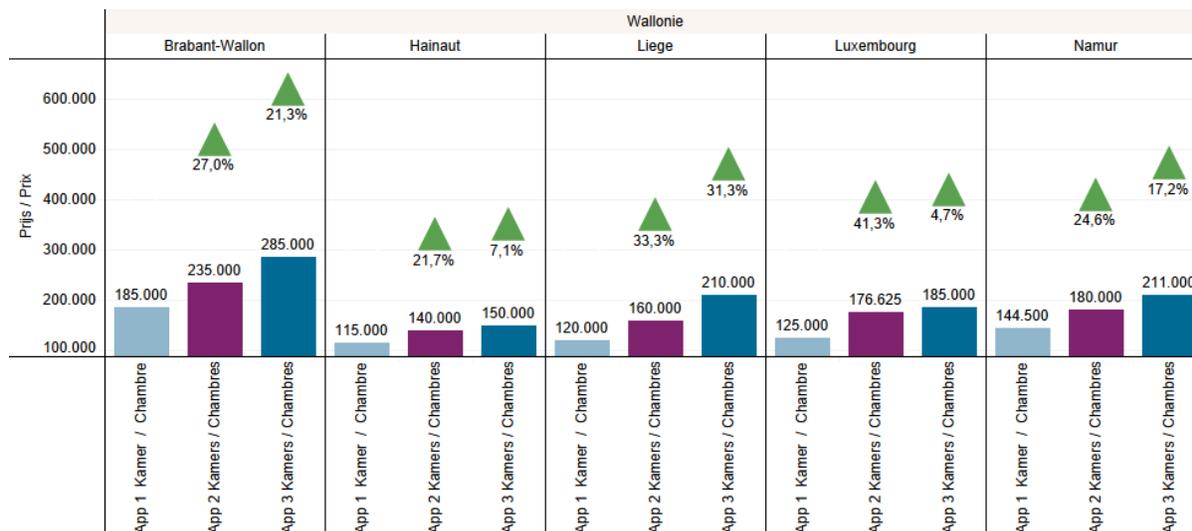
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement de 3 chambres à coucher baisse pour la première fois en 5 ans (-1,9 %). Par rapport à 2015, le prix augmente de +11%.
- Au niveau national, il faut compter un surplus de +27% du prix d'achat pour passer de 1 à 2 et de +21% pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.



- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé pour chaque catégorie. Avec un prix médian de 315.000 EUR pour un appartement de 3 chambres à coucher, Bruxelles possède les appartements de ce type les plus chers du pays. Ce prix médian est supérieur de 60.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le supplément pour passer d'un appartement de 1 chambre à un appartement de 2 chambres varie de +26,5 % en Flandre à +32,3 % en Wallonie.

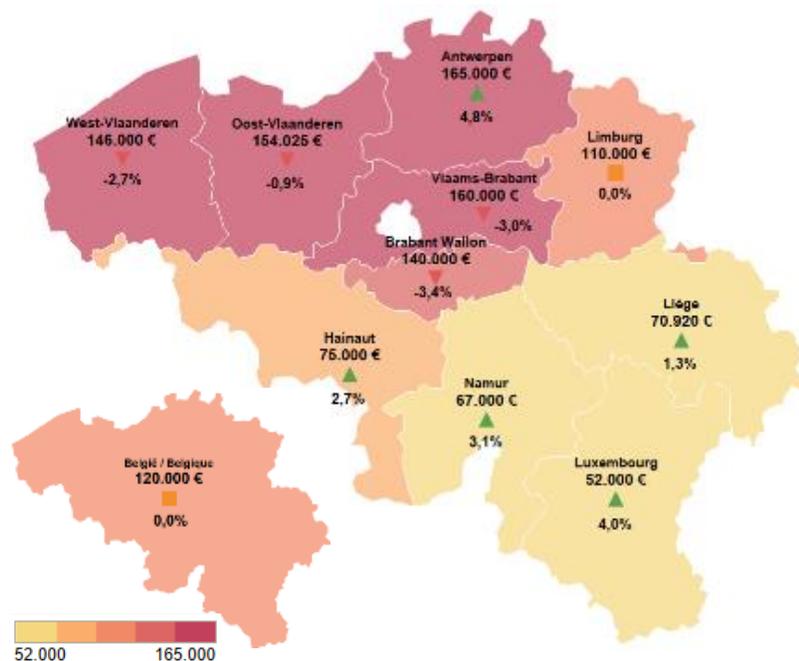
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière, les appartements de 1 et 2 chambres à Bruxelles montrent une forte augmentation de leur prix médian (+8,4% et 8,8% respectivement).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus dans les appartements d'une chambre à Bruxelles et en Wallonie (respectivement +20% et +18%).



- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus élevé à Bruxelles (+34%) et en province de Liège (+31,3%) comme nous le verrons plus loin.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est toujours le plus bas dans le Hainaut et le plus élevé dans le Brabant wallon.
- En province de Luxembourg, c'est le passage d'un appartement à une chambre à un appartement à deux chambres qui entraîne le supplément le plus élevé (+41,3 %). Dans la province du Hainaut, cette surtaxe est la plus faible en pourcentage (+21,7 %).
- Le passage d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres est le plus important en pourcentage dans la province de Liège (+31,3 %) et le plus faible dans la province de Luxembourg. Pour cette dernière, ce surplus devrait être nuancé car le nombre d'appartements de 3 chambres à coucher dans cette province est plutôt faible.
- Par rapport à l'année dernière, on constate en province wallonne principalement une augmentation du prix médian des appartements de 1 chambre. Seule la province de Liège fait exception (-0,8%).
- Pour les appartements de 2 chambres, la province de Luxembourg fait exception avec une augmentation des prix médians de +7,0%.
- Pour les appartements de 3 chambres, le Luxembourg est également la province qui fait exception. Le prix médian est corrigé, après une forte augmentation en 2017 et 2018, de -6,3%.
- Sur une période de 5 ans, ce sont principalement les appartements de 1 chambre qui rapportent le plus.

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

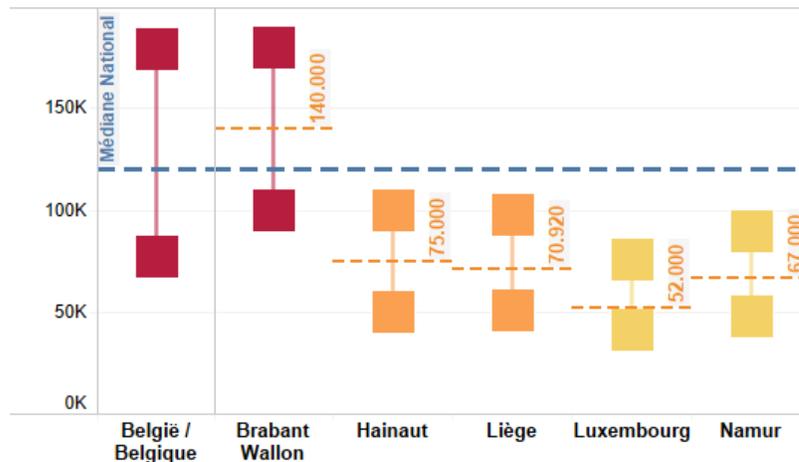
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

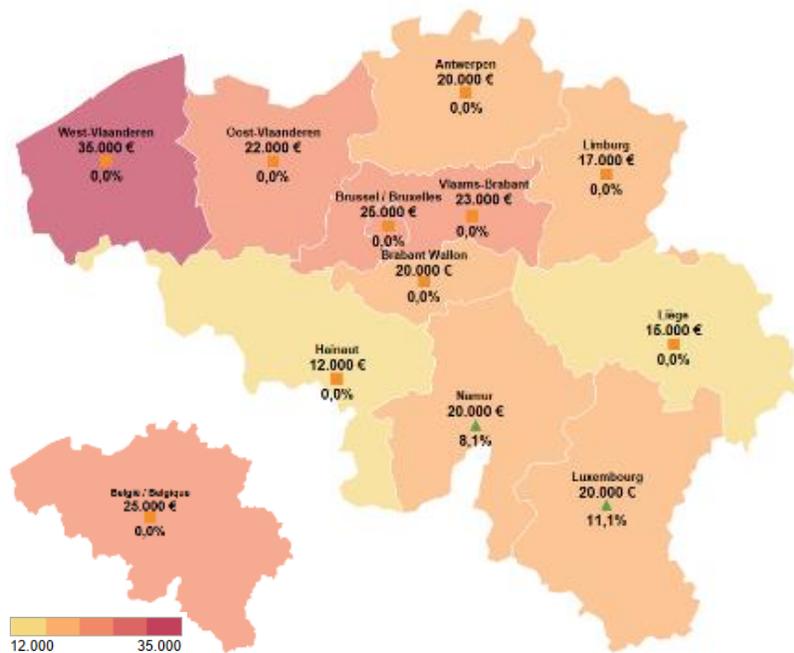
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120.000 EUR. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 EUR au Luxembourg et 140.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9% par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des années.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50% des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75% des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120.000 EUR).



	Mediaan / Médian	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Brabant Wallon	140.000	100.000	180.000
Hainaut	75.000	50.000	100.000
Liège	70.920	50.910	97.583
Luxembourg	52.000	41.250	75.772
Namur	67.000	48.000	90.000
België / Belgique	120.000	77.500	179.000

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

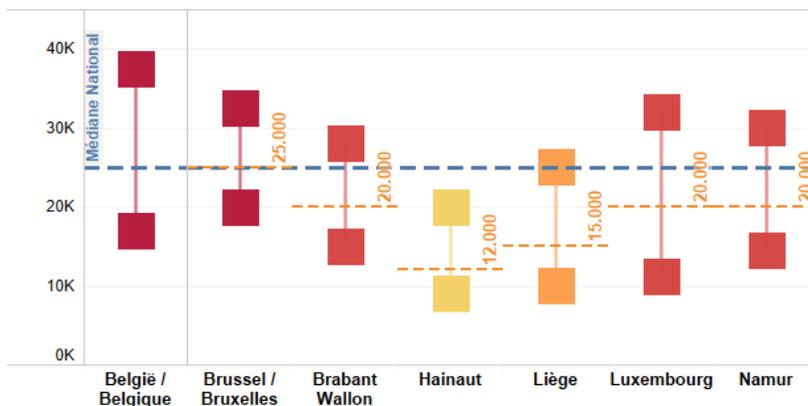


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxes, boxes fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

Les cartes présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2019 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 37.500 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un garage reste stable dans tout le pays. Seules les provinces de Namur et le Luxembourg font exception. Le prix médian y augmente de 1.500 EUR et 2.000 EUR respectivement.
- La Région de Bruxelles-Capitale a le même prix médian qu'au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 20.000 et 32.500 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages sont les moins chers en province du Hainaut.



	Mediaan / Median	50% Observ. (Onderegrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrenns / Limite Sup.)
Brussel / Bruxelles	25.000	20.000	32.500
Brabant Wallon	20.000	15.000	28.000
Hainaut	12.000	9.000	20.000
Liège	15.000	10.000	25.000
Luxembourg	20.000	11.250	32.035
Namur	20.000	14.500	30.000
België / Belgique	25.000	17.000	37.500

- En province du Luxembourg, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2019 avaient un prix compris entre 11.250 et 32.035 EUR. Cette grande diversification du marché immobilier est fortement influencée par la proximité du Grand-Duché de Luxembourg.