



Février 2024

Analyse du marché immobilier

Année 2023

Province du Hainaut Occidental

13 Février 2024
Compagnie des notaires de la province du Hainaut occidental

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Hainaut

Introduction

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2023 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2023 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 et elles sont complétées par les données 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.

Sommaire

1. Réformes législatives 2023-2022
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2023
4. Âge de l'acheteur en 2023
5. Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023
6. Prix des maisons en 2023 – Evolution depuis 2019
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la province du Hainaut
7. Prix des appartements en 2023 – Evolution depuis 2019
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province du Hainaut
8. Prix des terrains à bâtir
9. Prix des terrains agricoles
10. Prix des garages
11. Biddit
12. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2023
13. Conclusions
14. Perspectives 2024

1. Réformes législatives 2023

- Modification de l'abattement bruxellois depuis le 1er avril 2023
- Modification de l'abattement wallon depuis l'été 2023
- Plus de flexibilité et de souplesse pour le bail étudiant wallon
- Problèmes techniques au SPF Finances - Implications pour les candidats acquéreurs et les citoyens en attente d'un acte de crédit

Introduction – Statut du notaire

Notaire.be s'engage à fournir des informations détaillées aux médias et au grand public sur un aspect crucial du métier de notaire : les transactions immobilières.

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

Quelle est la mission légale originale confiée au Notariat ? Celle « d'empêcher les conflits de naître dans les contrats », la « prévention des conflits », par opposition à la mission des juges, qui doivent les trancher.

Et comment le notaire peut-il empêcher les conflits de naître dans les contrats ? En prenant en compte les intérêts de toutes les parties en présence, sans en privilégier aucuns. Ainsi, les intérêts des plus faibles seront sauvegardés.

Et pour permettre au notariat de remplir sa mission, le Législateur lui a donné des outils :

L'acte authentique

L'obligation d'impartialité

L'indépendance financière nécessaire pour garantir son impartialité (via les honoraires tarifés, le

numéris clausus et l'inamovibilité).

Concrètement, qu'est-ce que cela signifie ? Les notaires favorisent les conseils personnalisés, assistent avec attention le citoyen, qui leur a fait confiance, pour procéder aux formalités notariales requises dans une opération déterminée, tout en restant dans une position qui se situe au-delà de l'intérêt respectif des parties. En effet, les notaires (et leur étude notariale) ne peuvent pas, en raison de la fonction publique qui leur est accordée, qu'ils ont accepté d'endosser et qu'ils se sont engagés à respecter, prendre « parti » pour le citoyen qui les a consultés. Leur fonction leur impose d'être impartiaux.

Modifications législatives proprement dites

Face à un droit en constante évolution, il est crucial pour le notaire de suivre de près les mises à jour législatives. C'est dans cette optique que nous présentons un aperçu des principales réformes survenues en 2023, soulignant l'importance de cette profession dans le paysage immobilier belge.

Modification de l'abattement bruxellois depuis le 1er avril 2023

Auparavant, en Région de Bruxelles-Capitale, un acquéreur pouvait bénéficier d'un abattement sur les droits d'enregistrement d'un montant de 175.000 euros si la base imposable du logement qu'il achetait ne dépassait pas 500.000 euros. Depuis le 1^{er} avril 2023, ce dernier montant s'élève à 600.000 euros et l'abattement est porté au montant de 200.000 euros.

Même principe pour les terrains à bâtir. Depuis le 1^{er} avril 2023, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 100.000 euros, contre 87.500 euros auparavant. La base imposable maximale permettant de bénéficier de l'abattement s'élève quant à elle au montant de 300.000 euros à la place de 250.000 euros.

L'acquéreur peut désormais également bénéficier d'un abattement supplémentaire s'il procède à des travaux visant à améliorer la prestation énergétique de l'immeuble acquis. Le montant de cet abattement supplémentaire est calculé en fonction du nombre de classes énergétiques du bâtiment effectivement améliorées.

Modification de l'abattement wallon depuis l'été 2023

Alors qu'un acquéreur pouvait bénéficier d'un abattement de 20.000 euros, en 2023, le gouvernement wallon a revu ce montant. A présent, l'abattement en Région wallonne est de 40.000 € pour les habitations de moins de 350.000 €. Autrement dit, vous ne devez pas payer de droits d'enregistrement sur une tranche de 40.000€ de l'achat de votre bien si celui-ci coûte moins de 350.000 €. Cela correspond à une économie de 5.000 €, moyennant certaines conditions.

Les biens compris entre 350.000 et 500.000 € bénéficient d'un abattement dégressif calculé au moyen de la formule suivante : $40.000 \text{ €} - ((20.000 \times (\text{base imposable} - 175.000)) / 75.000)$. Tandis que les biens de plus de 500.000 € restent limités à un abattement de 20.000 €.

Pour l'achat d'un terrain à bâtir (ou le terrain d'une construction sur plan soumis aux droits d'enregistrement et non à la TVA), le montant de l'abattement s'élève à 40.000 € pour les terrains de moins de 175.000 €. Il est dégressif entre 175.000 € et 250.000 € et s'élève à 20.000 € pour les terrains de plus de 250.000 €.

Plus de flexibilité et de souplesse pour le bail étudiant wallon

Le bail étudiant vise la location d'un logement, par ou pour un étudiant, dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

Pour bénéficier de ce type de bail, l'étudiant (ses parents ou son tuteur) doit apporter la preuve qu'il est bien inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur. Alors qu'auparavant, il disposait de 3 mois pour apporter cette preuve, le délai est maintenant de 6 mois. De plus, en cas de non-respect de cette obligation, la sanction ne sera plus l'application automatique du régime du bail d'habitation de droit commun.

Généralement, les baux sont conclus pour 1 an, mais le bailleur et l'étudiant peuvent convenir d'un bail pour une durée de 10 mois (pour correspondre à la durée de l'année académique).

Désormais, le bail étudiant prend fin à l'expiration de la durée convenue. Vous ne devez donc plus, donner un préavis d'un mois. Une formalité administrative en moins pour l'étudiant !

Enfin, le montant de la garantie locative est désormais plafonné à 2 mois de loyer, quelle qu'en soit la forme - compte bloqué, garantie bancaire ou à l'intervention du centre public d'action sociale (C.P.A.S.) -. Fini les propriétaires qui demandent des sommes exorbitantes pour couvrir d'éventuels dégâts locatifs. Une bonne nouvelle pour le portefeuille des étudiants !

Problèmes techniques au SPF Finances - Implications pour les candidats acquéreurs et les citoyens en attente d'un acte de crédit

Rappelons encore que, depuis le 6 novembre, le SPF Finances connaît de graves problèmes techniques qui entraînent un retard dans l'envoi des états hypothécaires. Ces derniers, d'une importance capitale, donnent à l'acheteur des informations essentielles sur les charges et les dettes qui pèsent sur le bien immobilier.

Les études notariales sont dès lors malheureusement obligées de retarder la passation de certains actes de vente et de crédit ; ceci afin de pouvoir garantir la sécurité juridique de la transaction pour le citoyen.

La Fédération du Notariat (Fednot) est en étroite concertation avec le SPF Finances et suit de près l'évolution. Fednot souhaite à nouveau avertir les citoyens qu'il peut y avoir des retards. Le cas échéant, ils seront avertis par leur notaire.

1. Réformes législatives 2023

Bon à savoir:

- Infractions urbanistiques
- Dossier d'intervention ultérieure
- Contacter un notaire le plus tôt possible
- Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

Bon à savoir

Infractions urbanistiques

À ce jour, la régularité urbanistique ne peut pas être garantie au citoyen acquéreur : il n'y a pas de législation existante à cet effet, pas d'attestation de régularité qui puisse être délivrée officiellement. Concrètement, même si les informations fournies officiellement au notaire par l'administration communale ne révèlent pas d'infraction, cela ne signifie pas qu'il n'y en a pas. Il est donc primordial pour le candidat-acquéreur d'effectuer une démarche complémentaire auprès du service urbanistique pour obtenir les informations qui s'y trouvent (plans y compris) afin de les comparer avec le bien qu'il a visité.

Dossier d'intervention ultérieure

Le notaire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, doit s'assurer du transfert entre vendeur et acquéreur du Dossier d'Intervention Ultérieure. Or, aucune disposition légale ne fixe de façon précise le contenu d'un DIU. Le notaire ne peut donc pas compléter la législation existante et définir lui-même ce qu'est ou pas un DIU complet. Il est dès lors primordial pour le candidat-acquéreur de pouvoir consulter le DIU avant de s'engager. Ceci, pour pouvoir éventuellement demander quelques informations ou pièces complémentaires à ce propos.

Contacter un notaire le plus tôt possible

Il paraît particulièrement important de rappeler qu'il convient de contacter un notaire dès que possible, à partir du moment où vous décidez de vendre un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un

bien en copropriété, pollution du sol, etc.

Ces formalités peuvent prendre du temps, non seulement pour faire le point et rassembler les documents nécessaires à celles-ci mais également en raison du délai de réponse de certaines administrations.

Plus vous tardez à contacter votre notaire, plus vous risquez de voir augmenter le délai nécessaire à la vente.

De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente, voire même une offre qui vous engage également !

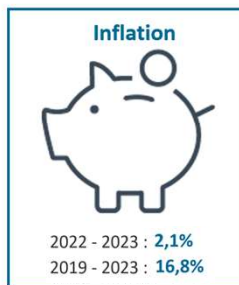
! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer 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 compliquées.

Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire

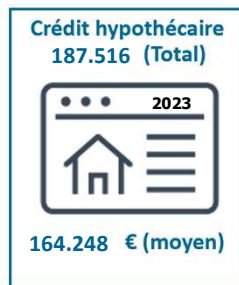
Les outils tels que notaire.be et nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications), nos infofiches illustrées sur de nombreuses thématiques : la donation, usufruit et nue-propriété, la clause d'accroissement, la procuration numérique, le divorce par consentement mutuel, la check-list en cas de déménagement, etc.

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

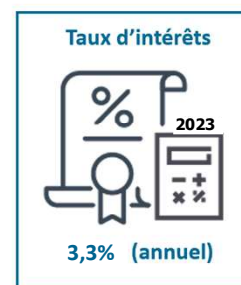
2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit



Source : BNB

6

CF
by FEDNOT 6

Contexte macro-économique

- En 2023, l'inflation a diminué par rapport à 2022. L'inflation belge (indice IPCH) est passée de +7,4% à +1,6% en juin. Elle est ensuite remontée légèrement en juillet et en août (pour arriver à +2,4%). Elle a ensuite atteint son niveau le plus bas de 2023 en octobre (-1,7%) et est remonté à +0,5% en décembre. Son niveau le plus haut sur un horizon de 14 ans était en novembre 2022 (+13,1%) d'après Eurostat.
- Tous les types de crédits hypothécaires ont diminué en 2023 par rapport à 2022. Ceux pour un achat ont fortement diminué en 2023 (-24,3%), après avoir augmenté de +14% en 2021 et de +3,6% en 2022. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (57,4% en 2023). Les crédits pour une construction ont également fortement diminué en 2023 de -41,6% (après avoir diminué de -7,5% l'année dernière et avoir augmenté de +34,5% en 2021). Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement a connu également une décroissance durant l'année 2023 (-16,5%, après avoir augmenté de +4,7% en 2022 et de +1,4% en 2021) tandis que ceux pour les autres buts immobiliers ont connu une décroissance (de -41,2%, après avoir diminué de -30% en 2022. Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-34,3%, après une baisse de -17,3% en 2022). Le nombre de crédits pour les refinancements diminue le plus (-71,1%) après avoir fortement diminué en 2022 (-43,2%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -32,9% en 2023 (187.516) par rapport à 2022 (source: UPC).
- Le montant moyen emprunté en 2023 est de 164.248 EUR. Il diminue de -0,3% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat (192.355€), la construction (209.739€) et pour la transformation (65.240€) diminue respectivement de -1,8%, -

2,3% et -7,6% (Source: UPC).

- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2023 le premier choix du citoyen dans 91,9% des cas. Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5 (Source: UPC).
- Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont fortement augmenté de janvier à décembre. Le taux d'intérêt est passé de 2,99% en janvier à 3,56% en novembre 2023 (niveau le plus haut).

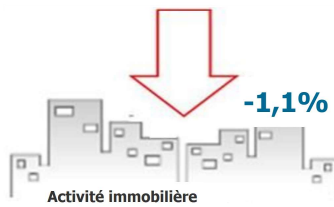
Évolution du marché immobilier en 2023

Activité immobilière

Activité immobilière

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

Activité immobilière - National

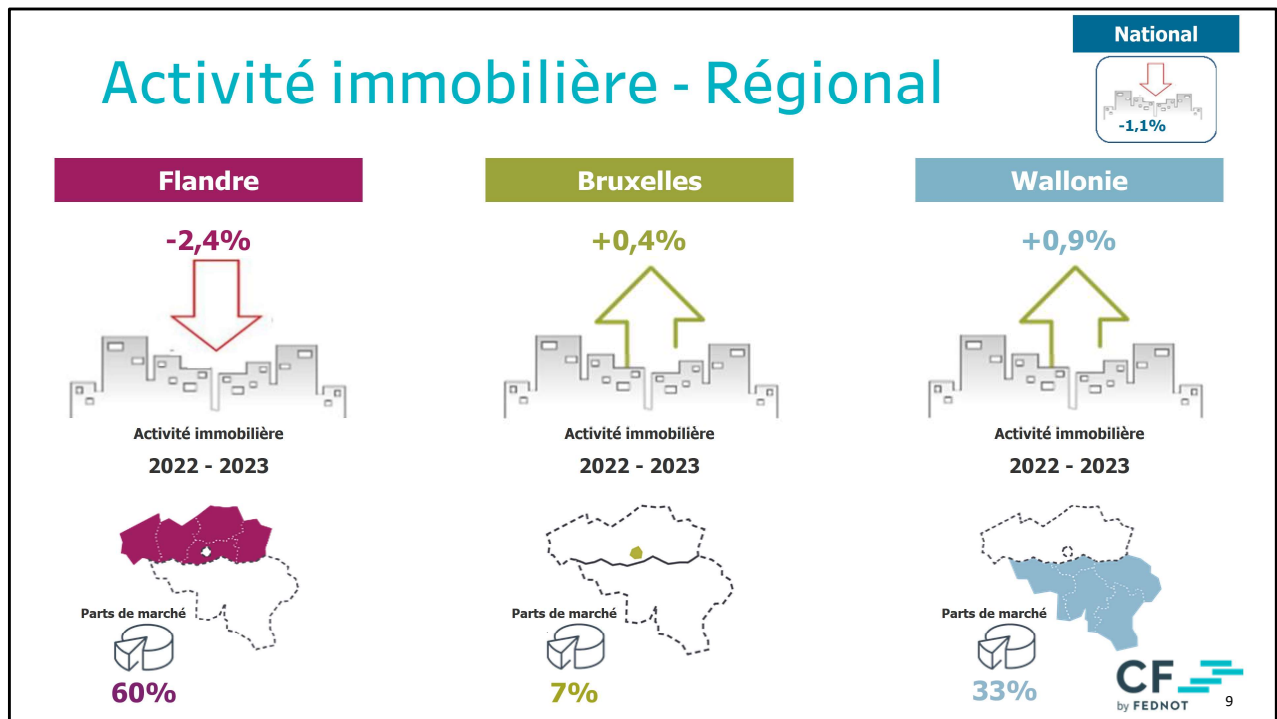


2022 - 2023

Activité immobilière - National

Evolution nationale :

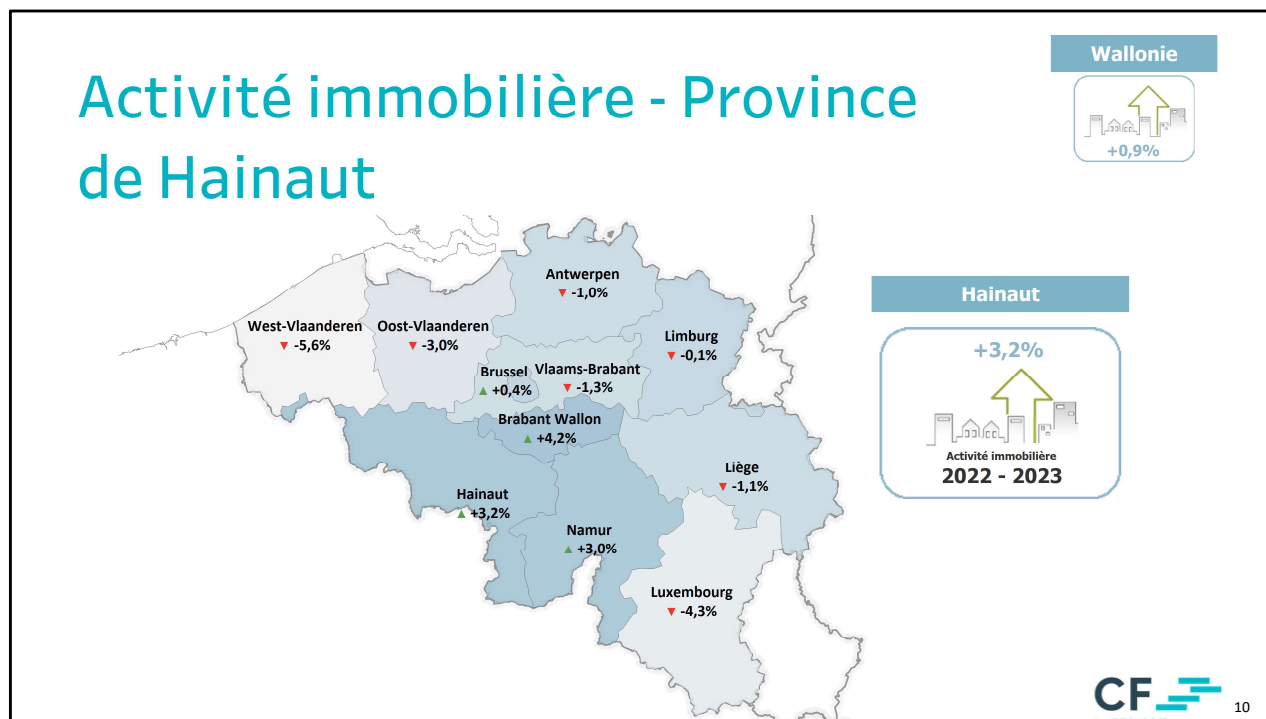
- Par rapport à 2022 : -1,1%



Activité immobilière - Régional

- L'activité immobilière est en baisse en Flandre, tandis qu'il augmente légèrement à Bruxelles et en Wallonie.
- Par rapport à 2022, la plus forte augmentation est observée en Wallonie (+0,9%). La Flandre connaît, quant à elle, une diminution de -2,4%.
- En 2023, 27,6% des transactions immobilières ont eu lieu en Wallonie et 62,8% en Flandre.

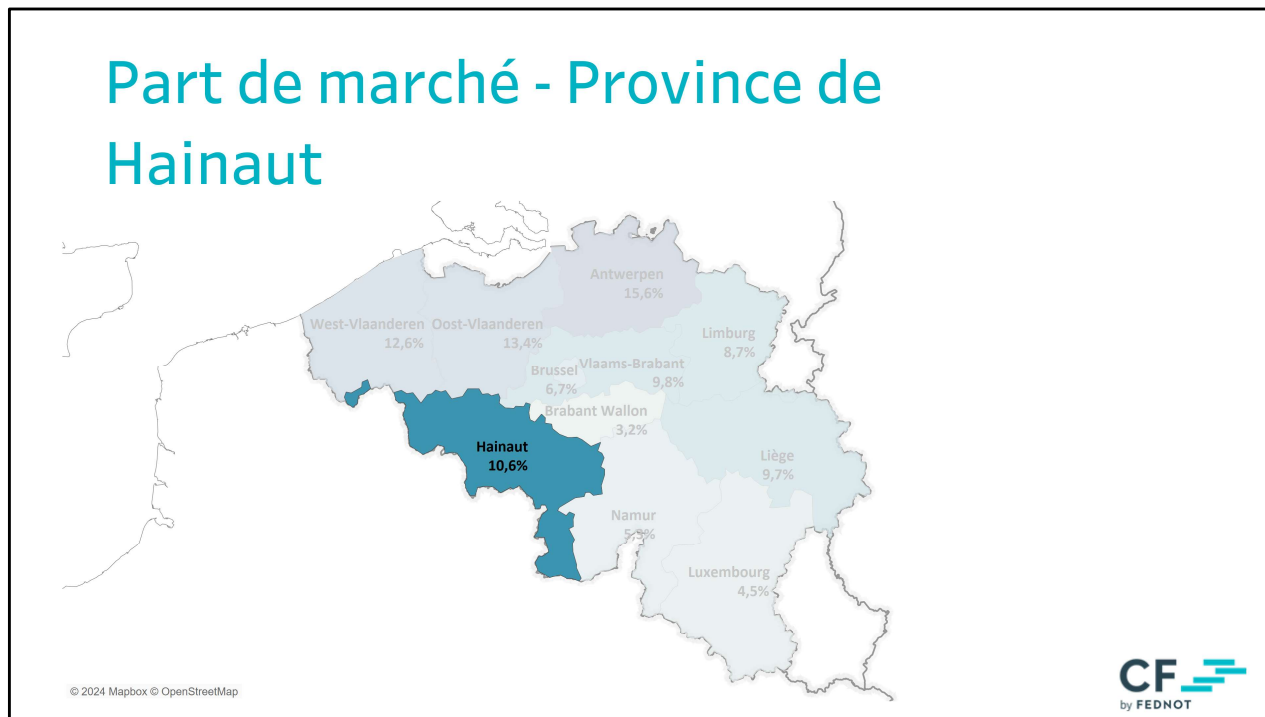
Activité immobilière - Province de Hainaut



Activité immobilière – Provincial

- L'activité immobilière est en baisse dans toutes les provinces belges, à l'exception du **Brabant Wallon**, du **Hainaut** et de **Namur**.
- En Wallonie, l'évolution du volume immobilier est très différente selon les provinces.
- Par rapport à 2022, les évolutions varient de -4,3% dans la province du **Luxembourg** à +4,2% dans la province du **Brabant Wallon**.
- L'activité immobilière dans le **Hainaut** augmente légèrement. Il s'agit donc de la deuxième province belge en terme d'évolution de l'activité immobilière, après le **Brabant wallon** (+4,2%).

Part de marché - Province de Hainaut



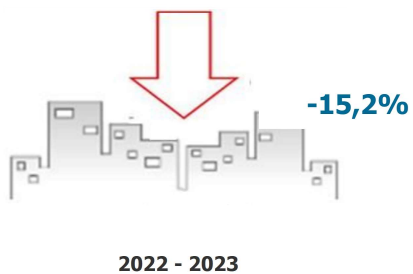
Activité immobilière – Parts de marché

La part de marché du **Hainaut** est d'un peu plus de 10% par rapport à l'ensemble du pays.

Évolution du marché immobilier en 2023

Actes de vente

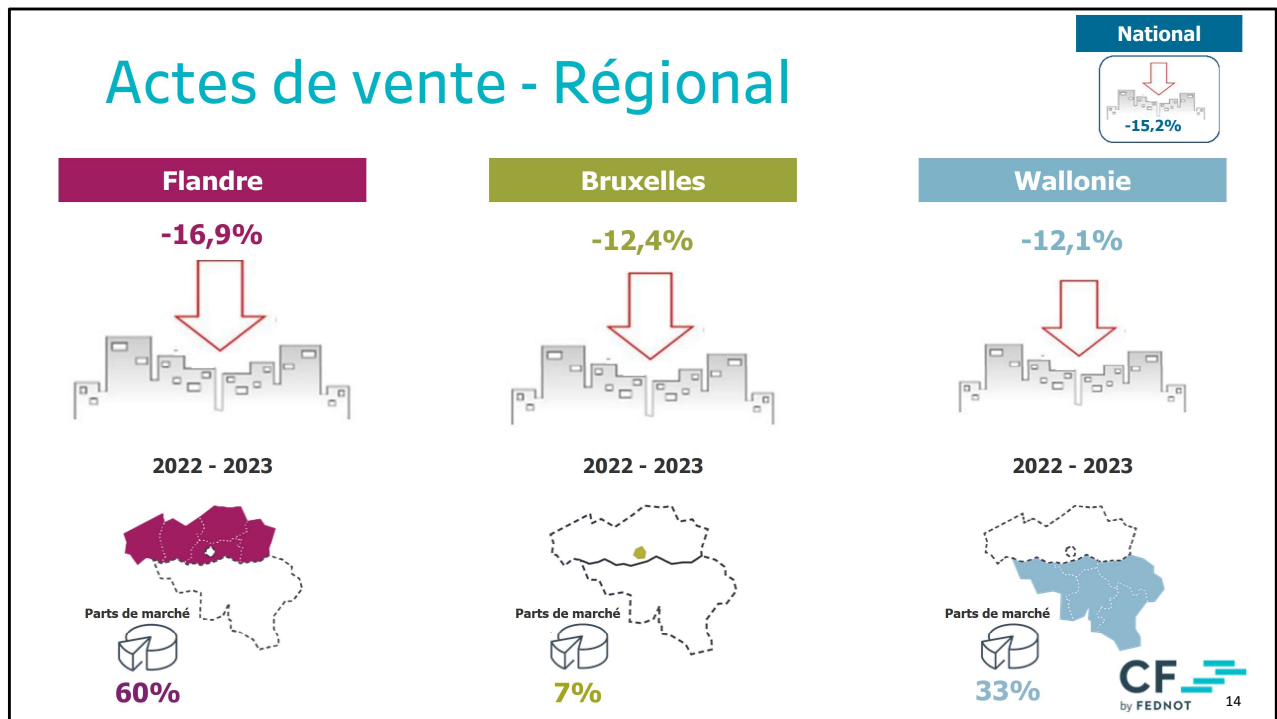
Actes de vente - National



Actes de vente - National

Evolution nationale :

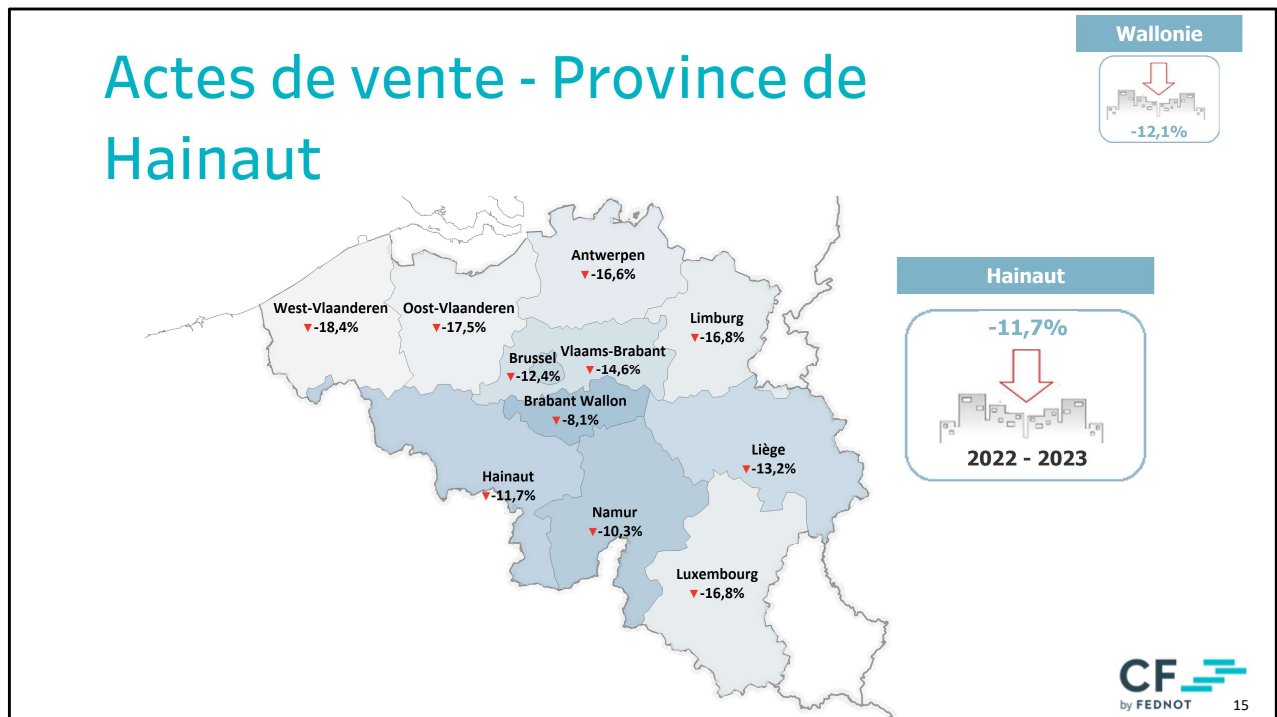
- Par rapport à 2022 : -15,2%



Actes de vente - Régional

- Le nombre d’actes de vente est en forte baisse dans les trois régions.
- Par rapport à 2022, la plus forte diminution est observée en Flandre (-16,9%). La Wallonie et Bruxelles connaissent, quant à elles, une diminution de -12,1% et -12,4%.

Actes de vente - Province de Hainaut

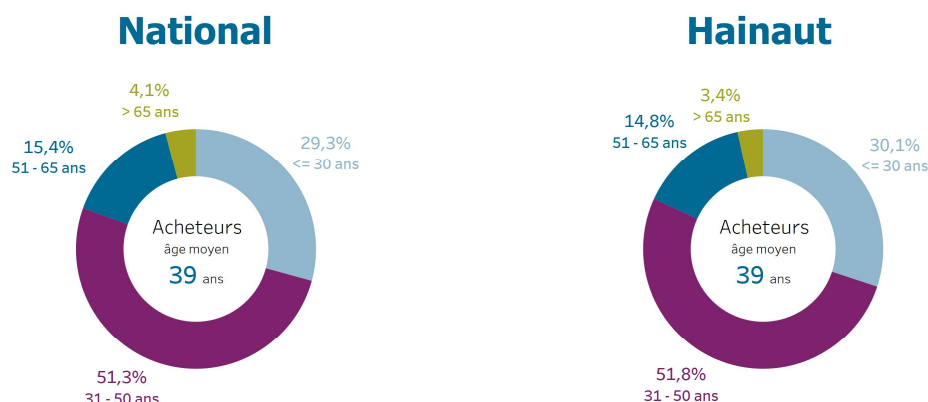


Actes de vente – Régional

- Le nombre d'actes de vente est en baisse dans toutes les provinces belges.
- Par rapport à 2022, en Wallonie, les évolutions varient de -8,1% dans la province du **Brabant wallon** à +16,8% dans la province du **Luxembourg**.
- Le **Hainaut** (-11,7%) est la troisième province belge qui a la plus petite diminution du nombre d'actes de vente par rapport à 2022 en Belgique, après le **Brabant wallon** et **Namur**.

Age de l'acheteur en 2023

Age des acheteurs en 2023



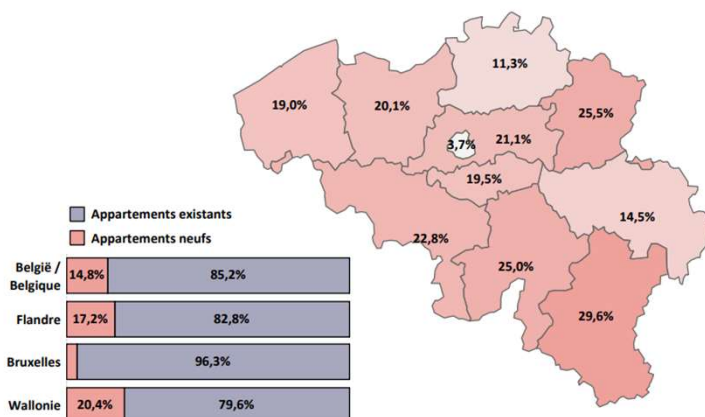
Age de l'acheteur en 2023

- En 2023, l'acheteur moyen d'un bien immobilier belge était âgé de 39 ans. Plus de 80% des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- En province du **Hainaut**, l'acheteur moyen avait le même âge. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 81,9%. Dans cette région, la proportion de personnes de plus de 50 ans est la plus faible de Wallonie, avec Liège (18,2%). 3,4% des acheteurs avaient plus de 65 ans. En revanche, la part de jeunes acheteurs (<30 ans) est la deuxième plus élevée de Wallonie (30,1%), après Liège.
- En 2019, un acheteur de biens immobiliers dans le **Hainaut** était en moyenne âgé de 38,5 ans. La part des jeunes acheteurs était alors de 32,8%.

Répartition des appartements nouveaux/existants 2023

Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023

Appartements nouveaux/existants en 2023



19

CF
by FEDNOT

Répartition des appartements nouveaux/existants en 2023

En 2023, 14,8% des appartements vendus étaient des appartements neufs. En 2022, on parlait de 19,5%. En 2019, la part des appartements neufs était d'un peu plus de 22%.

En Belgique, le prix médian d'un appartement neuf était de 300.000 en 2023, soit +6,6% de plus qu'en 2022. Le prix médian d'un appartement existant était de 229.000 EUR, soit +1,8% par rapport à 2022.

Les appartements neufs à Bruxelles sont les seuls à connaître une baisse du prix médian (-10,3%) par rapport à 2022. Comme au niveau national, la Wallonie et Bruxelles enregistrent une croissance sur cinq ans des prix des appartements existants plus forte que celle des appartements neufs. En Flandre, la tendance est inverse.

Sur les 100 appartements neufs vendus, 74 étaient situés en Flandre, 22 en Wallonie et 4 à Bruxelles.

Les ventes d'appartements neufs représentent 20,4% des ventes des appartements en région wallonne alors que ce chiffre passe à 3,7% en région bruxelloise, ce taux étant le plus bas de ces cinq dernières années.

Dans le Hainaut en 2023, la part des nouveaux appartements est de 22,8%, contre 77,2% pour les appartements existants. C'est la troisième province wallonne avec la part de nouveaux appartements la plus faible, après Liège et le Brabant wallon.

En 2023, le prix médian des appartements existants dans le Hainaut était de 143.000 EUR, contre

205.204 EUR pour les nouveaux appartements.

Évolution du marché immobilier en 2023

Maisons - Prix médian

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.*

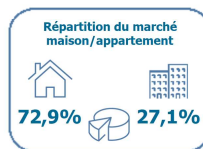
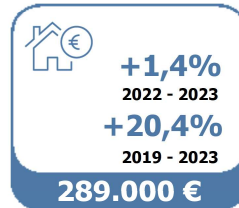
Pour le marché immobilier 2023, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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 2023 est de 289.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2023 sous les 289.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

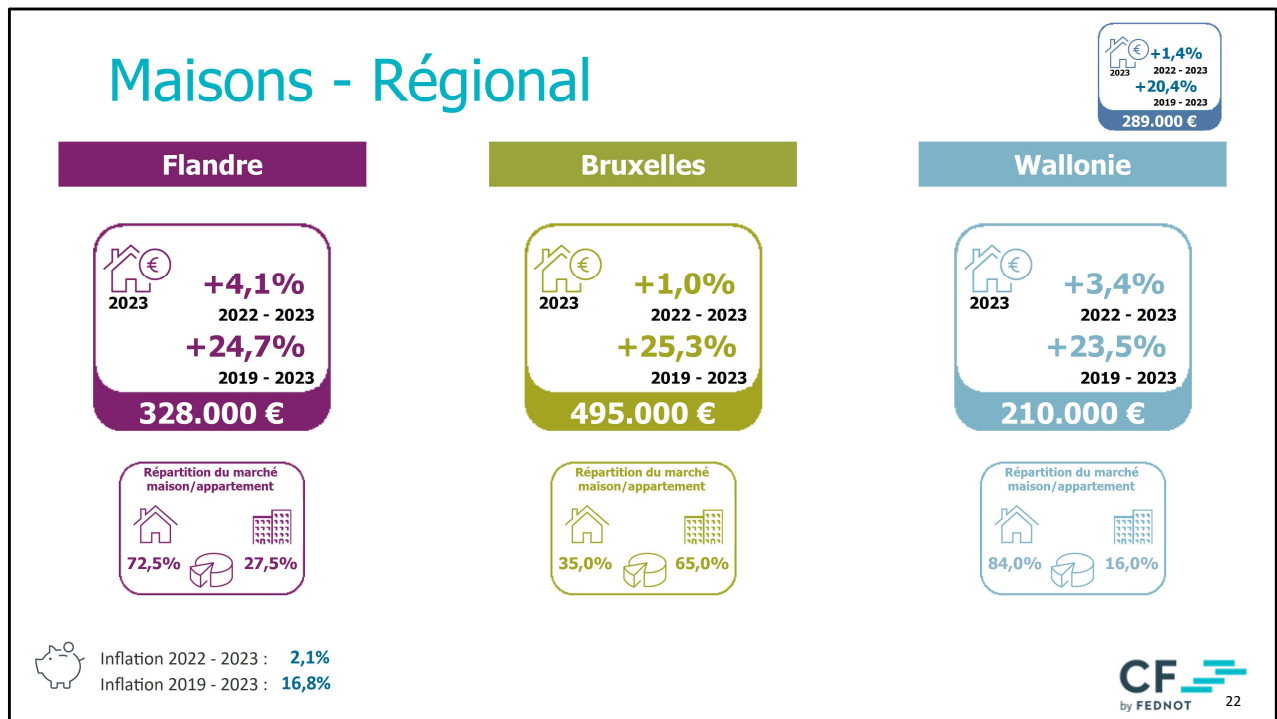
Maisons - National



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**

Prix médian des maisons en 2023 - National

- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en Belgique.
- Evolution à court terme
 - Evolution de +1,4% (-0,7% après inflation) par rapport à 2022.
 - Augmentation la plus faible de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +2,1% à +9,2%.
 - Une maison était plus chère de 4.000 EUR en 2023 qu'elle ne l'était un an plus tôt (-2.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme
 - Augmentation de +20,4% par rapport à 2019 (+3,6% après inflation).
 - Une maison coûtait +49.000 EUR de plus en 2023 que 5 ans plus tôt (+9.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché
 - En 2023, 72,3 % des transactions immobilières résidentielles concernaient une maison. En 2022, la part était de 72,9%, il y a 5 ans, elle était de 74,5%.



Prix médian des maisons en 2023 – Régional

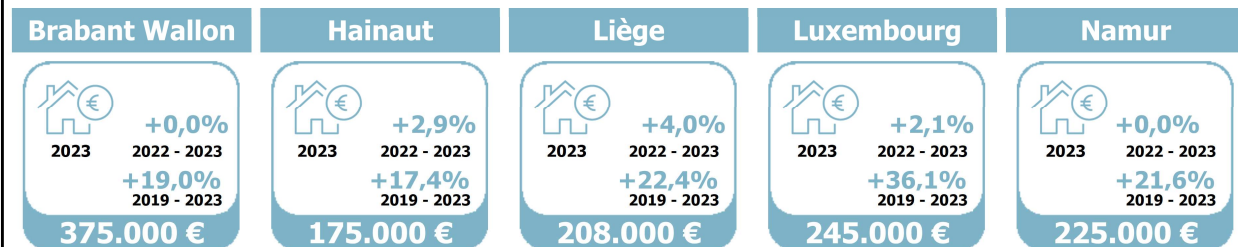
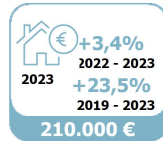
- Dans chaque région, le prix médian d'une maison atteint son niveau le plus élevé. Le prix n'a cessé d'augmenter dans chaque région au cours des cinq dernières années.
- Evolution à court terme :
 - En Wallonie, le prix médian augmente de +3,4% (+1,3% après inflation). Il s'agit de la plus faible augmentation de ces cinq dernières années. En 2023, le prix d'une maison était supérieur de +7.000 EUR à celui de l'année précédente (+3.000 EUR après inflation). Ainsi, pour la première fois, une maison en Wallonie atteint les 210.000 EUR.
 - En région de Bruxelles-Capitale, les prix des maisons ont augmenté de +1% (-1,1% après inflation). L'année dernière, le prix médian avait déjà augmenté de +6,5%. Par rapport à 2022, cela représente +5.000 EUR de plus (-5.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme :
 - À long terme, c'est en Région bruxelloise que les prix des logements augmentent le plus. Par rapport à 5 ans plus tôt, le prix médian y est supérieur de +25,3% (+8,5% après inflation). Cette augmentation implique un prix supplémentaire à payer de 100.000 EUR (+34.000 EUR après inflation).
 - En Wallonie, le taux de croissance sur 5 ans est de +23,5% (+6,7% après inflation). En 2019, le prix médian y était de 170.000 euros. En chiffres absolus, cela représente donc une augmentation de 40.000 EUR (+11.000 EUR après inflation).

➤ Répartition du marché

- En Wallonie, 84% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la région de Bruxelles-Capitale, ce chiffre est de 35%.
- La répartition des maisons/appartements en région de Bruxelles-Capitale est restée relativement stable au cours des 5 dernières années, autour de 35% à 37%. En Région wallonne, la part des maisons a diminué au fil des années. En 2019, 86,5% des transactions immobilières résidentielles concernaient encore une maison.

Maisons - Provincial

Wallonie



Inflation 2022 - 2023 : 2,1%
Inflation 2019 - 2023 : 16,8%

CF
by FEDNOT 23

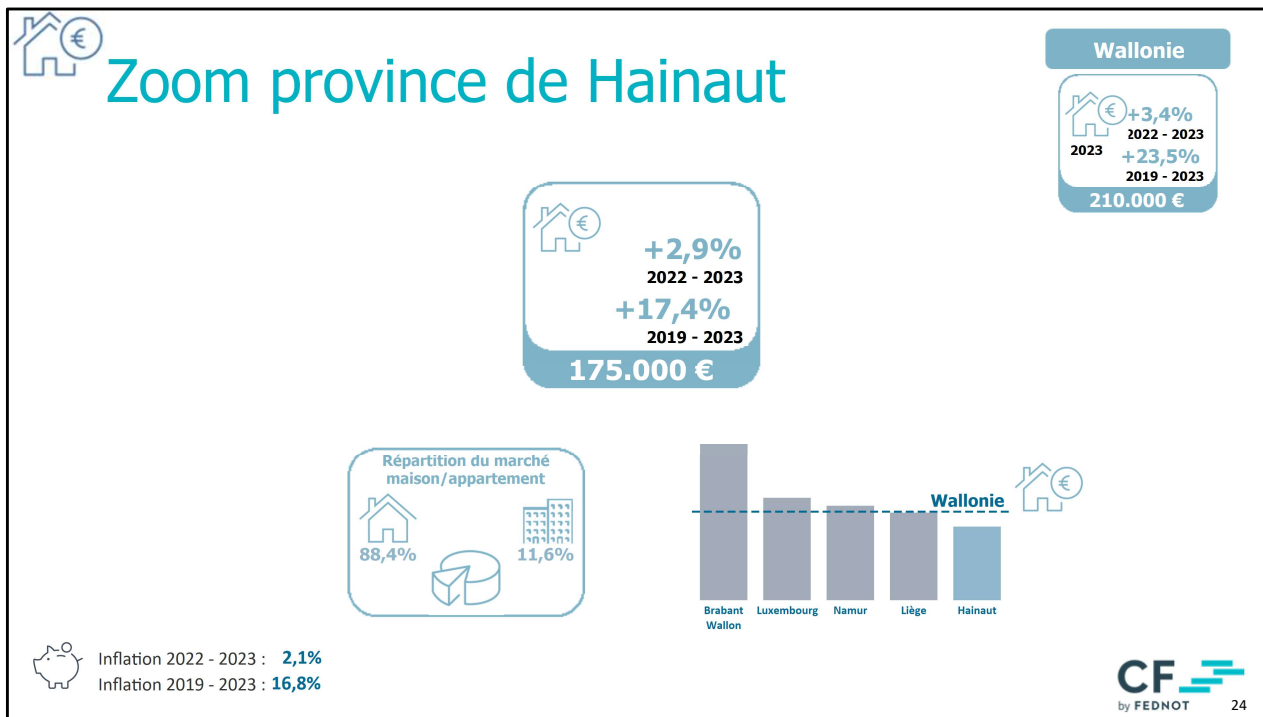
Prix médian des maisons en 2023 - Provincial

- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (375.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur de 165.000 EUR au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 175.000 EUR en 2023. Ce prix est inférieur de 35.000 EUR au prix médian régional.
- Evolution à court terme :
 - Dans le **Hainaut**, à **Liège** et dans le **Luxembourg**, les prix des maisons sont en hausse pour la 5e année consécutive. Dans les provinces du **Brabant wallon** et de **Namur**, le prix médian y est resté stable.
 - La plus forte augmentation est observée dans la province de **Liège**. Le prix médian y a augmenté de +4% (+1,9% après inflation). La province du **Liège** dépasse pour la première fois le seuil des 200.000 EUR, suite à cette augmentation.
 - La province où les maisons sont les moins chères a également vu son prix médian augmenter. En province du **Hainaut**, l'augmentation de +2,9% (+0,8% après inflation) signifie qu'une maison en 2023 était +5.000 EUR plus chère que l'année précédente (+1.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme :
 - Sur une période de 5 ans, le prix médian dans chaque province wallonne augmente dans le même ordre de grandeur, à l'exception de la province du **Luxembourg**. Avec

une augmentation de +36,1% (+19,3% après inflation), cette dernière est en tête. Une maison y coûte 65.000 EUR (ou 35.000 euros après inflation) de plus qu'en 2019. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +17,4% à +22,4% (+0,6% à +5,6% après inflation).

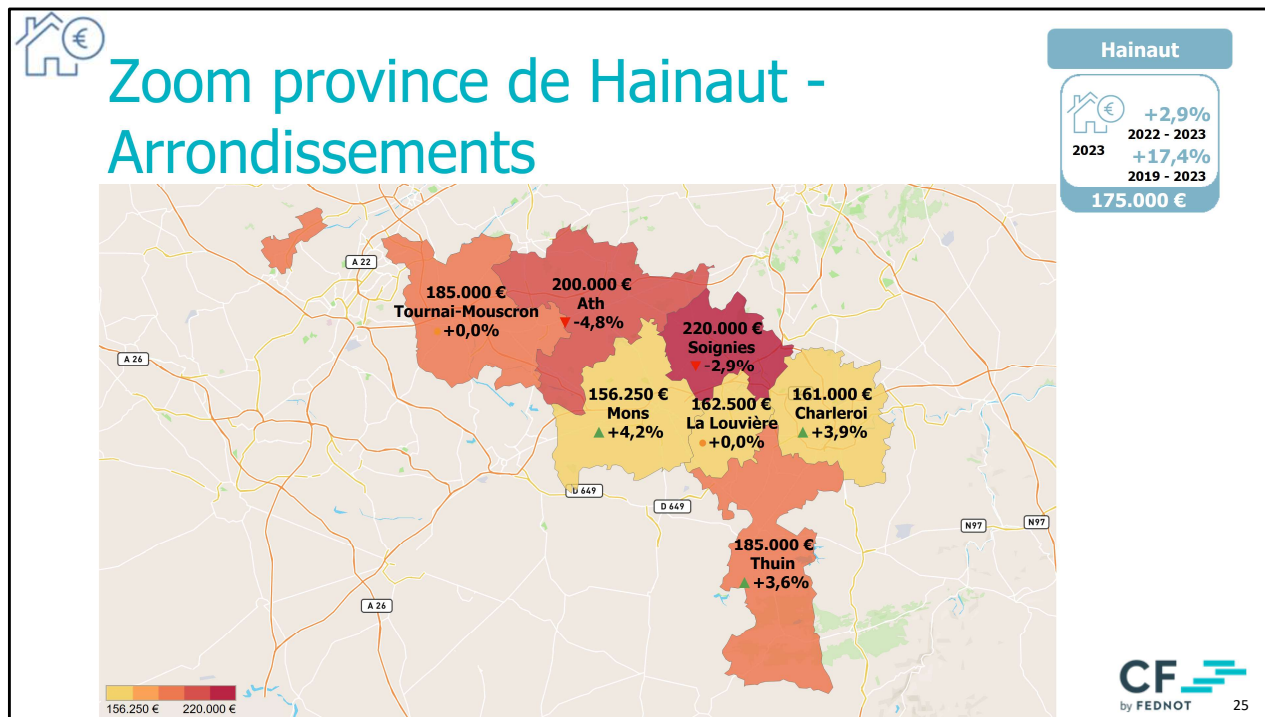
➤ Distribution du marché :

- Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2023, 77% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 88,4%.
- Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse de diminuer dans chaque province au fil des années.



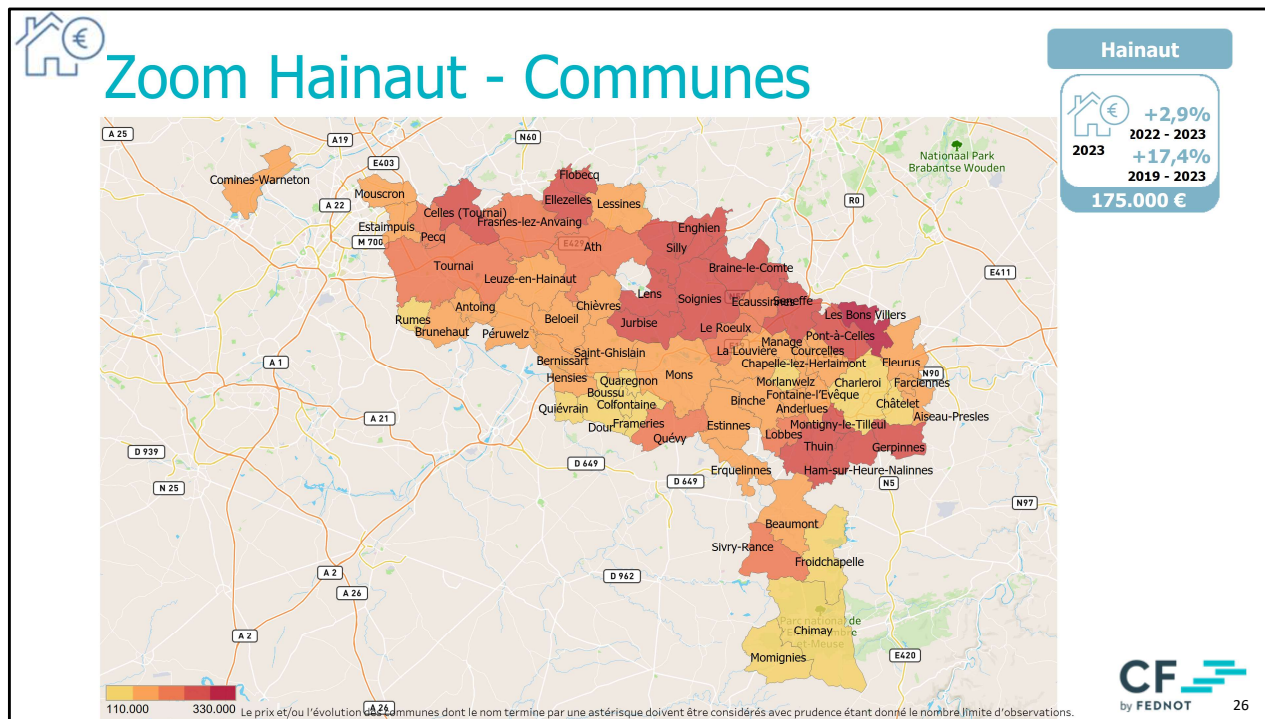
Prix médian des maisons en province du Hainaut

- Le prix médian d'une maison en province du **Hainaut** est le plus bas du pays.
- La médiane est de -114.000 EUR ou -39,4% en dessous de la médiane nationale (289.000 EUR) et de -35.000 EUR ou -16,7% en dessous de la médiane régionale (210.000 EUR).
- La différence entre le prix médian des maisons et des appartements dans la province du **Hainaut** est seulement de 16.000 EUR (contre seulement 6.750 EUR l'année dernière).
- Par rapport à l'année dernière, la médiane augmente de +1.000 EUR après inflation (soit +0,8%).
- C'est la cinquième année consécutive que le prix médian en province du **Hainaut** augmente.
- En 2019, 50% des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 149.000 EUR. En 2023, cette médiane a augmenté de +1.000 EUR après inflation (soit +0,6% après inflation).



Prix médian des maisons par arrondissement

- Les prix médians des maisons par arrondissement sont très dispersés en province du **Hainaut**. L'arrondissement de **Soignies** affiche le prix médian le plus élevé avec 220.000 EUR, tandis que l'arrondissement de **Mons** affiche le prix médian le plus bas avec 156.250 EUR, soit une différence de 63.750 EUR.
- Ces deux arrondissements font partie du Hainaut oriental, qui regroupe les arrondissements de **Charleroi**, **La Louvière**, **Mons**, **Soignies** et **Thuin**.
- Les arrondissements de **Tournai-Mouscron** et d'**Ath** font partie du Hainaut occidental.
- Le prix médian d'une maison diminue dans les arrondissements d'**Ath** (-4,8%) et de **Soignies** (-2,9%) et reste stable (+0,0%) dans les arrondissements de **Tournai-Mouscron** et de **La Louvière**. Les arrondissements de **Mons** et de **Charleroi** connaissent une augmentation du prix médian (+4,2% pour **Mons** et +3,9% pour **Charleroi**).
- Les arrondissements de **Mons**, **Charleroi**, **La Louvière**, et **Thuin** font partie du top 5 des arrondissements les moins chers du pays. Ils sont à la 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 5^{ème} place du classement. L'arrondissement qui complète ce top 5 est celui de **Philippeville**.



Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes sur l'entièreté de la province de **Hainaut**, indiquant par un jeu de couleur le prix médian des maisons en 2023. 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 communes en province de **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 2023 dans les différentes communes en province de **Hainaut** (de 110.000 EUR à 330.000 EUR).

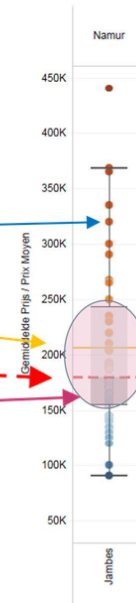
Les communes limitrophes avec la **Flandre orientale**, d'une part, et le **Brabant wallon**, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.

Dans le top 10 des communes avec le prix médian le moins chère de Belgique pour les maisons, nous pouvons retrouver 5 communes **Froidchappelle**, **Colfontaine**, **Dour**, **Momignies** et **Quaregnon** se trouvant dans la province du Hainaut, plus précisément dans les arrondissements de **Mons** et **Thuin**.



IQR - Explication

- Détail des observations
- Prix Moyen (ligne jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)



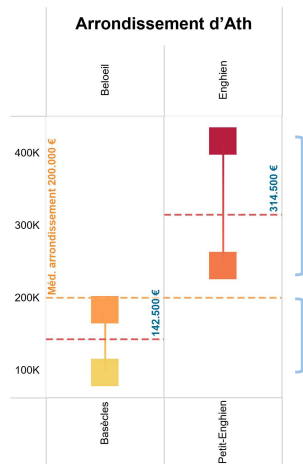
27

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).



Conclusions IQR



Petit-Engghien:

- Médiane = 314.500€
- IQR = [245.000€ - 416.500€]
- 50% des maisons < 314.500 €
- Plus de 75% des maisons ont un **prix** > 200.000€ (la médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 416.500 €
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

Basècles:

- Médiane = 142.500€
- IQR = [97.500€ - 184.250€]
- 50% des maisons < 142.500€
- Plus de 75% des maisons ont un **prix** < 200.000€ (la médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 97.500€
- Distance interquartile **réduite** ➔ marché immobilier homogène

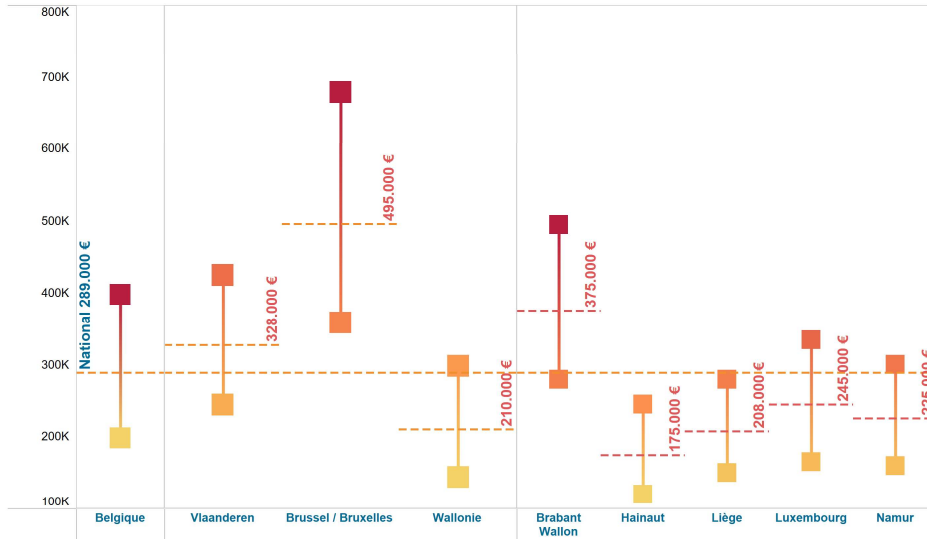
Conclusions IQR - Example

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur l'entité communale de **Petit-Engghien** ont été vendues entre 245.000 EUR et 416.500 EUR.

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



IQR - National/Régional/Provincial



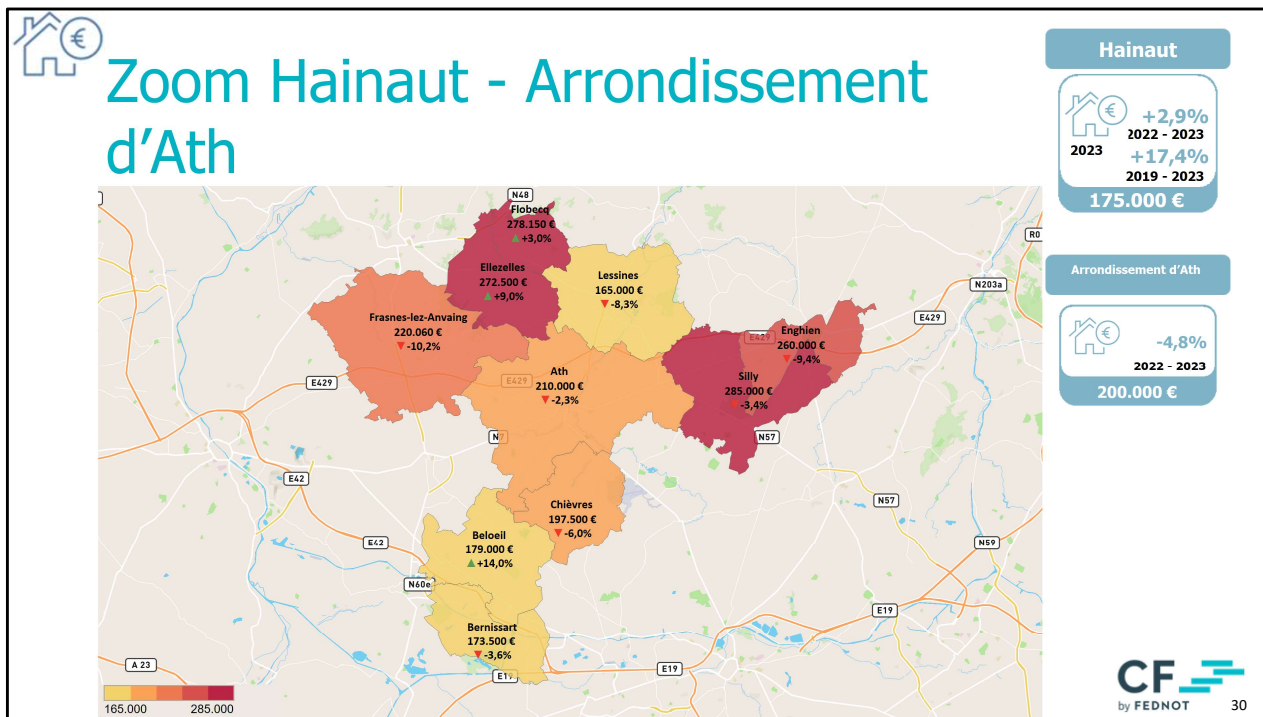
IQR – National/Régional/Provincial

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 175.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 120.000 EUR à 245.000 EUR.

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



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement d'Ath

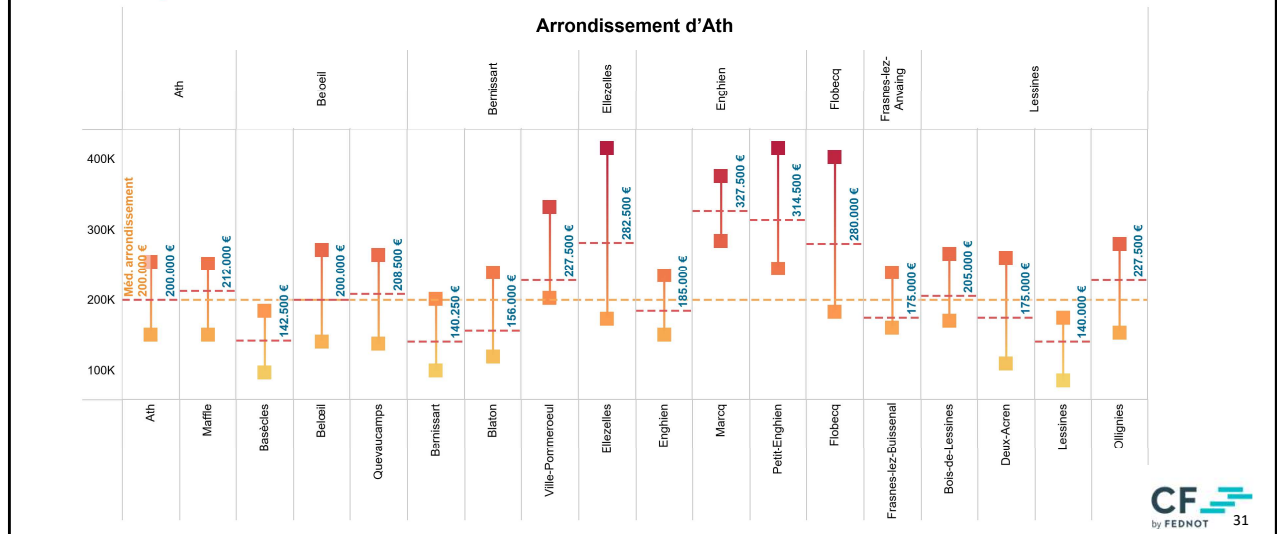
- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à l'autre, de 165.000 EUR (à **Lessines**) à 285.000 EUR (à **Silly**), soit une différence de prix de 120.000 EUR. À l'exception de **Lessines** et **Bernissart**, chaque commune de l'arrondissement d'**Ath** a un prix médian plus élevé que celui de la province du **Hainaut** (175.000 EUR). Les communes les plus chères ont même une médiane nettement supérieure à celle de la région wallonne (210.000 EUR).
- Les communes de **Silly** et **Flobecq** font parties du top 3 des communes les plus chères du Hainaut pour les maisons, après **Les Bons Villers**.
- Sur base du prix médian, l'arrondissement d'**Ath** peut être divisé en 3 zones :
 - Les communes au nord et à l'est avec des prix médians de 260.000 EUR à 285.000 EUR : **Ellezelles**, **Flobecq**, **Enghien** et **Silly**. Ces deux dernières sont des communes limitrophes au Brabant wallon, bénéficiant de l'essor de cette province dû à leur proximité. Cependant, elles ont connu une diminution de leur prix médian cette année (respectivement -9,4% et -3,4%).
 - Au centre de l'arrondissement et à l'ouest, avec des prix médians de 197.500 EUR à 220.060 EUR : les communes d'**Ath**, **Chièvres** et **Frasnes-lez-Anvaing**.
 - Au Sud-Ouest de la commune d'Ath, les communes de **Beloil** et **Bernissart**, auxquelles peut être rajouté la commune de **Lessines**, avec des prix médians de 165.000 EUR à 179.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière :
 - Les diminutions de prix sont constatées dans toutes les communes, à l'exception de

Beloeil, Ellezelles et Flobecq. En effet, malgré que son prix fût en constante augmentation ces dernières années, la commune d'**Enghien** connaît cette année une diminution de -9,4%. Le même constat peut être fait pour **Bernissart** (-3,6%), **Silly** (-3,4%) et **Chièvres** (-6,0%). Les communes de **Frasnes-lez-Anvaing, Lessines** et **Ath** connaissent également une diminution de leur prix médian.

- Les communes de **Beloeil, Ellezelles** et **Flobecq** connaissent donc une augmentation de leur prix médian. L'augmentation de +14,0% pour la commune de **Beloeil** vient compenser la forte diminution de l'année dernière (-10,3%). Quant aux deux autres communes, elles connaissent une augmentation de leur prix médian (+9,0% pour **Ellezelles** et +3,0% pour **Flobecq**) qui confirment les hausses de l'année dernière (+19% et +22,7%).

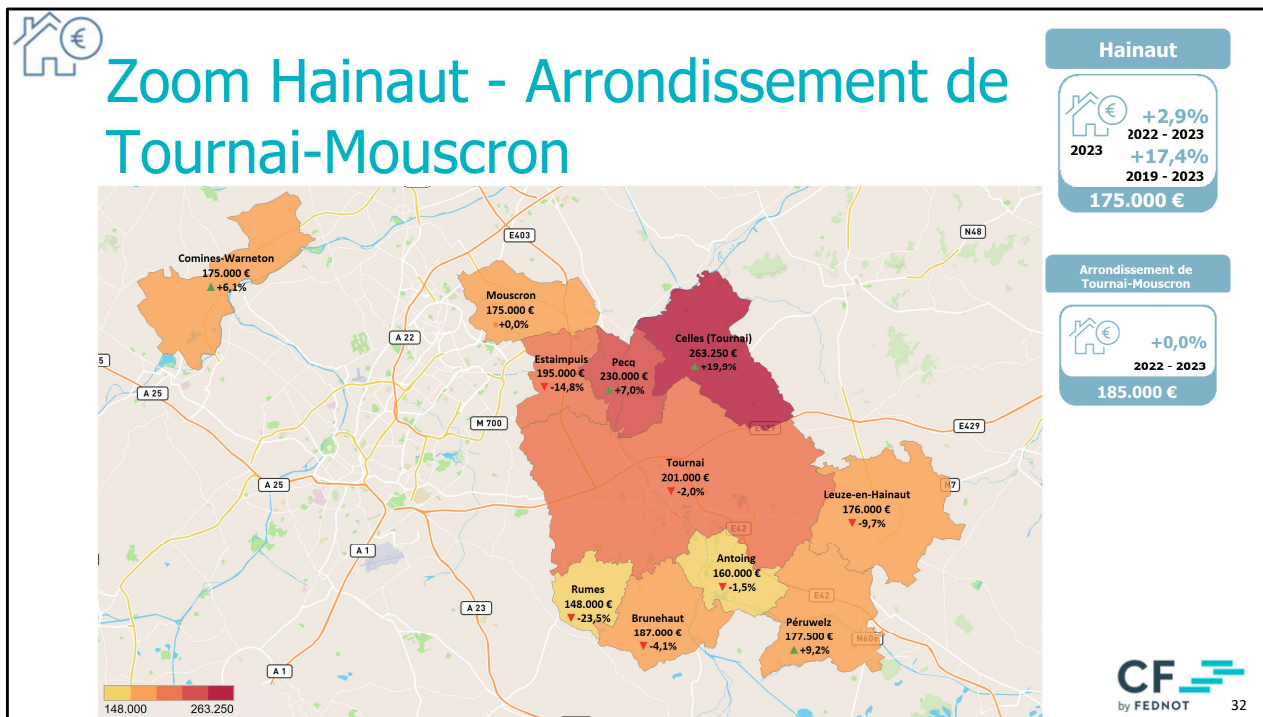


Zoom Hainaut - Arrondissement d'Ath - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement d'Ath

- Dans les entités communales de **Marcq**, **Ville-Pommeroeul** et **Petit-Enghien**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). Tandis que dans les entités communales de **Basècles** et **Lessines**, 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 200.000 EUR.
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Les exemples sont **Petit-Enghien**, **Ellezelles** et **Flobecq**. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons dans ces communes.
- Les entités communales de **Petit-Enghien** et de **Ellezelles** ont la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. En 2023, 25% des maisons sont vendues respectivement à un prix supérieur à 416.250 EUR et 416.563 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à **Lessines**. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix inférieur à 85.000 EUR.

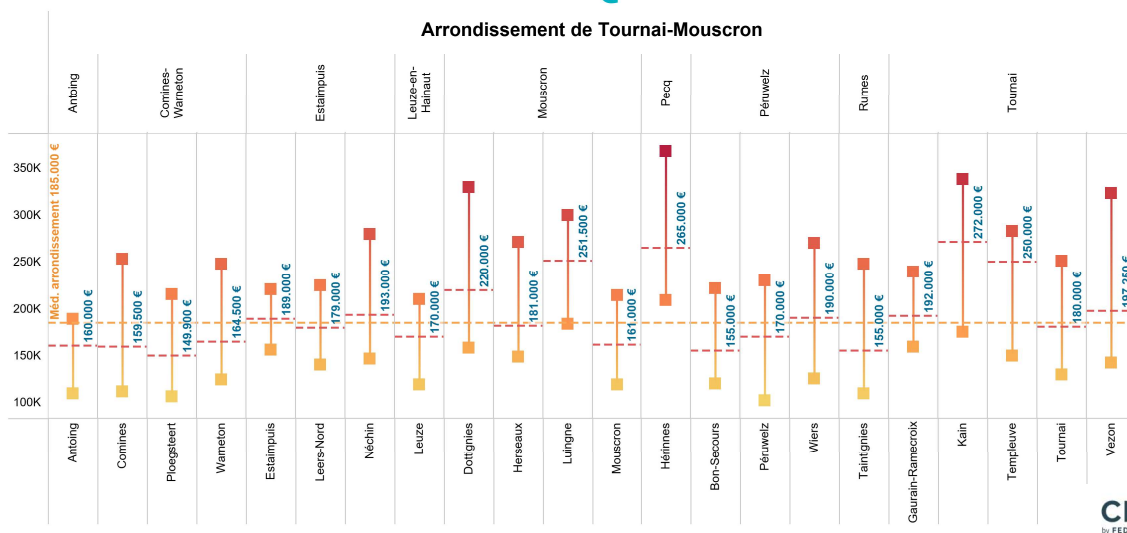


Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre. Les prix médians vont de 148.000 EUR (à **Rumes**) à 263.250 EUR (à **Celles**).
- L'arrondissement de **Tournai-Mouscron** peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones :
 - Les communes avec un prix médian inférieur ou égal à 160.000 EUR : **Rumes** et **Antoing**.
 - Les communes avec un prix médian entre 175.000 EUR et 201.000 EUR (**Comines-Warneton**, **Mouscron**, **Leuze-en-Hainaut**, **Péruwelz**, **Brunehaut**, **Estaimpuis** et **Tournai**).
 - Les communes avec un prix médian supérieur ou égal à 230.000 EUR : **Pecq** et **Celles**.
- Par rapport à l'année dernière, de fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - La commune de **Celles** affiche la plus forte croissance (+19,9%). La commune de **Rumes** affiche par contre la diminution de prix la plus élevée (-23,5%).
 - La diminution de prix constatée à **Estaimpuis** (-14,8%) balance l'augmentation de prix de l'année dernière (+27,2%).
 - Par rapport à 2019, c'est la commune de **Celles** qui affiche la plus forte hausse de prix (+47,5%, soit +84.750 EUR).
 - Par rapport à 2019, c'est la commune de **Rumes** qui affiche la seule baisse de prix (-15,4%, soit -27.000 EUR).



Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron - IQR



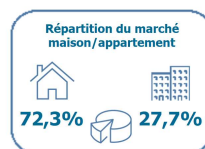
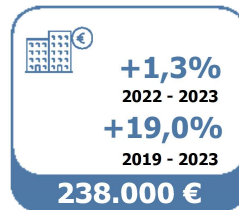
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (185.000 EUR) dans l'entité communale d'**Hérinnes**.
- Contrairement à 2022, où 75% des maisons étaient vendues à un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement (185.000 EUR, inchangé en 2023) dans les entités communales d'**Antoing**, **Ploegsteert** et **Bon-Secours**, en 2023 ce n'est le cas pour aucune commune.
- Les entités communales de **Vezen** et **Dottignies** affichent la distance interquartile la plus élevée (181.250 EUR pour **Vezen** et 172.000 EUR pour **Dottignies**).

Évolution du marché immobilier en 2023

Appartements - Prix médian

Appartements - National



Inflation 2022 - 2023 : **2,1%**
Inflation 2019 - 2023 : **16,8%**

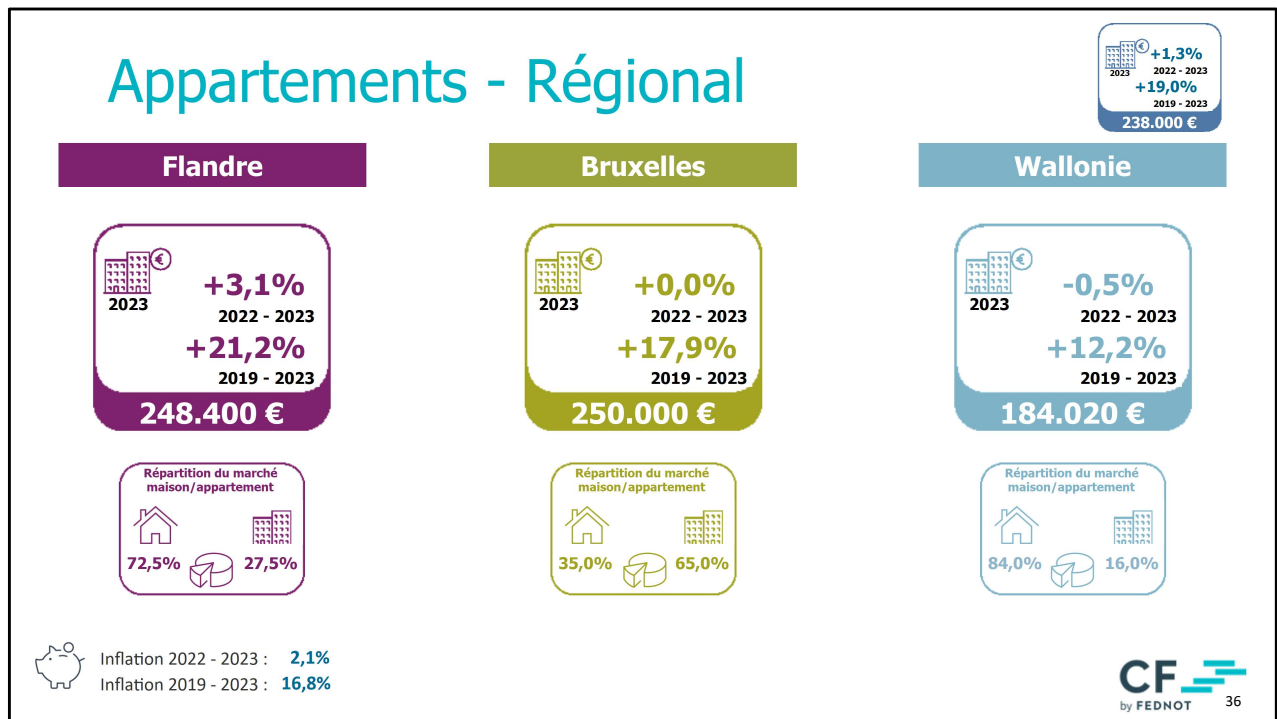
Prix médian des appartements en 2023 - National

➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements au niveau national a, comme pour les maisons, augmenté en 2023. L'augmentation nationale pour les appartements est similaire à celle pour les maisons (+1,3% pour les appartements contre +1,4% pour les maisons).
- En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie -2.000 EUR de moins qu'un an auparavant.
- Le prix médian payé en 2023 pour un appartement est de 238.000 EUR, soit -51.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (289.000 EUR).

➤ Evolution à long terme:

- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +2,2% après inflation, ce qui représente un supplément de +4.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+3,6% après inflation).



Prix médian des appartements en 2023 – Régional

➤ Evolution à court terme:

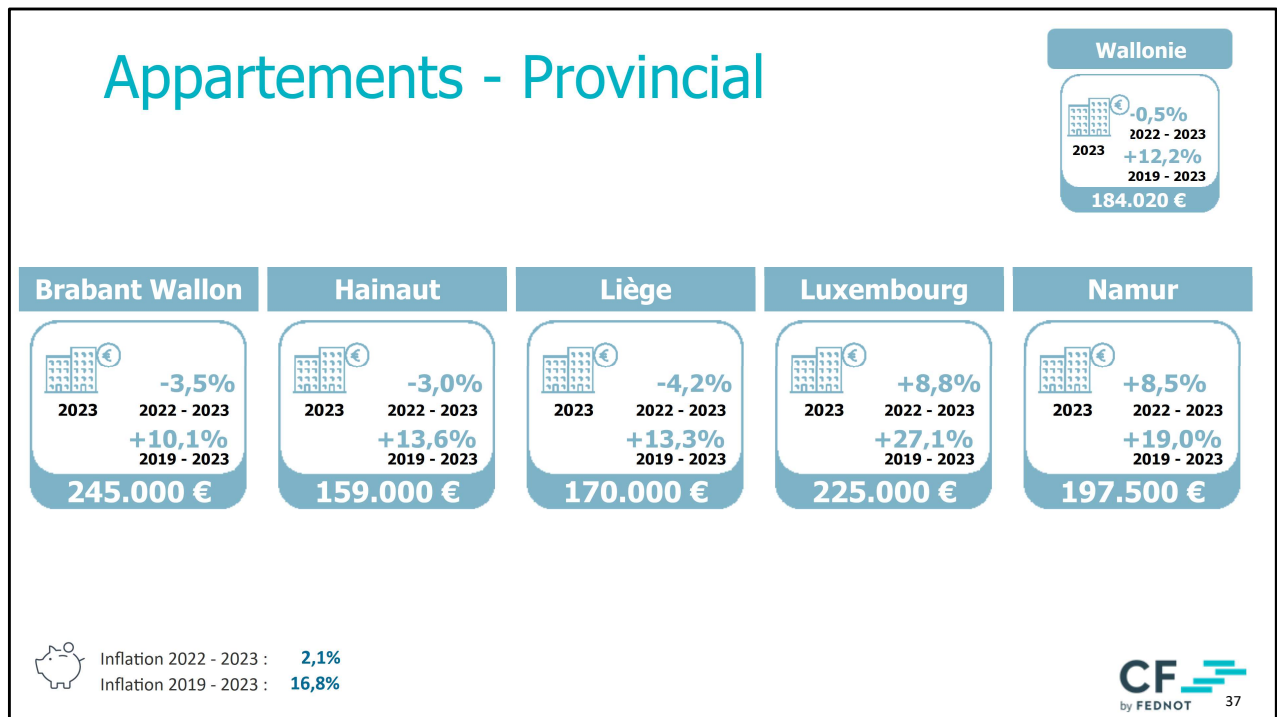
- Le prix médian des appartements a augmenté uniquement en Flandre (+3,1%). A Bruxelles le prix médian est resté stable, tandis qu'en Wallonie, il a légèrement diminué après avoir fortement augmenté l'année dernière (+5,7%).
- Comme pour les maisons, c'est en Flandre que le prix médian des appartements augmente le plus (+3,1%) après avoir augmenté l'année dernière de +4,8%.
- A Bruxelles, les appartements y sont les 3^{ème} plus cher du pays, après le Brabant flamand et la Flandre occidentale.
- Après inflation, le prix médian en Wallonie et à Bruxelles diminue par rapport à 2022.

➤ Evolution à long terme:

- Augmentation constante en Flandre au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Flandre (+21,2%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +4,4%, ce qui représente un supplément de +9.000 EUR.
- A Bruxelles, les appartements ont connu une hausse de +17,9% par rapport à 2019. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (65%).
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 54.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule

région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 16% du marché immobilier résidentiel wallon.

Appartements - Provincial



Prix médian des appartements en 2023 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

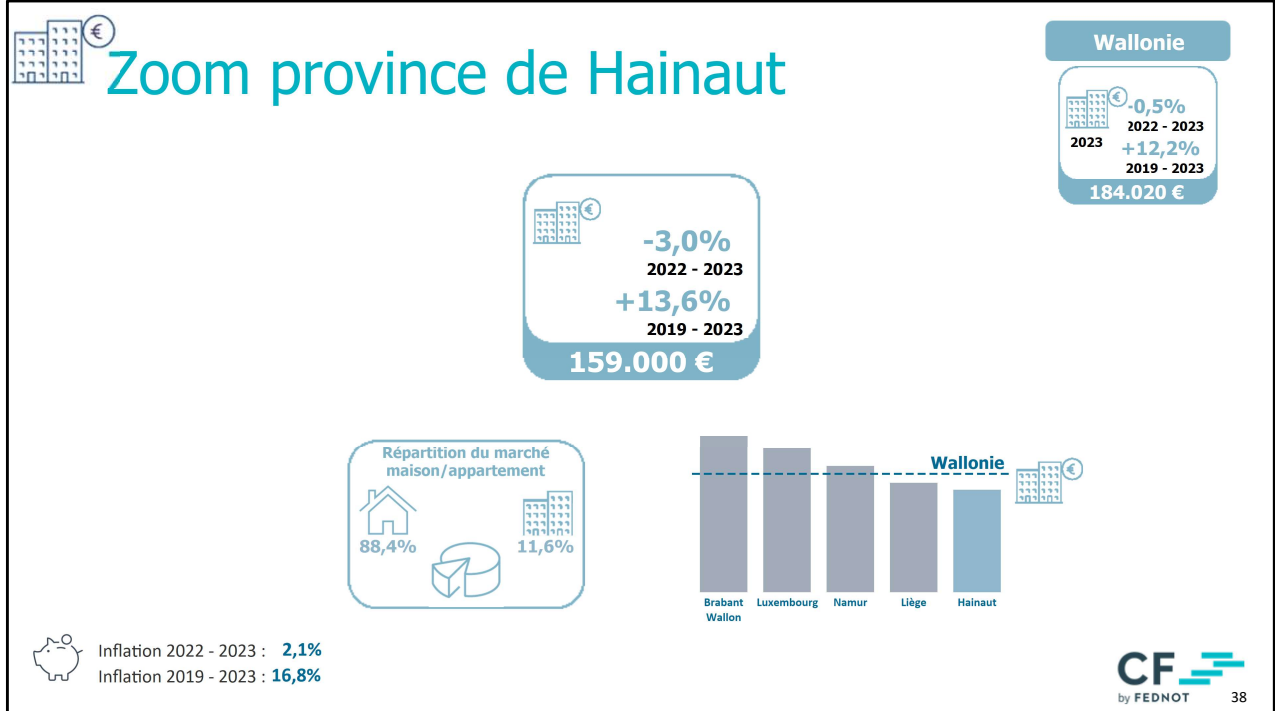
- En 2023, les prix médians des appartements ont augmenté dans le Luxembourg et à Namur, et ont diminué dans les trois autres provinces.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Luxembourg** avec une hausse du prix médian de +8,8%, après avoir enregistré la même augmentation l'année dernière. En effet, un appartement dans le **Luxembourg** coûte +18.000 EUR (+14.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2022. Cette province est suivie de près par Namur (+8,5%, +6,4% après inflation).
- Dans la province du **Hainaut**, les appartements restent les moins chers de Belgique. Le prix médian d'un appartement dans cette province est -33,2% (soit -79.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation peut être faite (-39,4% soit -114.000 EUR). L'écart en % entre le prix médian national et celui de la province du **Hainaut** augmente pour les appartements avec le temps. En effet, en 2019, la différence était de -30% (soit -60.000 EUR).
- **Liège** est la province belge avec la plus forte diminution des prix sur 1 an (-4,2%). Celle-ci compense la forte hausse enregistrée l'année dernière (+7,5%).
- Le **Hainaut** est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite

part du marché immobilier (11,6%).

- Les augmentations enregistrées dans la province du **Hainaut** (-3%) et du **Brabant Wallon** (-3,5%) compense les fortes hausses du prix médian de l'année dernière (respectivement +6,5% et +6,9%).
- Le **Brabant wallon** perd sa deuxième place de province la plus chère du pays, et retombe à la quatrième place (ex-aequo avec **Anvers**), après le **Brabant flamand**, la **Flandre occidentale** et **Bruxelles**. Le prix médian d'un appartement en **Brabant wallon** est supérieur de +33,1 % (+61.000 EUR) au prix médian wallon et de +2,9 % (+7.000 EUR) au prix médian national (238.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale.
- À l'exception du **Brabant wallon**, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian des provinces flamandes.

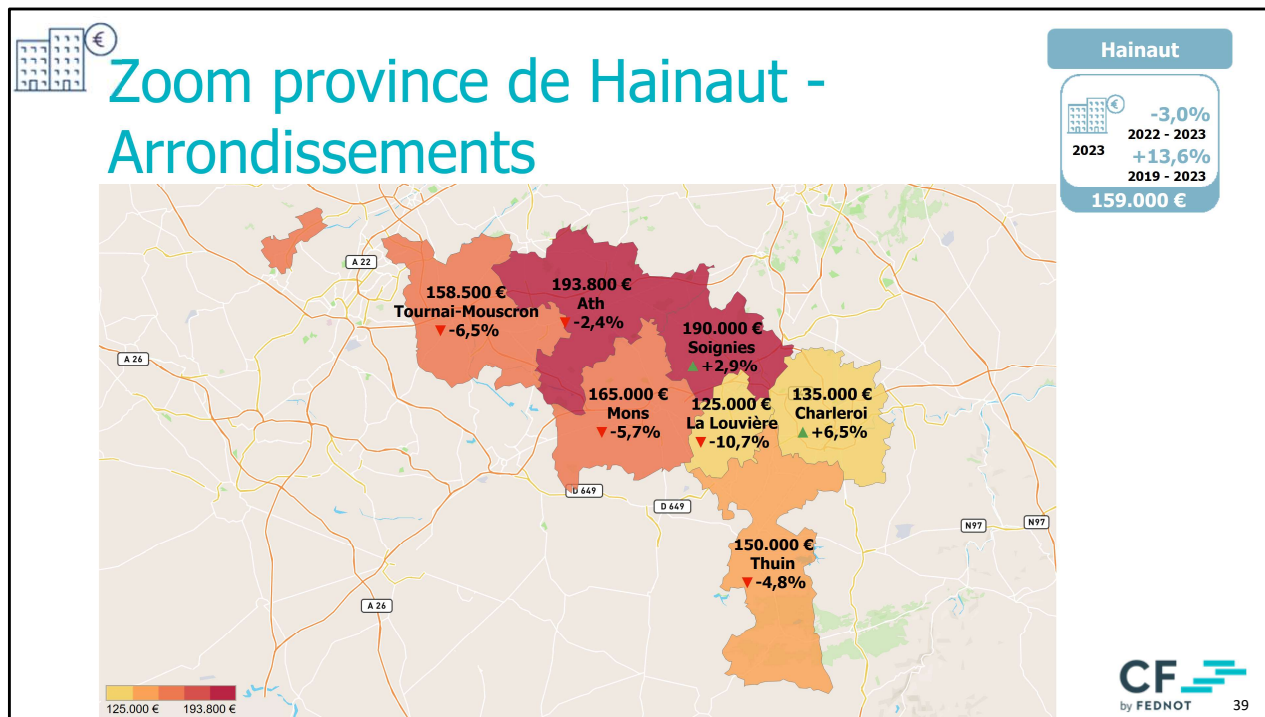
➤ Evolution à long terme:

- Entre 2019 et 2023, le **Luxembourg** enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements avec une augmentation du prix de +10,3% (après inflation) et un accroissement de +18.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus forte diminution sur 5 ans est le **Brabant wallon** (-6,7% après inflation). Le top 3 est complété par **Liège** (-3,5% après inflation) et le **Hainaut** (-3,2% après inflation).



Prix médian des appartements en province du Hainaut

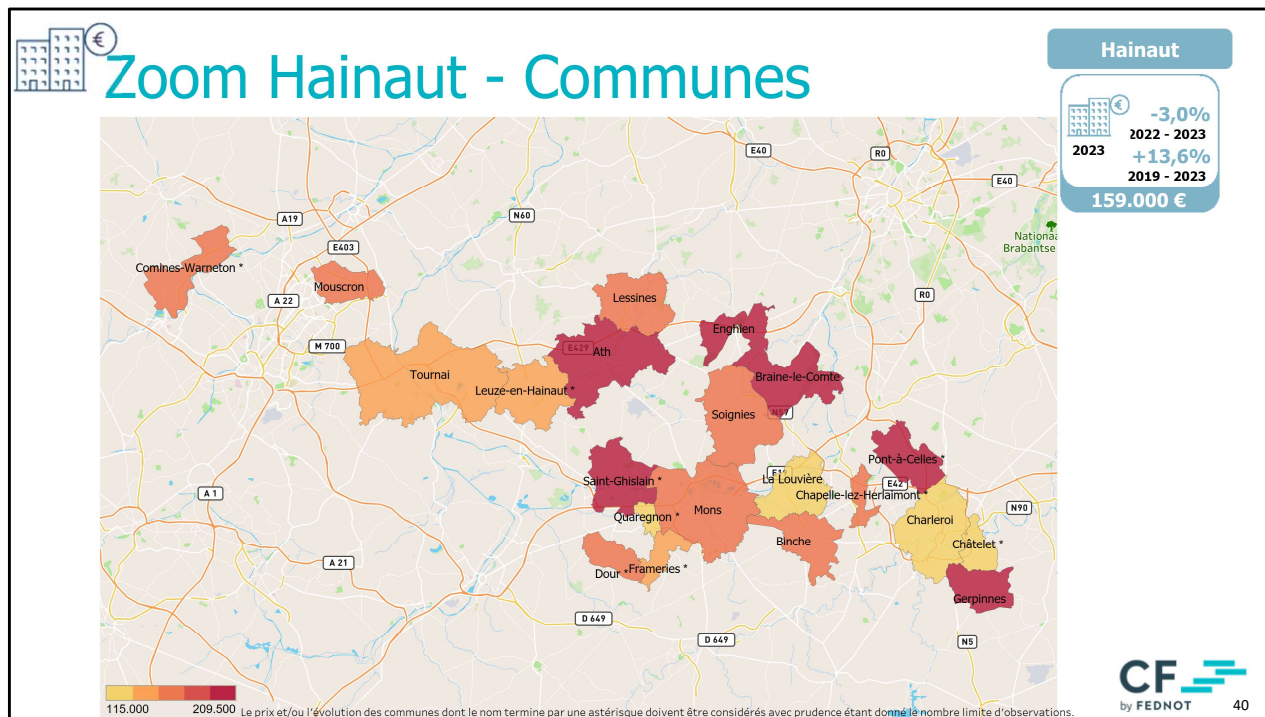
- Le prix des appartements dans cette province se situe, comme pour les maisons, à la dernière place du classement pour les provinces wallonnes. Affichant une différence de prix de -35,1% par rapport à la province wallonne la plus chère (province du **Brabant wallon**, 245.000 EUR).
- La médiane est de 159.000 EUR, soit:
 - -79.000 EUR (-33,2%) par rapport à la médiane nationale de 238.000 EUR.
 - -25.000 EUR (-13,6%) par rapport à la médiane régionale de 184.020 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane diminue de -8.000 EUR après inflation (soit -5,1%).
- Sans tenir compte de l'inflation, le prix médian en province du **Hainaut** était en constante augmentation depuis quelques années jusqu'à cette année où il diminue.
- La part de marché des appartements en province du **Hainaut** est la plus faible de Belgique (11,6%).
- En tenant compte de l'inflation, le prix médian a diminué de -5.000 EUR par rapport à 2019 (-3,2%).



Prix médian des appartements par arrondissement

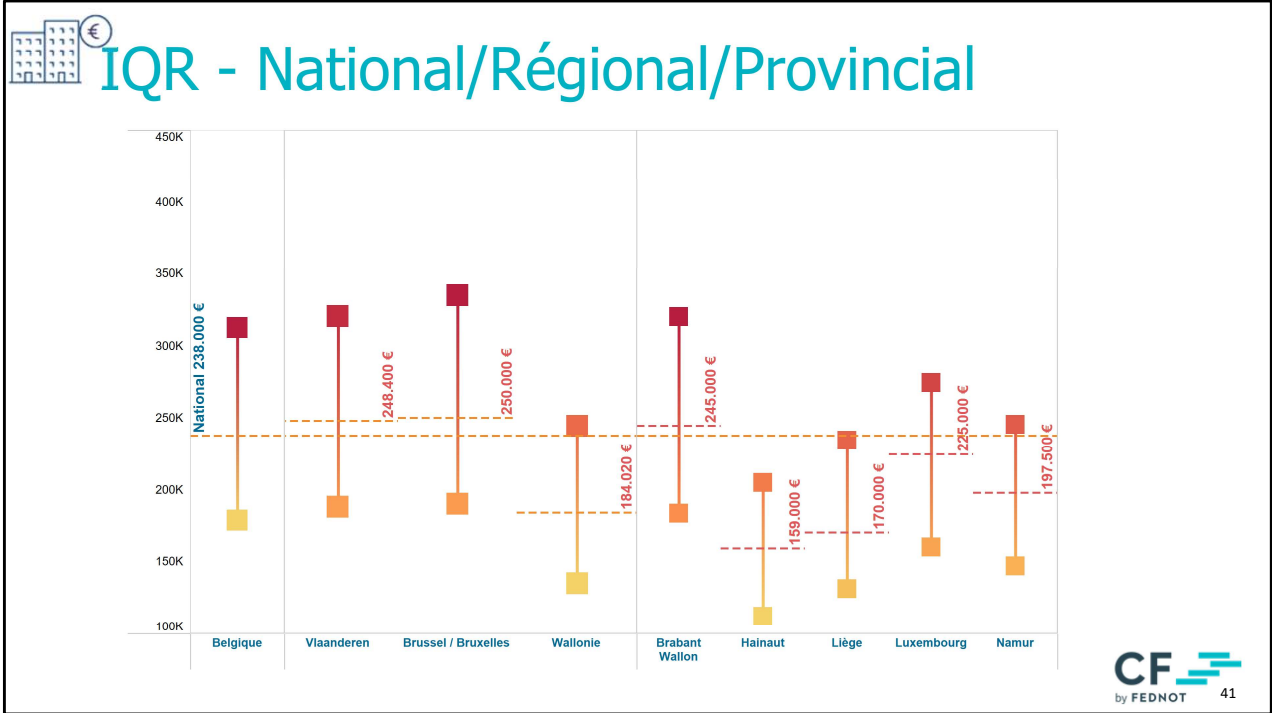
- Les prix médians des appartements par arrondissement sont très dispersés en province de **Hainaut**. L'arrondissement d'**Ath** affiche le prix médian le plus élevé avec 193.800 EUR, tandis que l'arrondissement de **La Louvière** affiche le prix médian le plus bas (125.000 EUR), soit une différence de 68.800 EUR.
- La province du **Hainaut** peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques:
 - Au nord de la province, les arrondissements d'**Ath** et **Soignies** avec des prix médians de 190.000 EUR à 193.800 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
 - Les arrondissements de **Mons**, **Thuin**, et **Tournai-Mouscron** avec des prix médians de 150.000 EUR à 165.000 EUR.
 - À l'est de la province, les arrondissements avec des prix médians de 125.000 EUR et 135.000 EUR : **La Louvière** et **Charleroi**.
- Les prix des appartements des arrondissements d'**Ath** et **Soignies** sont les seuls qui soient supérieurs au prix médian de la région wallonne (184.020 EUR).
- Les arrondissements de **Tournai-Mouscron** et **Ath** font partie du Hainaut occidental.
- À l'exception de **Soignies** et **Charleroi**, le prix des appartements diminue dans tous les arrondissements du Hainaut. La baisse des prix en 2023 dans les arrondissements de **Tournai-Mouscron**, **Mons**, **La Louvière** et **Thuin** corrigent la hausse des prix survenue en 2022. **Ath** connaît une baisse des prix (-2,4%) après être resté stable l'année dernière.

- Une augmentation des prix est constatée dans les arrondissements de **Soignies** et **Charleroi**. Concernant Soignies, le prix augmente pour la 5^{ème} année consécutive.
- Les arrondissement de **La Louvière, Charleroi, Thuin** et **Tournais-Mouscron** font partie du top 5 des arrondissements les moins chères de Belgique pour les appartements.



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-dessus. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 11,6% en province de Hainaut.
- La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes sur l'ensemble de la province du **Hainaut**, indiquant par un jeu de couleur le prix médian des maisons en 2023. Cet aperçu nous permet d'identifier les communes les plus chères et les communes les moins chères.
- Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des communes en province de **Hainaut**. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus le prix médian est bas. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2022 dans les différentes communes en province de **Hainaut** (de 115.000 EUR à 209.500 EUR).
- Dans le top 10 des communes avec le prix médian le moins cher de Belgique pour les appartements, nous pouvons retrouver 6 communes se trouvant dans la province du Hainaut: **Châtelet, Charleroi, La Louvière, Quaregnon, Fontaine l'Évêque et Frameries**.



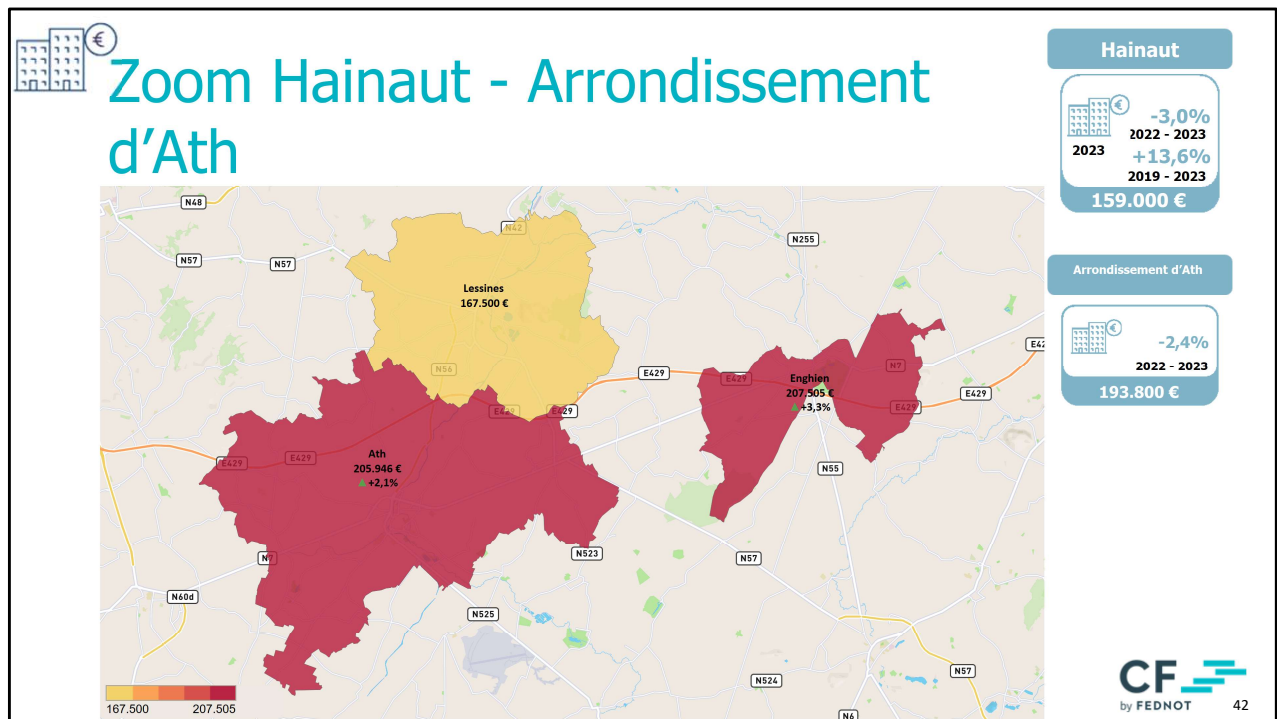
IQR – National/Régional/Provincial

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 119.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 112.000 EUR et 205.000 EUR.

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

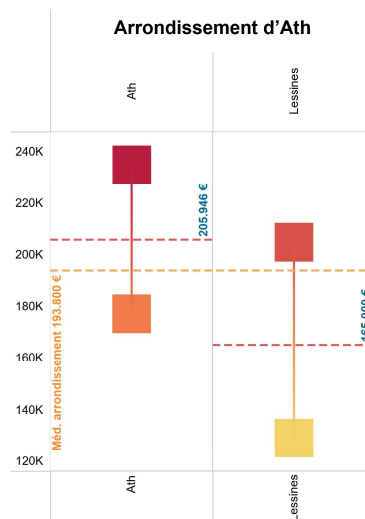


Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement d'Ath

- 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. Ces communes ne sont donc pas affichées sur la carte ci-dessus.
- Les trois communes présentes sur la carte (les communes d'**Ath**, **Enghien** et **Lessines**) ont un prix médian supérieur à celui de la province (159.000 EUR). Les deux communes les plus chères de l'arrondissement d'Ath sont **Ath** et **Enghien** qui ont un prix médian également supérieur à celui de la région wallonne (184.020 EUR).
- Ath et Enghien ont connu une évolution de prix de +2,1% à **Ath** et +3,3% à **Enghien**.
- La commune d'Ath a connu une évolution positive de son prix médian sur un horizon de 5 ans.
- Depuis 2019, les communes d'**Ath**, **Enghien** et **Lessines** ont connu une augmentation respective de +10,6% (soit +19.696 EUR), +6,4% (soit +12.470 EUR) et +21,2% (+29.244 EUR).

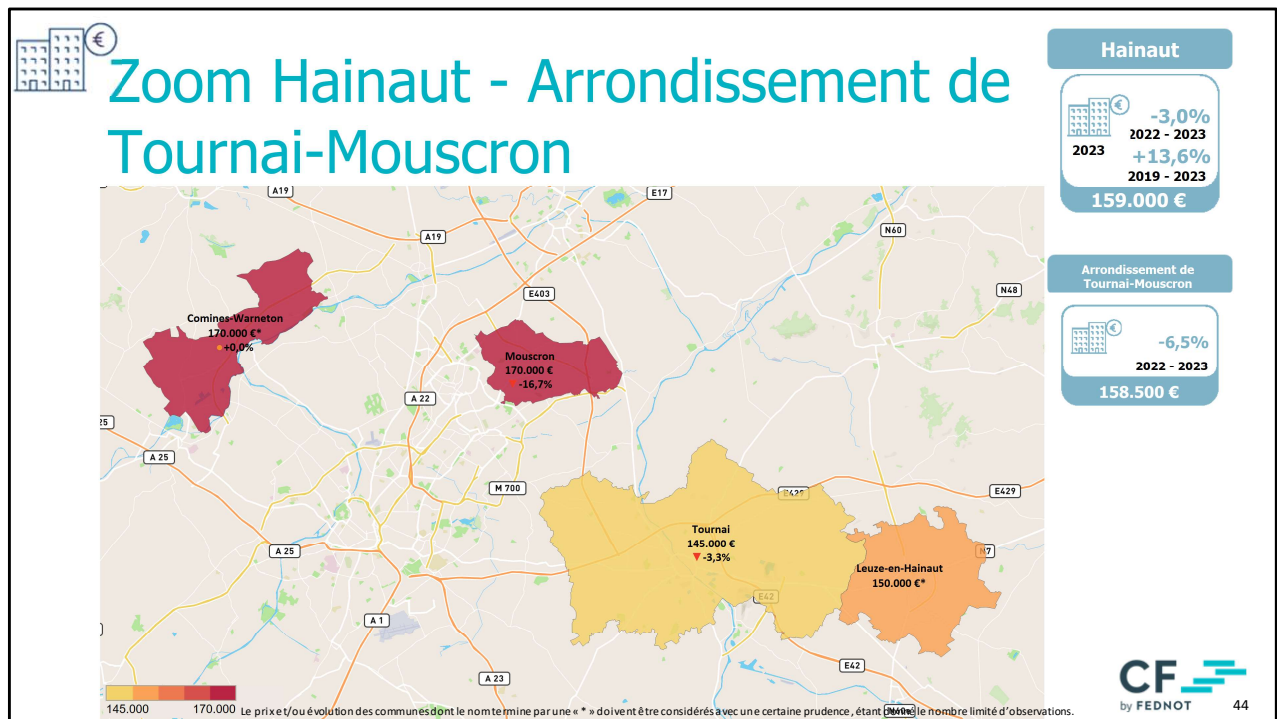


Zoom Hainaut - Arrondissement d'Ath - IQR



Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement d'Ath

- Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, on peut en déduire ceci :
 - Le prix médian de l'entité communale d'**Ath** se situe au-dessus du prix médian de l'arrondissement (193.800 EUR). Tandis que le prix médian de **Lessines** se situe en-dessous de 193.800 EUR.
 - À **Ath**, 50% des biens sont vendus entre 177.151 EUR et 235.000 EUR.
 - À **Lessines**, 50% des biens sont vendus entre 128.750 EUR et 205.000 EUR.
 - L'entité communale d'**Ath** a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix supérieur à 235.000 EUR.
 - En revanche, l'entité communale de **Lessines** a la limite inférieure la plus basse. En 2023, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 128.750 EUR.

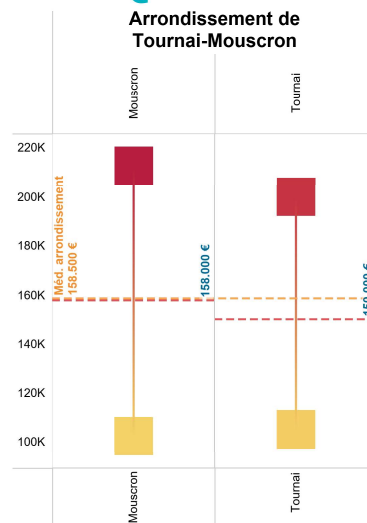


Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- 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. Ces communes ne sont donc pas affichées sur la carte ci-dessus.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Les communes de **Mouscron** et **Comines-Warneton** (170.000 EUR) ont un prix médian supérieur à celui de la province (159.000 EUR), mais pas supérieur à celui de la région wallonne (184.020 EUR).
- Le prix médian de la commune de **Comines-Warneton** reste stable (+0,0%) tandis que celui de **Mouscron** diminue de -16,7%, à contraster avec l'augmentation explosive en 2022 (+32,5%).



Zoom Hainaut - Arrondissement de Tournai-Mouscron - IQR



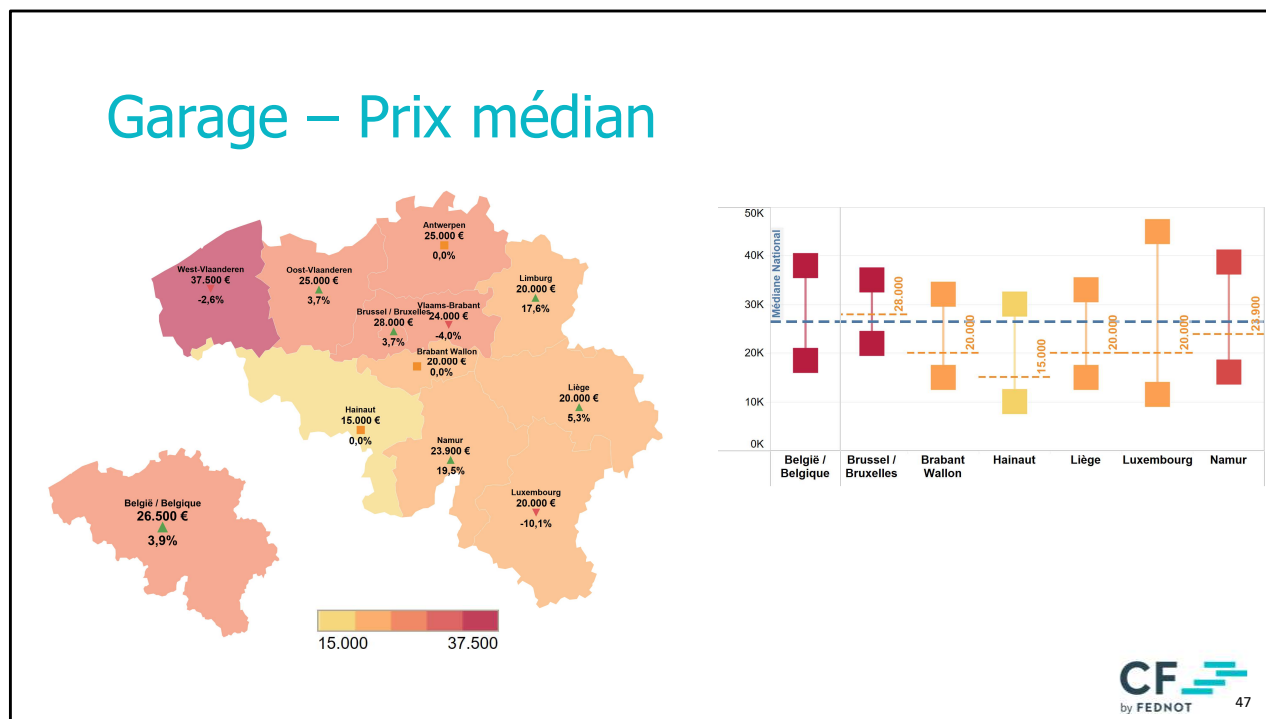
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'arrondissement de Tournai-Mouscron

- Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, on peut en déduire ceci :
 - Les prix médians des entités communales de **Tournai** et **Mouscron** se situent en-dessous du prix médian de l'arrondissement (158.500 EUR).
 - À **Mouscron**, 50% des biens sont vendus entre 102.500 EUR et 212.450 EUR.
 - À **Tournai**, 50% des biens sont vendus entre 105.000 EUR et 200.000 EUR.
 - L'entité communale de **Mouscron** a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix supérieur à 212.450 EUR.
 - En revanche, l'entité communale de **Tournai** a la limite inférieure la plus basse. En 2023, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 105.000 EUR.

Évolution du marché immobilier en 2023

Garage - Prix médian

Garage – Prix médian



Prix médian des garages en 2023

Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2022.

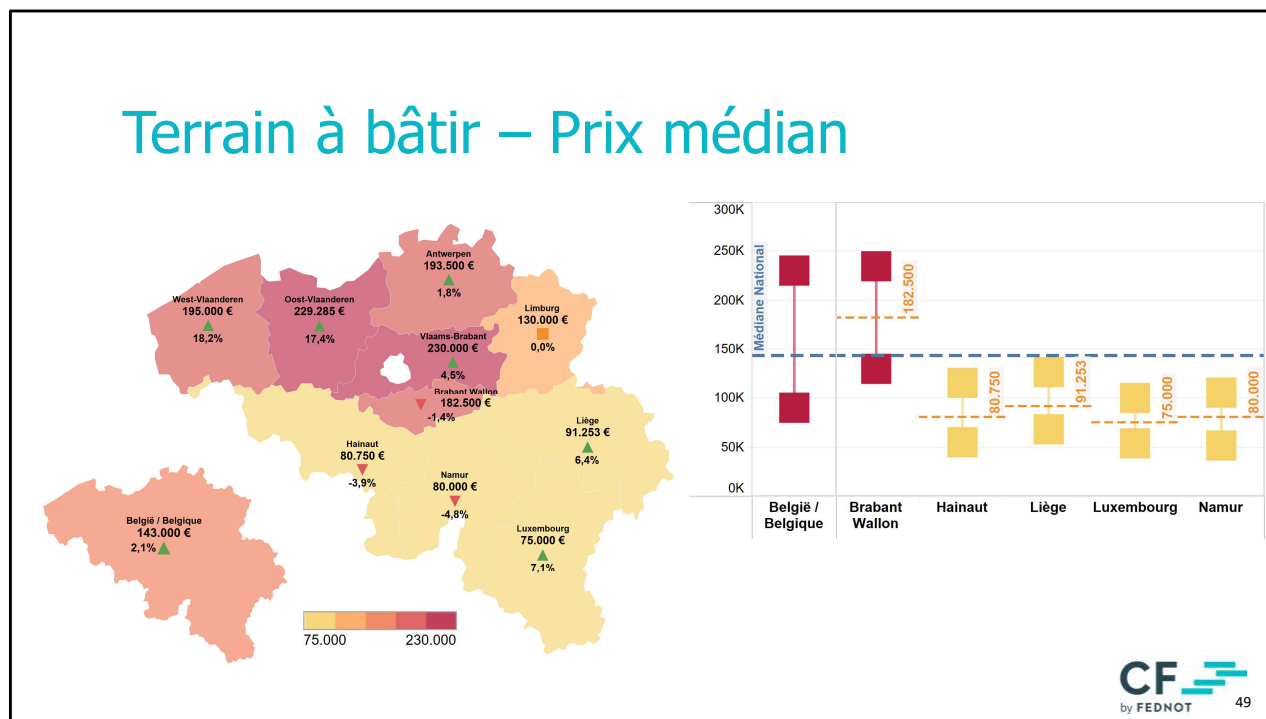
- 50 % des garages vendus en Belgique en 2023 avaient un prix inférieur à 26.500 EUR. Ce prix a augmenté comparé à l'année dernière (+3,9%). Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La seule diminution du prix médian en Wallonie est observée en province du **Luxembourg** avec -10,1% (soit -1.350 EUR). Le **Hainaut** et le **Brabant Wallon** sont les seules provinces wallonnes pour lesquelles nous observons une stabilité du prix médian. Les deux autres provinces wallonnes ont vu leur prix médian augmenter, particulièrement la province de **Namur** avec +19,5%.
- La Région de **Bruxelles-Capitale** a un prix médian légèrement supérieur au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 22.000 et 35.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 15.000 EUR et un IQR compris entre 10.000 et 30.000 EUR, les garages en province de **Hainaut** sont les moins chers.
- En province du **Luxembourg**, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2023 avaient un prix compris entre 11.500 et

45.000 EUR.

Évolution du marché immobilier en 2023

Terrain à bâtir - Prix médian

Terrain à bâtir – Prix médian



Prix médian des terrains à bâtir en 2023

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2021. En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

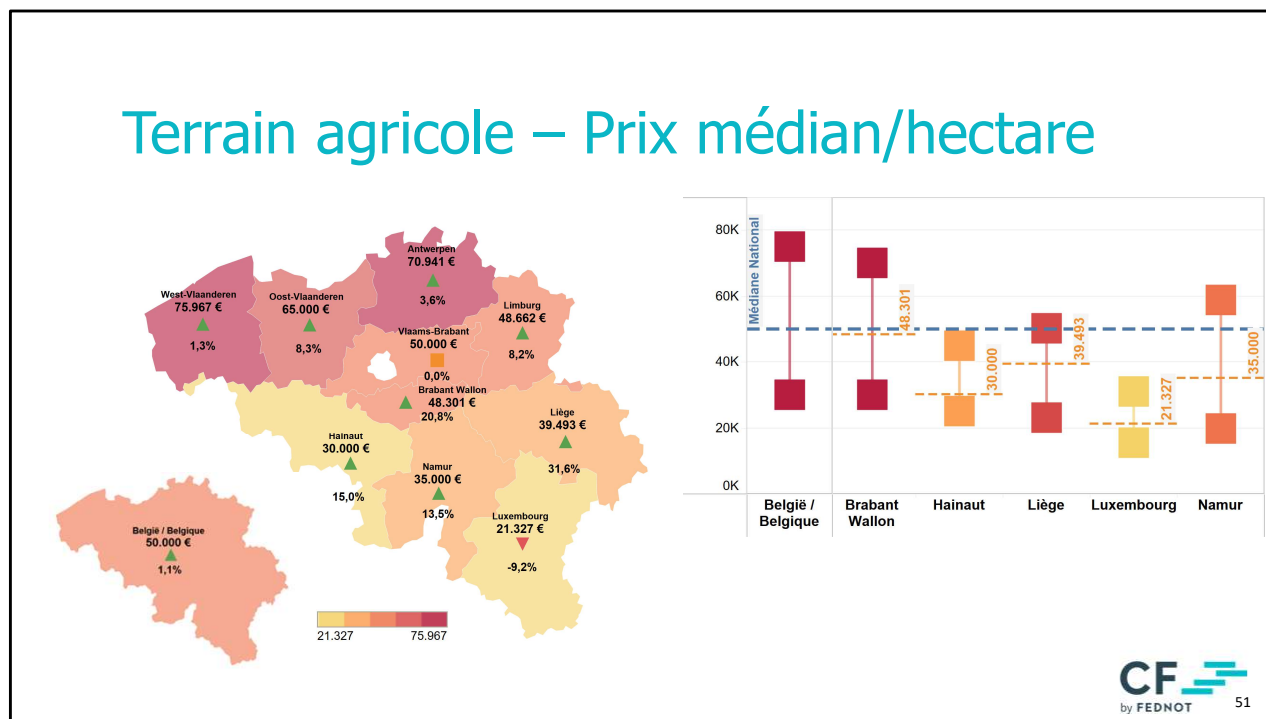
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 143.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,1%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2023 avaient un prix compris entre 90.000 EUR et 230.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 75.000 EUR au **Luxembourg** et 182.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane baisse en Wallonie en province du **Hainaut**, de **Namur** et du **Brabant wallon**. Le prix médian a le plus augmenté dans la province de **Luxembourg** (+7,1%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces ont un prix inférieur à la médiane nationale (143.000 EUR).

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	182.500	130.000	234.540
Hainaut	80.750	55.000	115.000
Liège	91.253	68.075	126.708
Luxembourg	75.000	54.000	100.000
Namur	80.000	51.000	105.000
België / Belgique	143.000	90.000	230.000

Évolution du marché immobilier en 2023

Terrain agricole - Prix médian

Terrain agricole – Prix médian/hectare



Prix médian des terrains agricoles en 2023

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains agricoles au niveau national et provincial en 2023. Nous comparons également ce prix médian par hectare avec celui de 2022. En raison de la disponibilité limitée de terrains agricoles en région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

- Le prix médian par hectare d'un terrain agricole en Belgique est de 50.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+1,1%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2023 avaient un prix médian par hectare compris entre 30.000 EUR et 75.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian par hectare d'un terrain agricole varie entre 21.327 EUR au **Luxembourg** et 48.301 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du **Luxembourg** (-9,2%). Le prix médian par hectare a le plus augmenté dans la province de **Liège** (+31,6%).
- Toutes les provinces wallonnes ont leur prix médian par hectare inférieur à celui au niveau national. L'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour le **Hainaut** et le **Luxembourg** à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains agricoles vendus dans ces provinces en 2023 ont un prix inférieur à la médiane nationale (50.000 EUR).

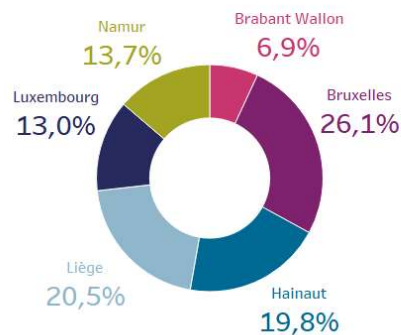
	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	48.301	10.407	57.009
Hainaut	30.000	9.250	44.541
Liège	39.493	7.461	45.000
Luxembourg	21.327	6.425	43.558
Namur	35.000	10.202	69.514
België / Belgique	50.000	11.200	65.000

Biddit

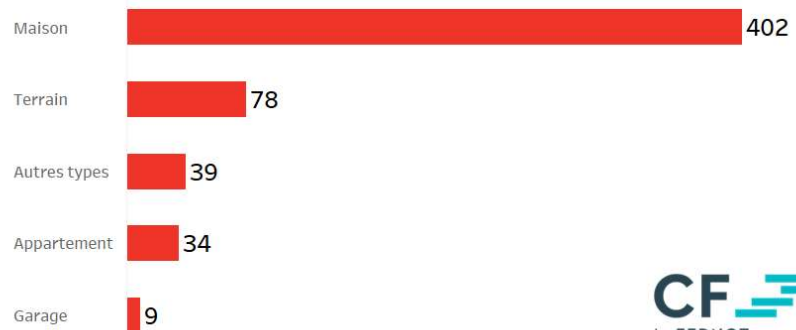
562 publications sur Biddit en 2023

-5% par rapport à 2022 (-32 publications)

Parts de marché en 2023



Nombre de publications par type de bien en province de Hainaut



Conclusions

- A compléter par les orateurs

Perspectives 2024

- A compléter par les orateurs

