



Février 2024

Analyse du marché immobilier

Année 2023

Province de Luxembourg

16 Février 2024
Compagnie des notaires de la province du Luxembourg

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Luxembourg

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 de Luxembourg
7. Prix des appartements en 2023 – Evolution depuis 2019
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province de Luxembourg
8. Prix des terrains à bâtir
9. Prix des terrains agricoles
10. Prix des garages
11. Bidit
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

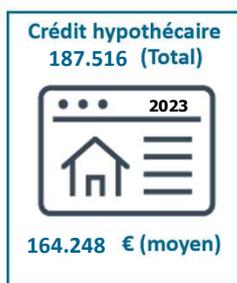
Les outils tels que notaire.be et nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications), nos infofiches illustrées sur de nombreuses 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.

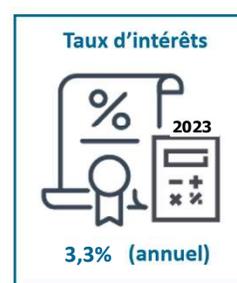
2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit



Source : BNB

6

CF
by FEDNOT

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).

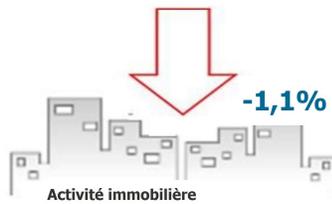
Évolution du marché immobilier en 2023

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

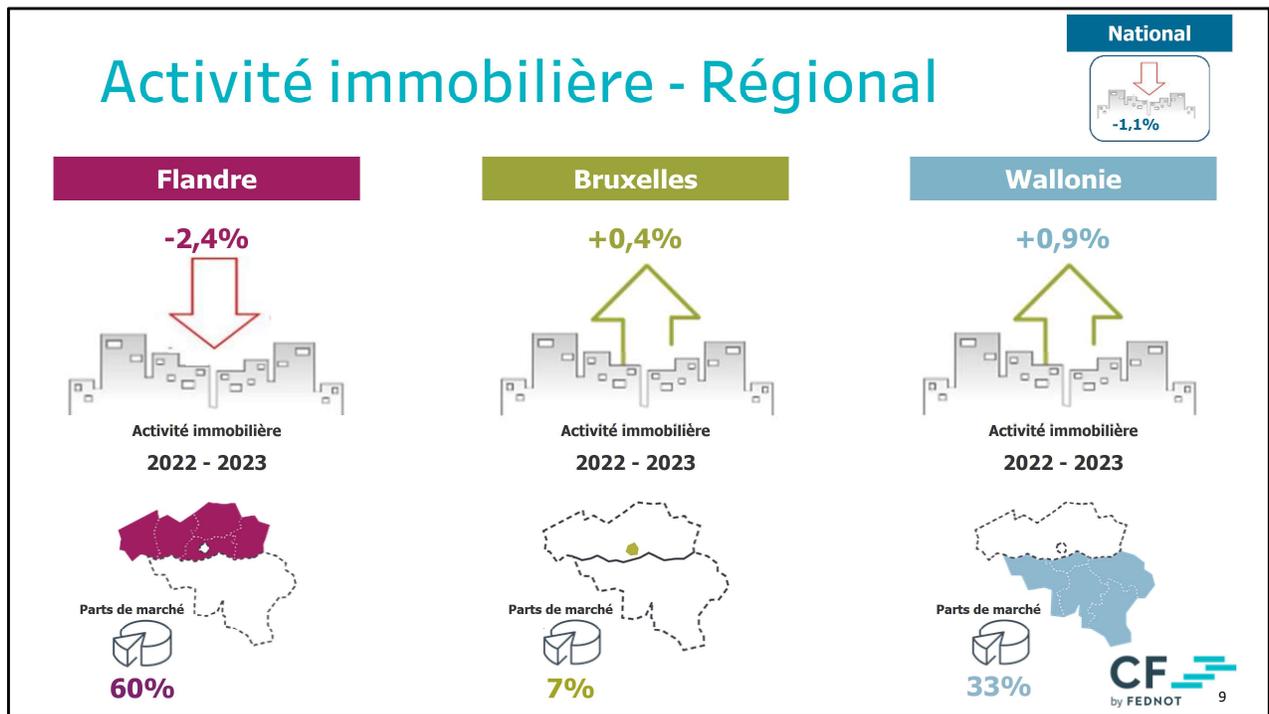


2022 - 2023

Activité immobilière - National

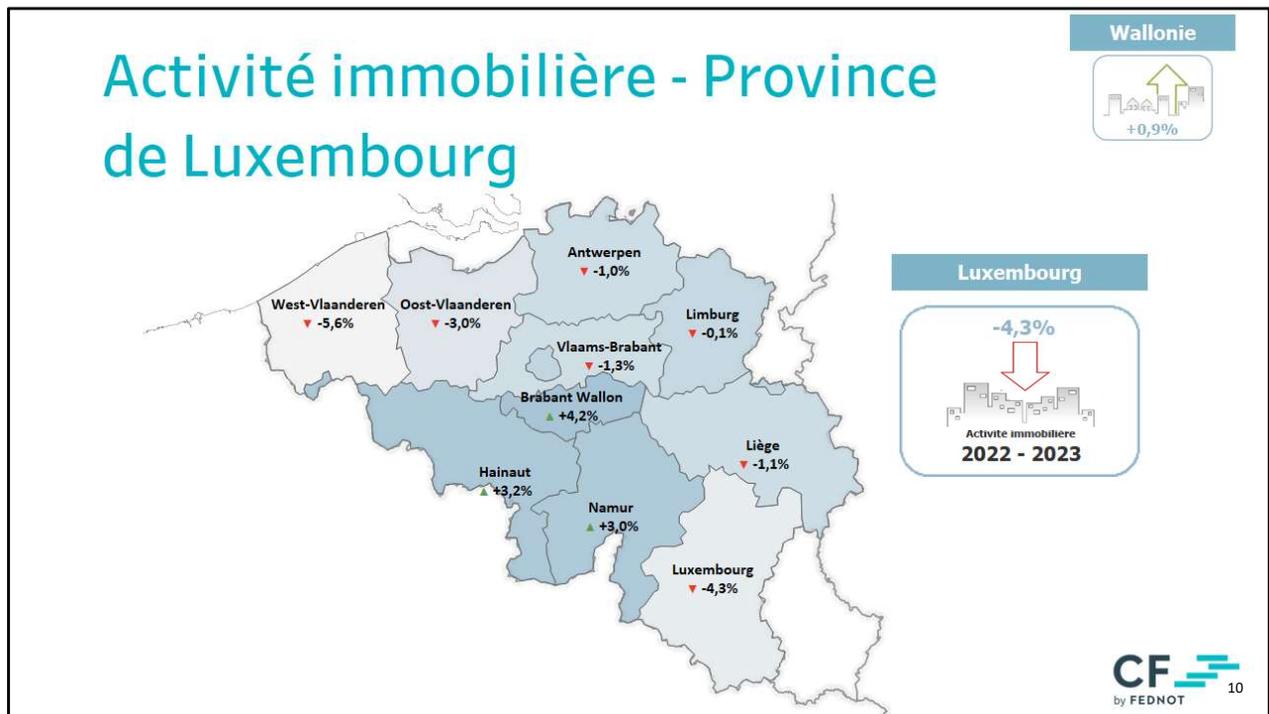
Evolution nationale :

- Par rapport à 2022 : -1,1%



Activité immobilière - Régional

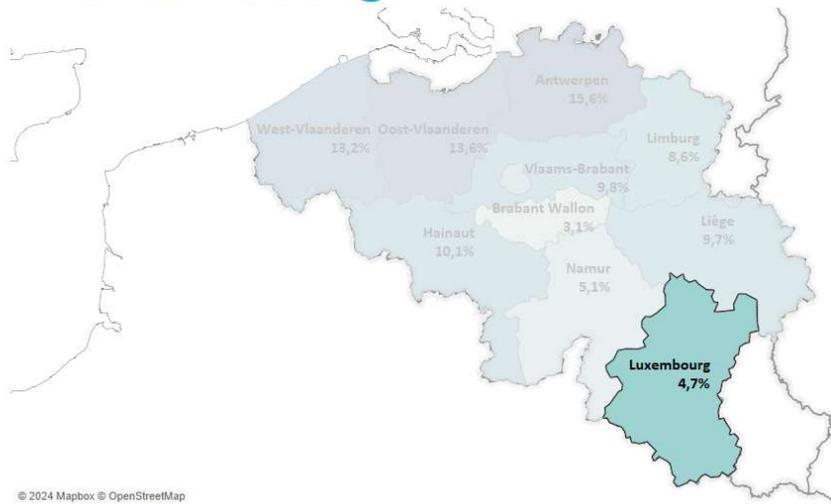
- L'activité immobilière est en baisse en Flandre, tandis qu'elle augmente légèrement à Bruxelles et en Wallonie.
- Par rapport à 2022, la plus forte augmentation est observée en Wallonie (+0,9%). La Flandre connaît, quant à elle, une diminution de -2,4%.
- En 2023, 27,6% des transactions immobilières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



Activité immobilière – 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.
- Le Luxembourg (-4,3%) est la province qui a la plus grande diminution de l'activité immobilière par rapport à 2022 en Belgique, après la Flandre occidentale.

Part de marché - Province de Luxembourg



© 2024 Mapbox © OpenStreetMap

CF 
by FEDNOT 11

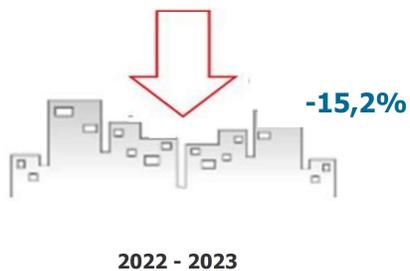
Activité immobilière – Parts de marché

La part de marché du **Luxembourg** est de 4,7% par rapport à l'ensemble du pays.

Évolution du marché immobilier en 2023

Actes de vente

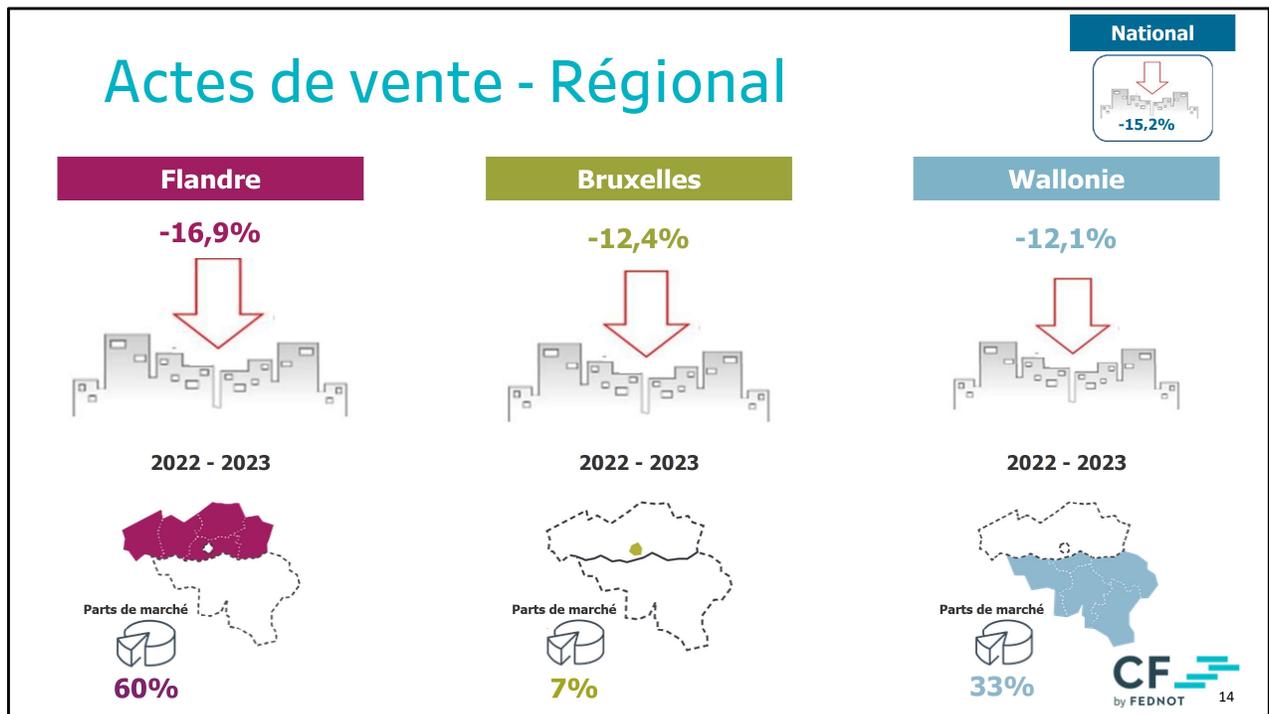
Actes de vente - National



Actes de vente - National

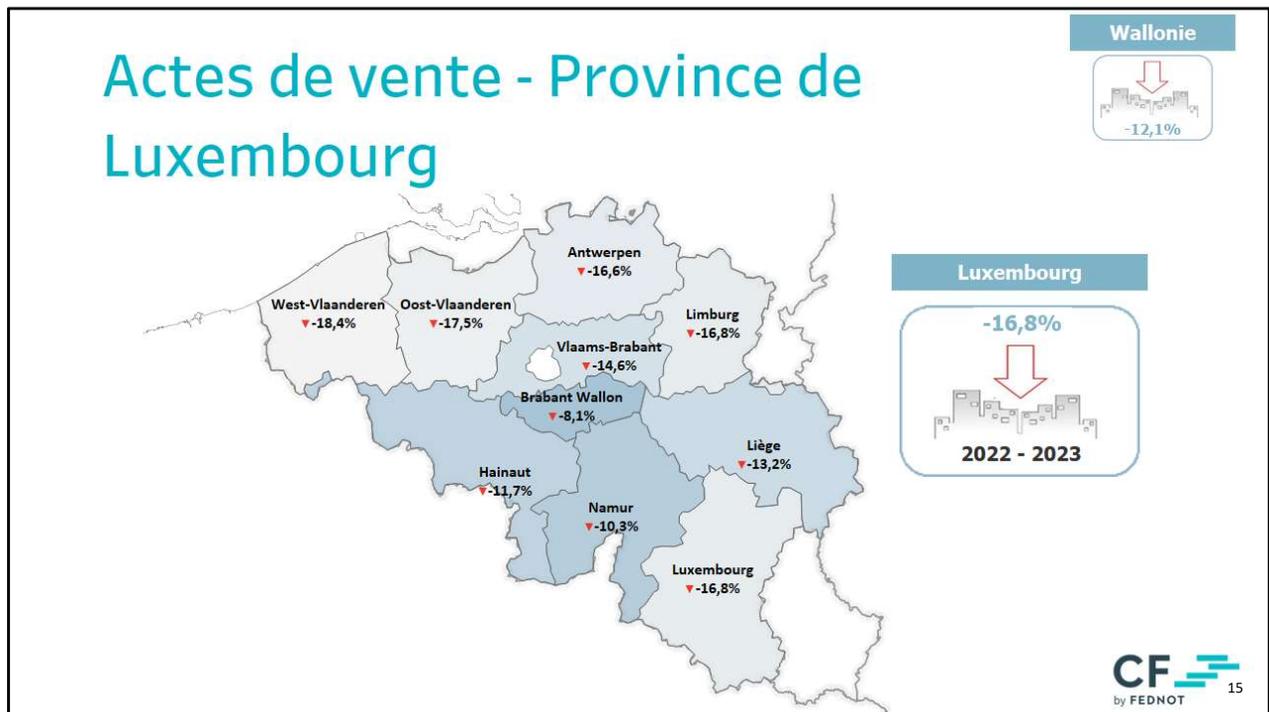
Evolution nationale :

- 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%.

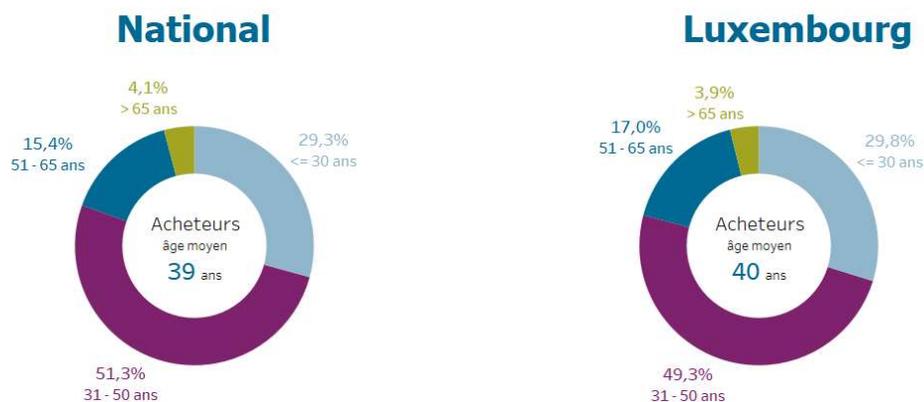


Actes de vente – Provincial

- 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 Luxembourg (-16,8%) est la province qui a la plus forte diminution du nombre d’actes de vente par rapport à 2022 en Wallonie.

Age de l'acheteur en 2023

Age des acheteurs en 2023



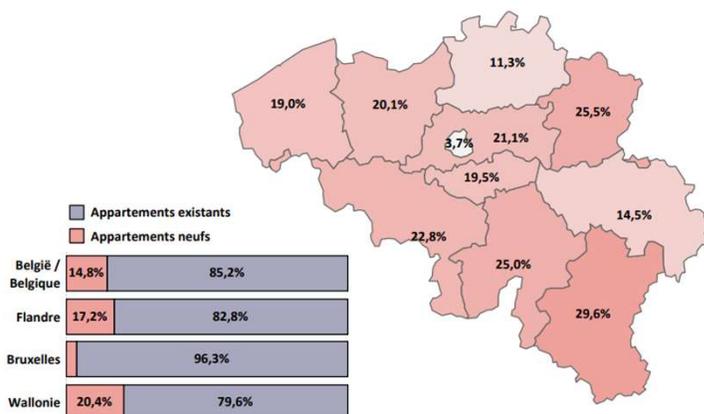
Age de l'acheteur en 2023

- 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 **Luxembourg**, l'acheteur moyen est légèrement plus âgé, avec un âge moyen de 40 ans. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 79,1%. Dans cette région, la proportion de personnes entre 31 et 50 ans est la deuxième plus faible de Wallonie, après Namur. 49,3% des acheteurs avaient entre 31 et 50 ans.
- En 2019, un acheteur de biens immobiliers dans le **Luxembourg** était en moyenne âgé de 40 ans également. Cet âge moyen est resté constant chaque année. La part des acheteurs entre 51 et 65 ans était alors de 18,3%, contre 17% en 2023.

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 Luxembourg en 2023, la part des nouveaux appartements est de 29,6%, contre 70,4% pour les appartements existants. C'est la province avec la part de nouveaux appartements la plus élevée de Belgique.

En 2023, le prix médian des appartements existants dans le Luxembourg était de 199.750 EUR,

contre 266.470 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.*

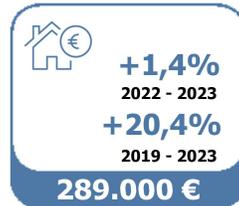
Pour le marché immobilier 2023, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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.

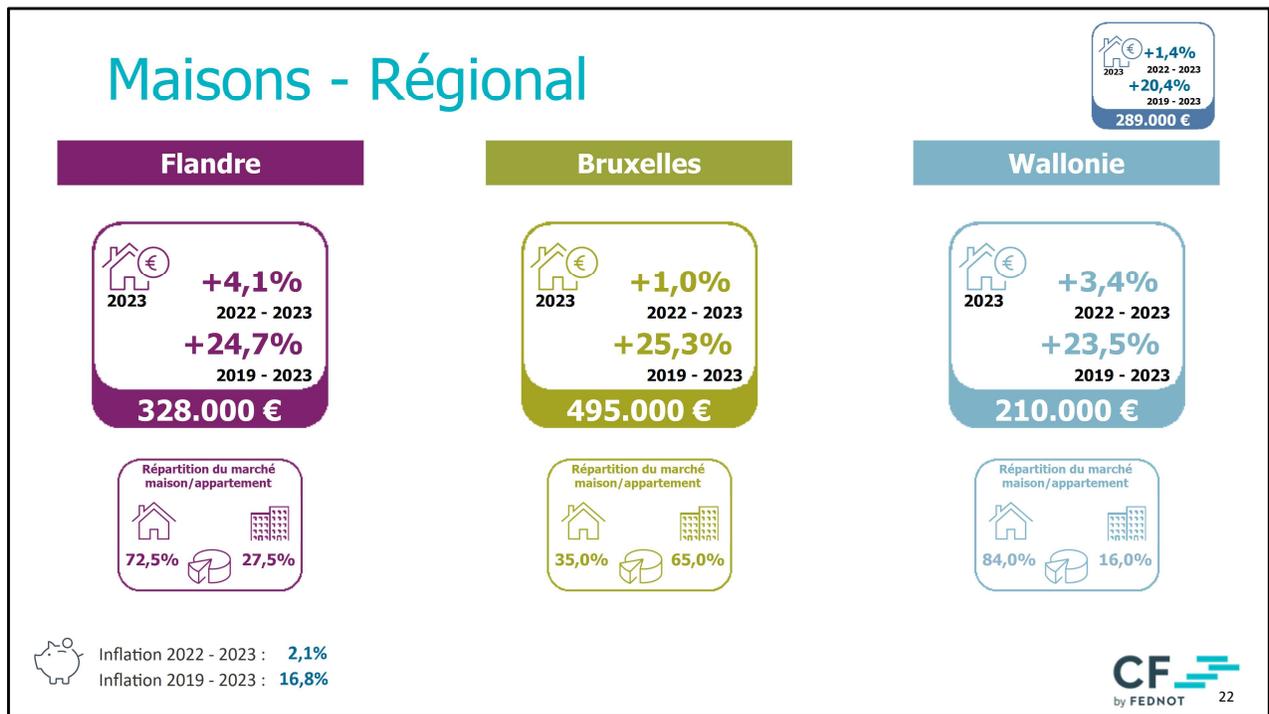
Maisons - National



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

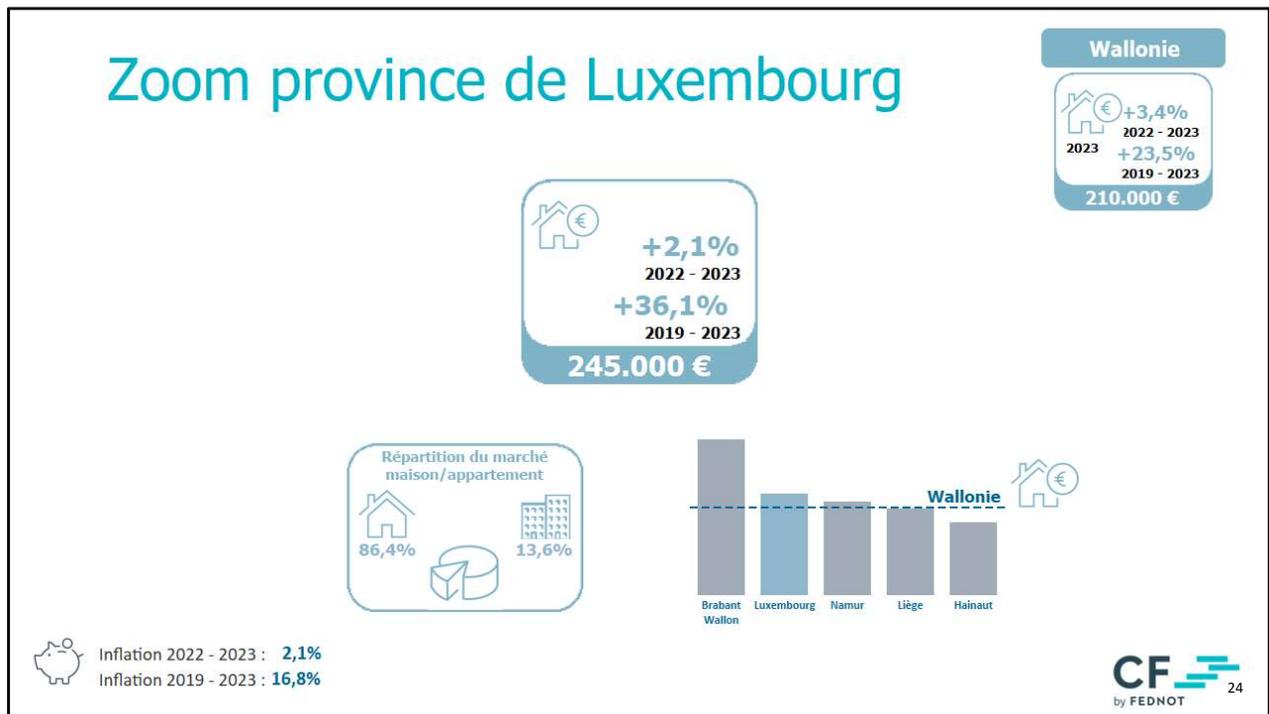
Prix médian des maisons en 2023 - Provincial

- 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).

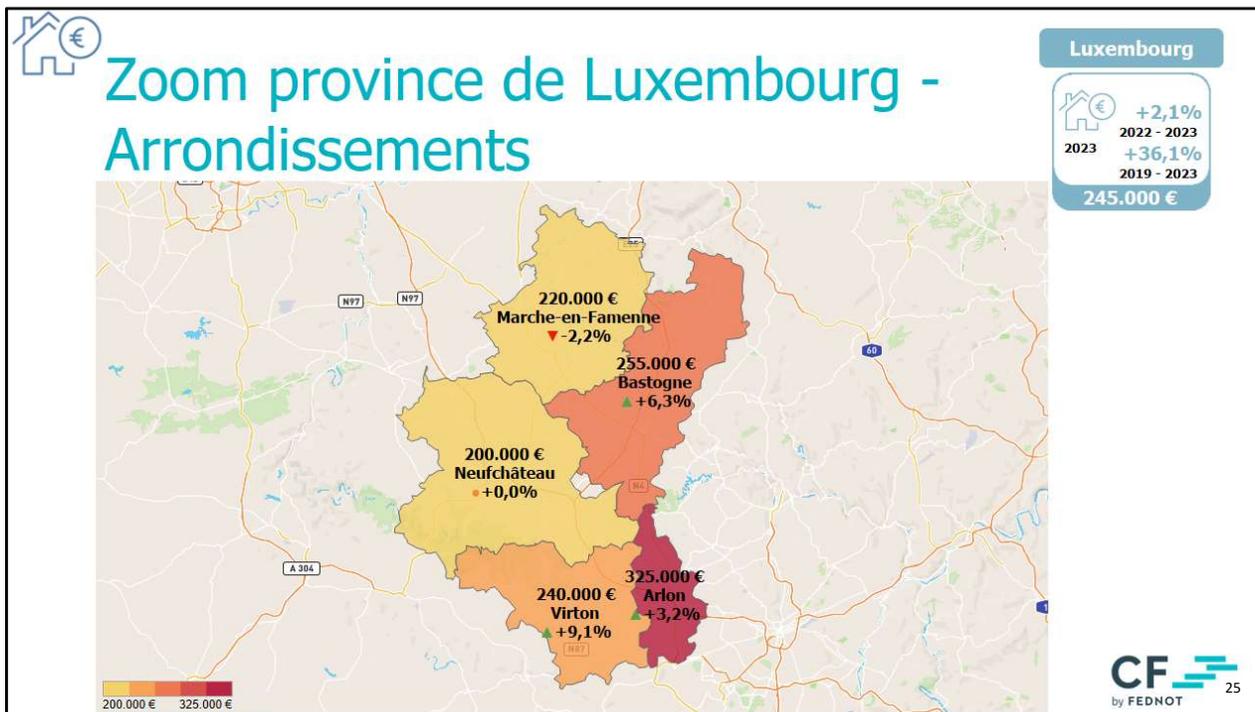
➤ Distribution du marché :

- 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 Luxembourg

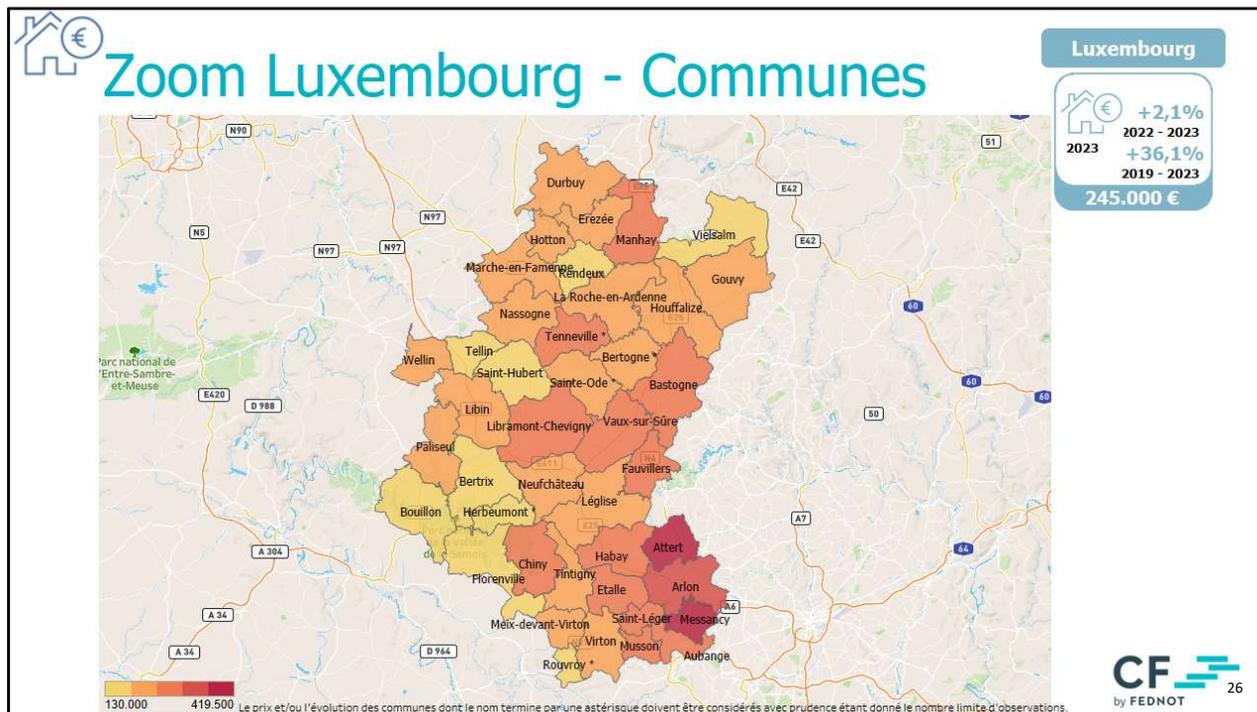
- La province du **Luxembourg** présente, après la province du **Brabant wallon**, le prix médian le plus élevé pour une maison en Région wallonne.
- Le prix médian se situe au-dessus de la médiane de sa région (+35.000 EUR ou + 16,7% en plus). Par rapport au prix médian d'une maison au niveau national, le prix médian en province du Luxembourg y est de -44.000 EUR ou -15,2% inférieur.
- Par rapport à l'année précédente, la croissance du prix médian en province du **Luxembourg** est conforme à l'évolution au niveau régional (+2,1% ou +0,0% après inflation).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian a augmenté de +19,3% après inflation. Le prix médian était de 180.000 EUR en 2019 et est de +65.000 EUR en 2023 (+ 35.000 après inflation).
- En 2023, 86,4% des biens résidentiels vendus étaient des maisons, contre 13,6% pour les appartements. La part des maisons en province du **Luxembourg** est donc plus élevée qu'au niveau wallon (voir diapositive 22 : 84,0%).



Prix médian des maisons par arrondissement

- Des différences de prix significatives existent entre les arrondissements de la province du Luxembourg. Le prix médian d'une maison varie entre 200.000 EUR dans l'arrondissement de **Neufchâteau** et 325.000 EUR dans l'arrondissement d'**Arlon**.
- Les arrondissements de **Bastogne** et **Arlon** sont les seuls arrondissements de la province dont le prix médian est supérieur à la médiane provinciale (245.000 EUR). Seul l'arrondissement d'**Arlon** est supérieur au prix médian national (289.000 EUR). Tous les autres arrondissements ont un prix médian inférieur à celui de la province du **Luxembourg**. De plus, seul l'arrondissement de **Neufchâteau** a une médiane inférieure à la médiane wallonne (210.000 EUR).
- Par rapport à 2022, le prix médian augmente dans chaque arrondissement, à l'exception de **Marche-en-Famenne**, où le prix diminue (-2,2%) et **Neufchâteau**, où le prix reste stable (+0,0%). Dans l'arrondissement d'**Arlon**, la croissance est limitée à +3,2%. Alors que dans l'arrondissement de **Virton**, le prix médian d'une maison y a augmenté de +9,1%. Le prix médian dans les arrondissements d'**Arlon**, **Bastogne** et **Virton** a augmenté pour la cinquième année consécutive. La tendance à long terme dans ces trois arrondissements se situe entre +36,3% dans l'arrondissement d'**Arlon** et +41,7% dans l'arrondissement de **Bastogne** (respectivement +19,5% et +24,9% après inflation).
- La province du **Luxembourg** peut être divisée, en se basant sur le critère de prix, en 3 zones :
 - L'arrondissement d'**Arlon**, limitrophe au Grand-Duché de **Luxembourg**, avec un prix médian de 325.000 EUR. Le prix des maisons dans cet arrondissement bénéficie de la proximité avec nos voisins luxembourgeois et de la E411 pour s'y rendre facilement.

- Les arrondissements de **Marche-en-Famenne**, **Virton** et de **Bastogne**, avec des prix médians entre 220.000 EUR et 255.000 EUR. Ces deux derniers arrondissements bénéficient également de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg, mais les axes autoroutiers sont moins directs que pour l'arrondissement **d'Arlon**.
 - Finalement, l'arrondissement de **Neufchâteau** avec un prix médian de 200.000 EUR.
- Sur ces 5 dernières années, l'arrondissement de **Bastogne** enregistre l'évolution la plus importante de son prix médian (+47,7%, soit +75.000 EUR), suivi de près par **Virton** (+41,2%, soit +70.000 EUR).



Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes de l'entièreté de la province du **Luxembourg**, indiquant par un jeu de couleurs 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.

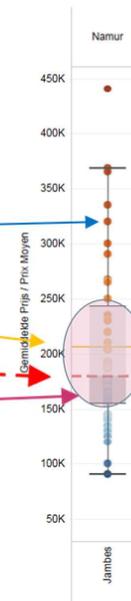
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des communes en province du **Luxembourg**. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2023 dans les différentes communes en province du **Luxembourg** (de 130.000 EUR à 419.500 EUR).

Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

Le prix médian au niveau communal confirme le classement des arrondissements de la province de **Luxembourg** au niveau du prix. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement d'**Arlon**.

IQR - Explication

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



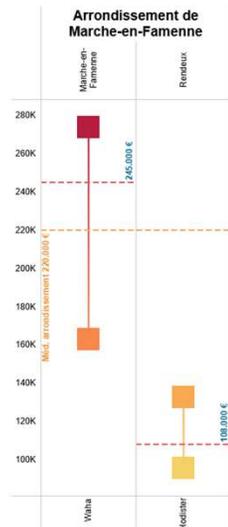
27

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



Waha:

- Médiane = 245.000€
- 50% ont un prix inférieur à 245.000 €
- IQR = [273.750 € - 163.000 €]
- 25% des maisons ont un prix supérieur à 273.750 €
- Distance interquartile **allongée** → marché immobilier hétérogène

Hodister:

- Médiane = 108.000€
- 50% ont un prix inférieur à 245.000 €
- IQR = [132.500 € - 108.000 €]
- 25% des maisons ont un prix supérieur à 132.500 €
- Distance interquartile **réduite** → marché immobilier homogène

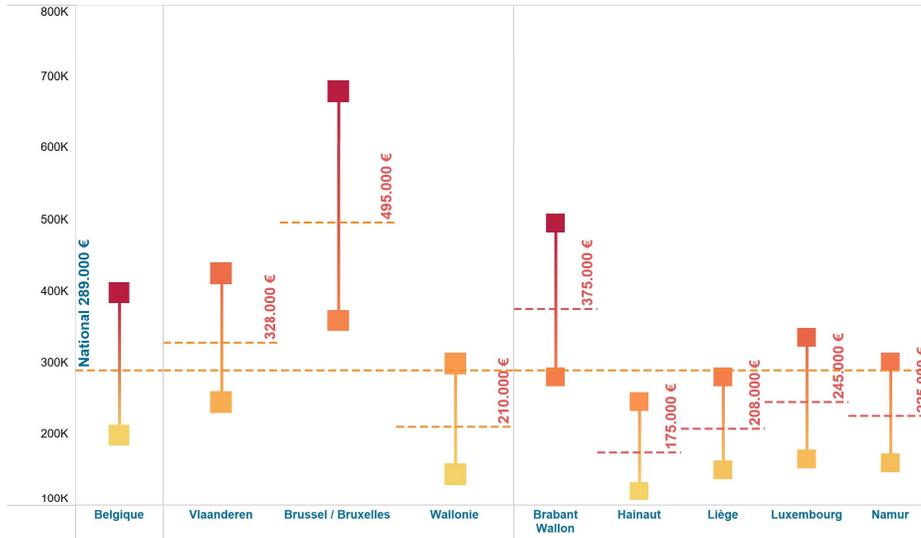
Conclusions IQR - Exemple

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de **Waha** ont été vendues entre 273.750 EUR et 163.000 EUR,

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



IQR - National/Régional/Provincial



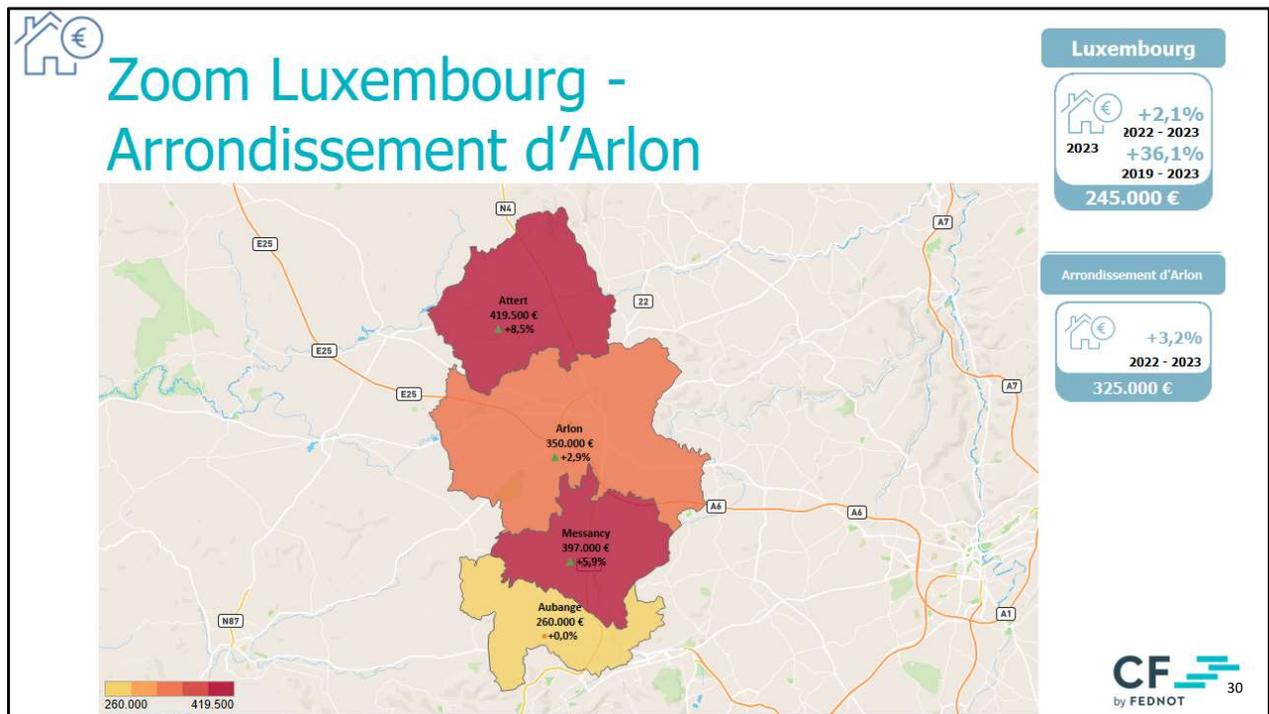
IQR – National/Régional/Provincial

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du **Luxembourg** 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 **Luxembourg** est de 245.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 165.000 EUR – 335.000 EUR.

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



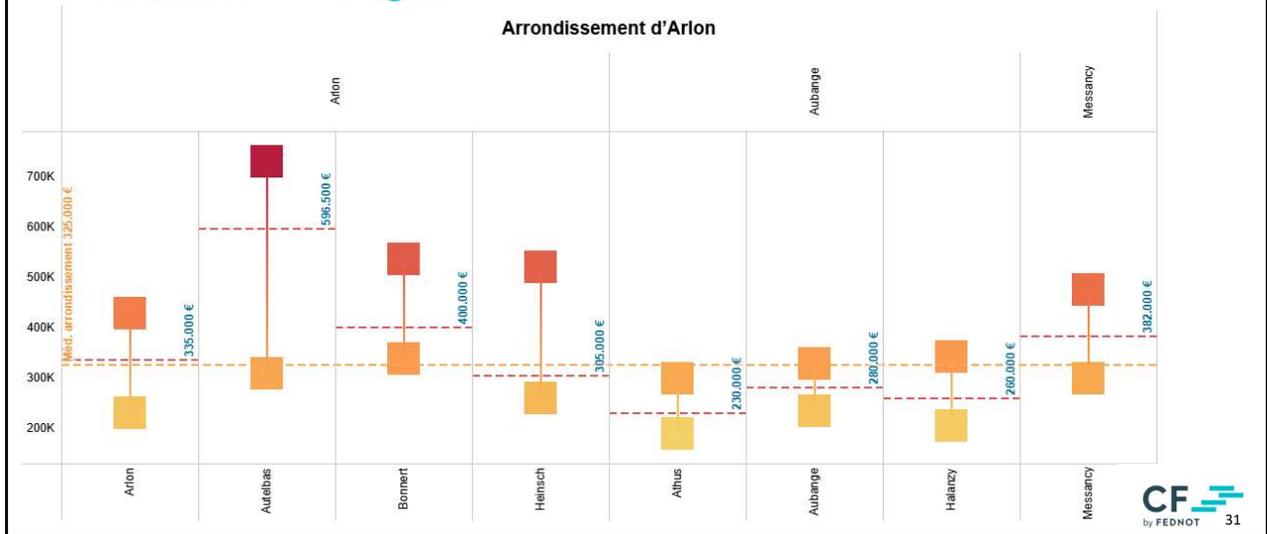
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement d'Arlon

- Le prix médian d'une maison varie énormément d'une commune à une autre. Les prix médians d'une maison dans l'arrondissement d'**Arlon** varient de 260.000 EUR (**Aubange**) à 419.500 EUR (**Attert**), soit une différence de prix de 159.500 EUR.
- Sur base du prix médian, l'arrondissement d'Arlon peut être divisé en 2 zones :
 - Les communes centrées autour de la E411, avec des prix médians de 350.000 EUR à 419.500 EUR : **Messancy**, **Arlon** et **Attert**. Ce sont des communes bénéficiant d'un accès rapide au centre des affaires du **Luxembourg**.
 - **Aubange**, commune à l'extrémité de l'arrondissement, avec un prix médian de 260.000 EUR.
- Les communes d'**Arlon** et **Attert** ont toutes les deux atteint un nouveau seuil de prix. **Arlon** a franchi le seuil des 350.000 EUR et **Attert** celui des 400.000 EUR (419.500 EUR). Les communes d'**Attert** et **Messancy** se trouvent toutes les deux dans le top 10 des communes les plus chères de Wallonie. Elles se trouvent respectivement à la 7^{ème} et 10^{ème} position.
- Par rapport à l'année dernière,
 - Tout comme pour l'année 2022, la plus forte évolution est constatée dans la commune d'**Attert** (+8,5% après une augmentation de +12,0% l'année dernière).
 - La commune de **Messancy** affiche une hausse du prix médian pour la 3^{ème} année successive. Le prix médian y a augmenté de +43,7% depuis 2019 (soit +120.756 EUR).
 - Les communes d'**Arlon** et **Aubange** affichent quant à elle une hausse du prix sur un horizon de 5 ans. Le prix médian y a augmenté de respectivement +29,6% et +37,7% par

rapport à 2019 (soit respectivement +79.994 EUR et +71.250 EUR).

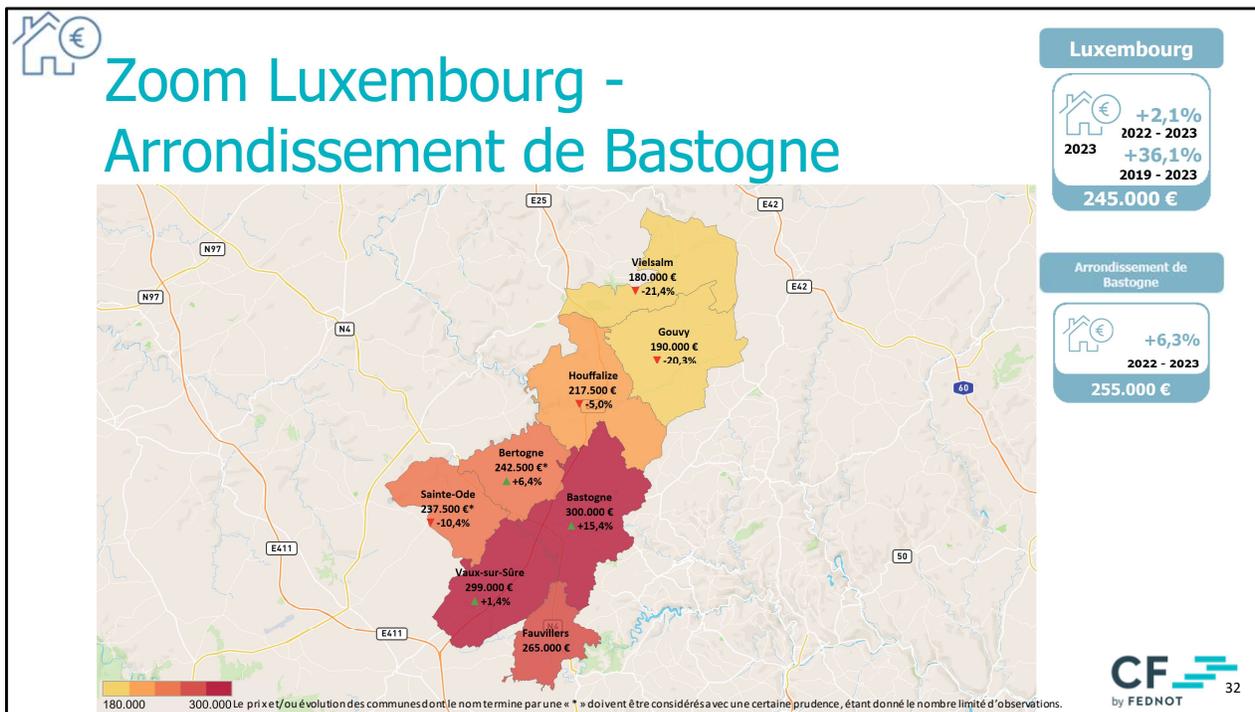


Zoom Luxembourg - Arrondissement d'Arlon - IQR



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

- Dans l'entité communale d'**Athus**, 75% des maisons sont vendues à un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement (325.000 EUR).
- L'entité communale d'**Autelbas** a la limite supérieure la plus élevée. En 2023, 25% des maisons sont vendues à un prix supérieur à 731.250 EUR.
- La limite inférieure la plus basse se trouve dans l'entité communale d'**Athus**. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix inférieur à 189.000 EUR.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Bastogne

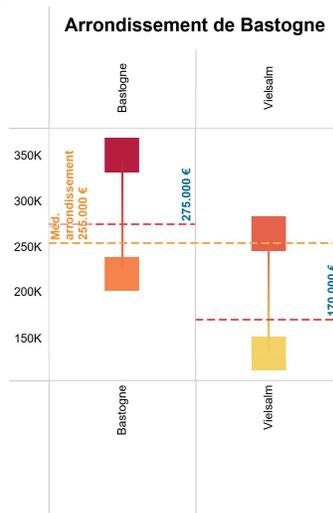
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison au sein de l'arrondissement de **Bastogne** varie d'une commune à l'autre, d'une moins grande ampleur que dans l'arrondissement d'**Arlon**. Les prix médians vont de 180.000 EUR (**Vielsalm**) à 300.000 EUR (**Bastogne**), soit une différence de prix de 120.000 EUR. Seules les communes de **Bastogne**, **Vaux-sur-Sûre** et **Fauvillers** ont un prix médian supérieur à la médiane de la province (255.000 EUR).
- L'arrondissement de **Bastogne** peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones :
 - Les communes au sud de l'arrondissement, avec un prix médian allant de 265.000 EUR à 300.000 EUR : **Bastogne**, **Vaux-sur-Sûre** et **Fauvillers**. Ces communes bénéficient de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg via l'E25, ce qui peut expliquer les prix médians les plus élevés de l'arrondissement.
 - Les communes situées au nord de l'arrondissement, à savoir **Vielsalm**, **Gouvy**, **Houffalize**, **Bertogne** et **Sainte-Ode**, qui affichent des prix médians plus faibles (de 180.000 EUR à 242.500 EUR).
- La commune de **Bastogne** a franchi le seuil des 300.000 EUR pour la première fois cette année.
- On constate une forte baisse dans les communes de **Gouvy**, **Sainte-Ode** et **Vielsalm**. Ces baisses de prix (respectivement de -20,3%, -10,4% et -21,4%) compensent la hausse de prix de l'année

dernière (respectivement de +25,3%, +8,2% et +31,6%).

- Tout comme l'année dernière, les communes de **Bertogne**, **Bastogne** et **Vaux-sur-Sûre** connaissent une hausse de leur prix médian.
- L'évolution du prix médian des maisons sur les 5 dernières années a été la plus importante dans la commune de **Bastogne** (+53,8%, soit +105.000 EUR).

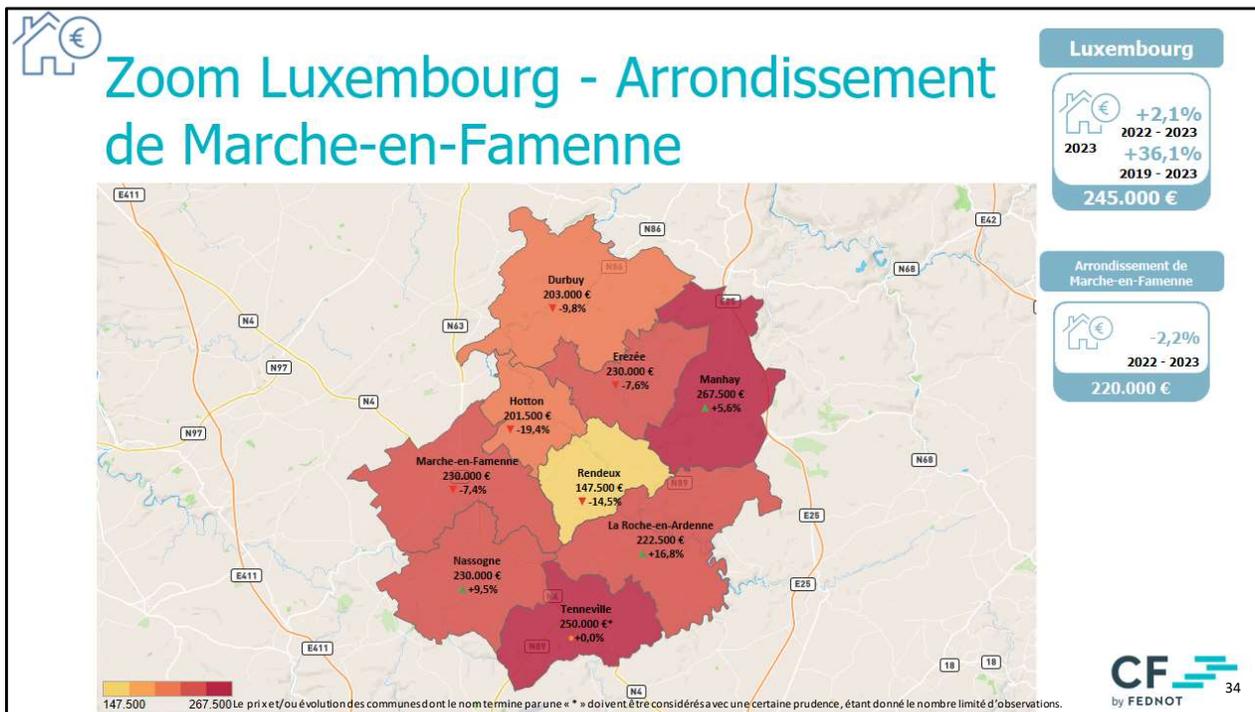


Zoom Luxembourg - Arrondissement de Bastogne - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Bastogne

- L'entité communale de **Vielsalm** affiche un prix médian inférieur à la médiane de l'arrondissement de Bastogne (255.000 EUR).
- L'entité communale de **Vielsalm** affiche l'écart interquartile le plus étendu, 131.750 EUR, suivi de très près par **Bastogne** (130.000 EUR).
- L'entité communale de **Bastogne** a la limite supérieure la plus élevée. En 2023, 25% des maisons sont vendues à un prix supérieur à 350.000 EUR.
- La limite inférieure la plus basse se trouve dans l'entité communale de **Vielsalm**. 25% des maisons vendues en 2023 avaient un prix inférieur à 133.000 EUR.

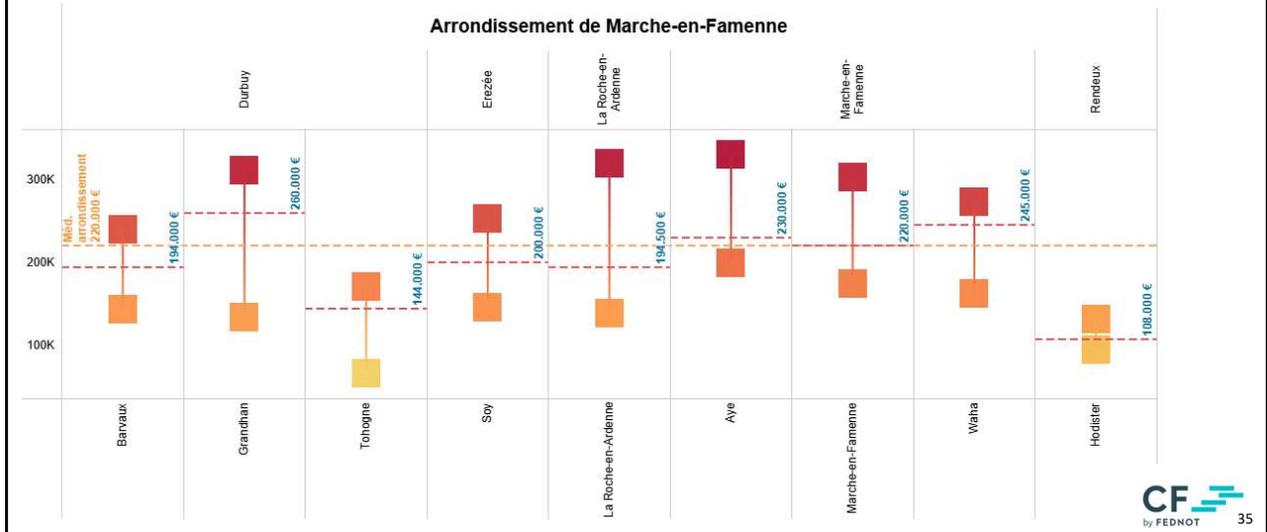


Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne

- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à l'autre, allant de 147.500 EUR à **Rendeux** à 267.500 EUR à **Manhay**, soit une différence de 120.000 EUR.
- L'arrondissement de **Marche-en-Famenne** peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones :
 - Les communes au prix médian inférieur à celui de l'arrondissement (220.000 EUR): **Rendeux** (147.500 EUR), **Durbuy** (203.000 EUR) et **Hotton** (201.500 EUR).
 - Les communes au prix médian supérieur à 220.000 EUR: **La Roche-en-Ardenne** (222.500 EUR), **Nassogne** (230.000 EUR), **Marche-en-Famenne** (230.000 EUR), **Erezée** (230.000 EUR), **Manhay** (267.500 EUR) et **Tenneville** (250.000 EUR).
- Par rapport à l'année dernière, on constate d'importantes évolutions dans les communes suivantes: **Hotton** (-19,4%, après avoir augmenté de +39,7% l'année dernière), **La Roche-en-Ardenne** (+16,8% après avoir également augmenté en 2021 et 2022), **Nassogne** (+9,5%, et qui augmente sur un horizon de 5 ans), **Rendeux** (-14,5% après avoir connu une forte augmentation de +43,8% l'année dernière) et **Durbuy** (-9,8% après avoir augmenté sur un horizon de 5 ans).
- Les diminutions de **Marche-en-Famenne** (-7,4%) et **Erezée** (-7,6%) compensent les fortes augmentations enregistrées l'année dernière (+24,2% et +34,6% respectivement).
- Cependant, **Tenneville** reste stable (+0,0%) suite à une augmentation de +26,9% en 2022.

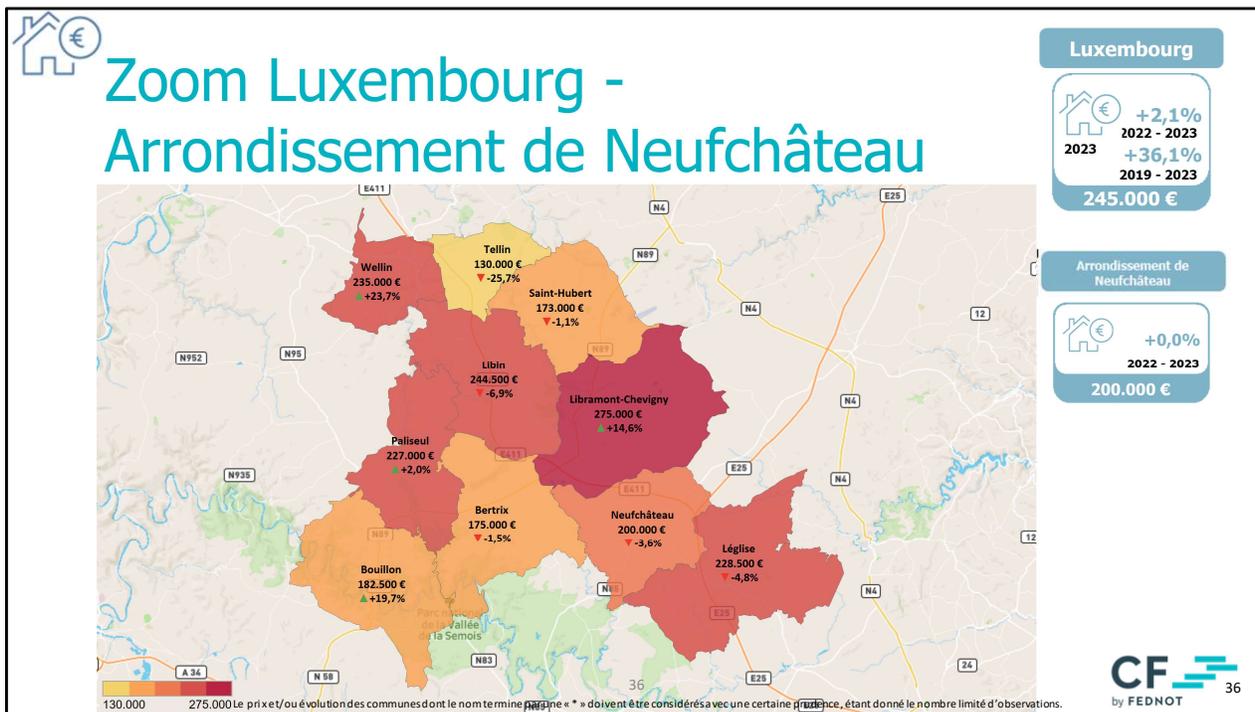


Zoom Luxembourg - Arrondissement de Marche-en-Famenne - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Marche-en-Famenne

- Plus de 75% des maisons vendues à **Tohogne** et **Hodister** sont vendues à un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement (220.000 EUR). Le prix médian est de 144.000 EUR à **Tohogne** et 108.000 EUR à **Hodister**. Le prix médian est tiré vers le bas par les nombreux chalets qui y sont vendus.
- L'écart interquartile pour l'entité communale d'**Hodister** est très faible (encore une fois, les chalets contribuent à expliquer ce phénomène). À **Hodister**, 50% des maisons sont vendues entre 95.750 EUR et 132.500 EUR (soit un écart de 36.750 EUR).
- L'entité communale de **Aye** a la limite supérieure la plus élevée. En 2023, 25% des maisons sont vendues à un prix supérieur à 330.000 EUR. Cependant, ce chiffre est à prendre avec des pincettes étant donné le nombre restreint d'observations dans cette entité communale.

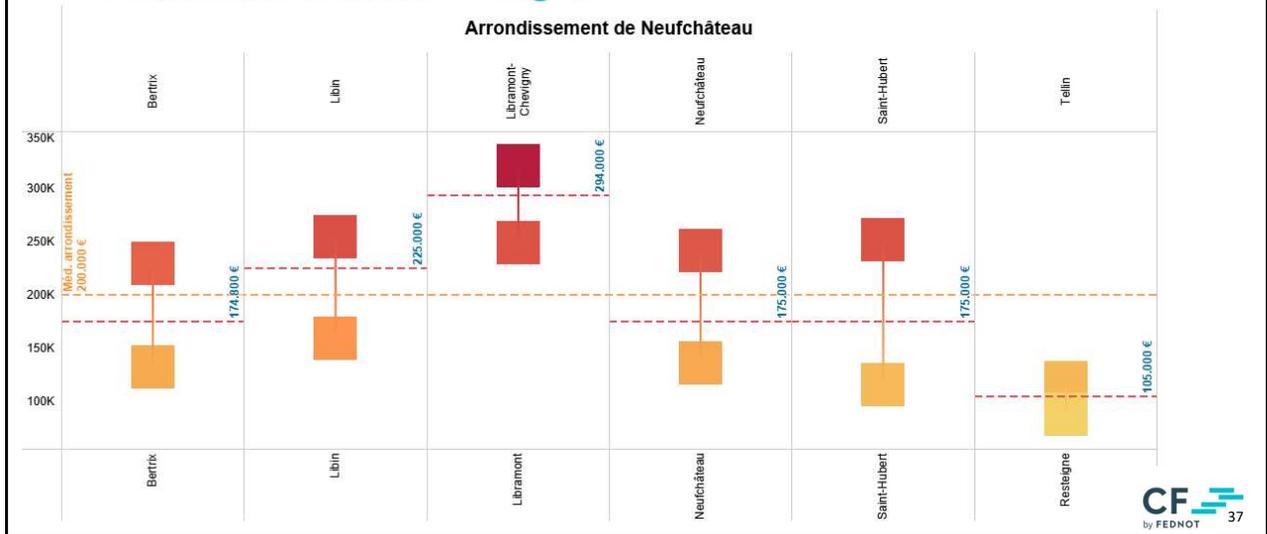


Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Neufchâteau

- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Les prix médians vont de 130.000 EUR à **Tellin** à 275.000 EUR à **Libramont-Chevigny**, soit une différence de 145.000 EUR.
- L'arrondissement de **Neufchâteau** peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones :
 - Les communes dont le prix médian est inférieur à celui de l'arrondissement (200.000 EUR): **Tellin** (130.000 EUR), **Saint-Hubert** (173.000 EUR), **Bertrix** (175.000 EUR) et **Bouillon** (182.500 EUR).
 - Les communes avec un prix médian qui varient entre 200.000 EUR et 250.000 EUR : **Neufchâteau** (200.000 EUR), **Léglise** (228.500 EUR), **Libin** (244.500 EUR), **Paliseul** (227.000 EUR) et **Wellin** (235.000 EUR).
 - La commune de **Libramont-Chevigny** avec un prix médian de 275.000 EUR.

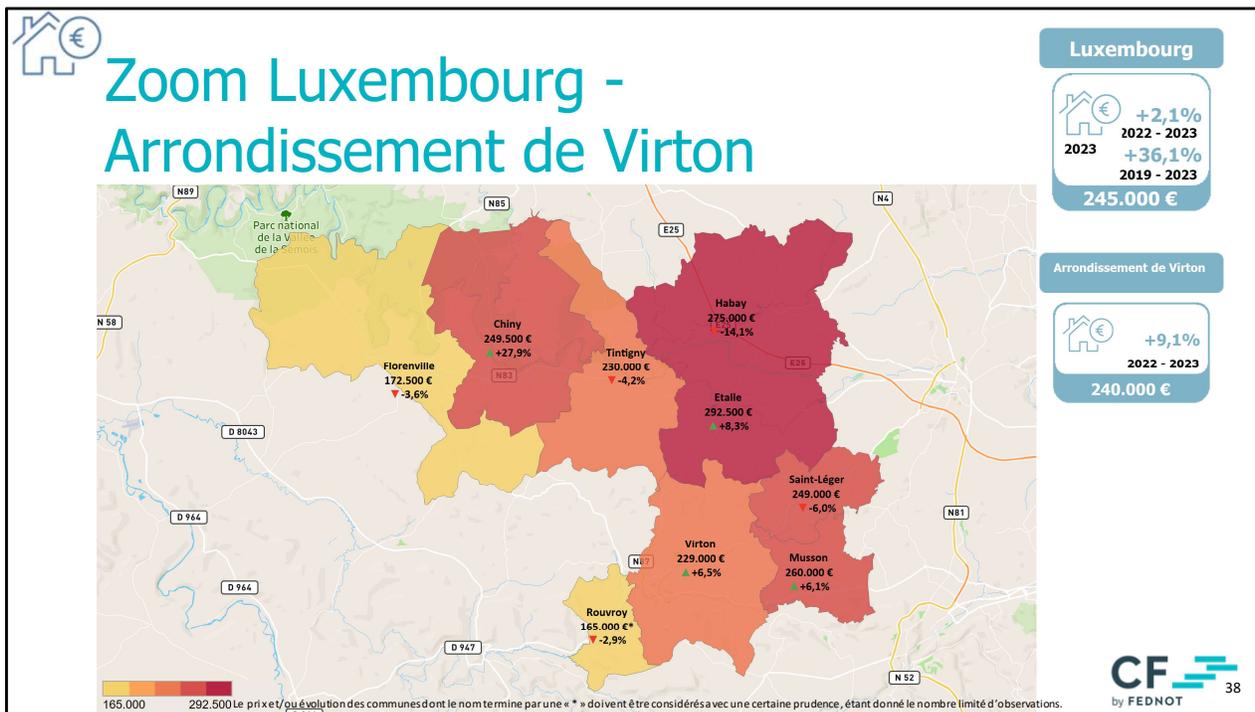


Zoom Luxembourg - Arrondissement de Neufchâteau - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Neufchâteau

- Dans l'entité communale de **Resteigne**, plus de 75% des maisons sont vendues en-dessous de la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). 25% des maisons y ont été vendues à un prix inférieur à 87.500 EUR. L'écart interquartile pour l'entité communale de **Resteigne** est très faible. 50% des maisons y sont vendues entre 87.500 EUR et 105.000 EUR.
- Seules les entités communales de **Libin** et **Libramont** affichent un prix médian supérieur à celui de l'arrondissement, respectivement 225.000 EUR et 294.000 EUR.
- L'entité communale de **Libramont** a la limite supérieure la plus élevée. En 2023, 25% des maisons sont vendues à un prix supérieur à 322.2500 EUR. Cependant, ce chiffre est à prendre avec des pincettes étant donné le nombre restreint d'observations dans cette entité communale.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Virton

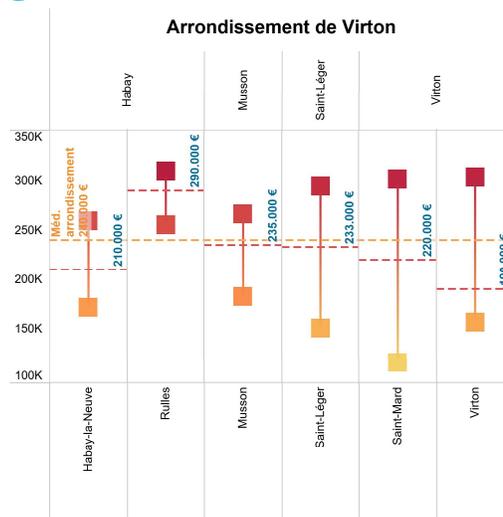
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie entre 165.000 EUR à **Rouvroy** à 292.500 EUR à **Etalle**.
- L'arrondissement de Virton peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones :
 - Les communes ayant un prix médian inférieur à 200.000 EUR : **Rouvroy** (165.000 EUR) et **Florenville** (172.500 EUR).
 - Les communes ayant un prix médian compris entre 200.000 EUR et 260.000 EUR : **Virton** (229.000 EUR), **Tintigny** (230.000 EUR), **Chiny** (249.500 EUR), **Saint-Léger** (249.000 EUR) et **Musson** (260.000 EUR).
 - Les communes ayant un prix médian supérieur à 260.000 EUR : **Habay** (275.000 EUR) et **Etalle** (292.500 EUR).
- De fortes évolutions sont à constater dans les communes suivantes par rapport à 2022:
 - La commune de **Chiny** observe une augmentation de +27,9% de son prix médian. Son prix médian augmente sur un horizon de 5 ans.
 - La commune de **Virton** observe une augmentation de +6,5% cette année, suite à une augmentation de +22,9% en 2022 et +10,1% en 2021) et **Etalle** (+8,3%, suite à une augmentation de +6,5% l'année dernière).
 - La baisse du prix médian constatée à **Habay** (-14,1%) compense l'augmentation observée en 2022 (+14,3%) et en 2021 (+33,3%). C'est également le cas pour **Tintigny** et **Saint-Léger** qui subissent une baisse du prix médian de -4,2% et -6% en

compensation aux augmentations des trois dernières années.

- La commune affichant la plus forte augmentation depuis 2019 est **Chiny** (+78,2%, soit +109.500 EUR).

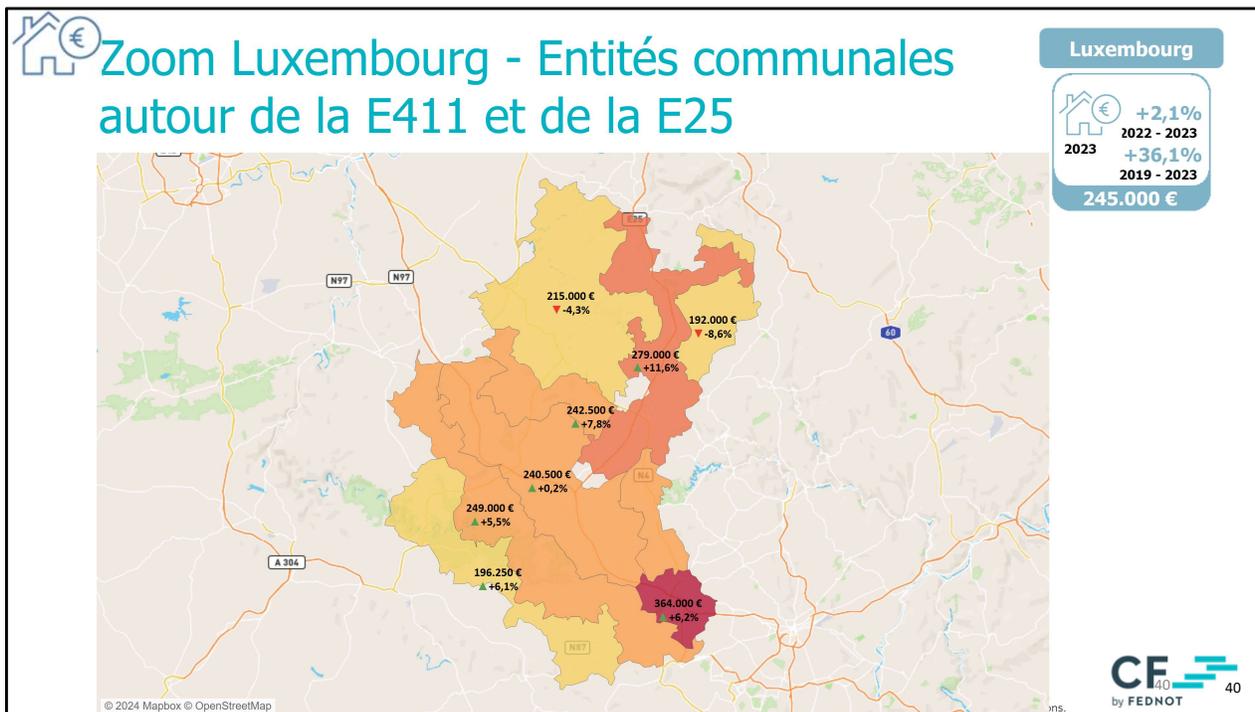


Zoom Luxembourg - Arrondissement de Virton - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Virton

- En général, plus le prix médian est élevé, plus l'écart interquartile est grand (et donc plus le marché est hétérogène). Ici, c'est l'inverse, comme le montre l'entité communale de **Rulles**, dans laquelle plus de 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (240.000 EUR) et 50% des maisons sont vendues entre 256.000 EUR et 290.000 EUR.
- A l'inverse, l'écart interquartile le plus étendu se trouve à **Saint-Mard**. 50% des maisons sont vendues entre 115.000 EUR et 220.000 EUR.
- L'année dernière, plus de 75% des maisons étaient vendues à un prix inférieur à la médiane de l'arrondissement dans l'entité communale d'**Izel**. En 2023, ce n'est le cas pour aucune entité communale.



Analyse spécifique – Entités communales autour de la E411 et la E25

- Les maisons situées autour de l'autoroute E411 et de la E25 affichent des prix médians plus élevés que les communes plus éloignées de ces deux axes, comme l'atteste le graphique ci-dessus.
- Nous ne tenons pas compte des communes d'**Arlon** et de **Messancy** qui tirent de leur proximité au Grand-Duché de Luxembourg des prix médians plus élevés.
- Le prix d'une maison peut fortement varier selon sa localisation par rapport aux principaux axes autoroutiers.
- En ne tenant pas compte d'**Arlon** et de **Messancy**, seules les maisons autour de la E411 ou de la E25 affichent un prix médian supérieur à 240.000 EUR.

Évolution du marché immobilier en 2023

Appartements - Prix médian

Appartements - National



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

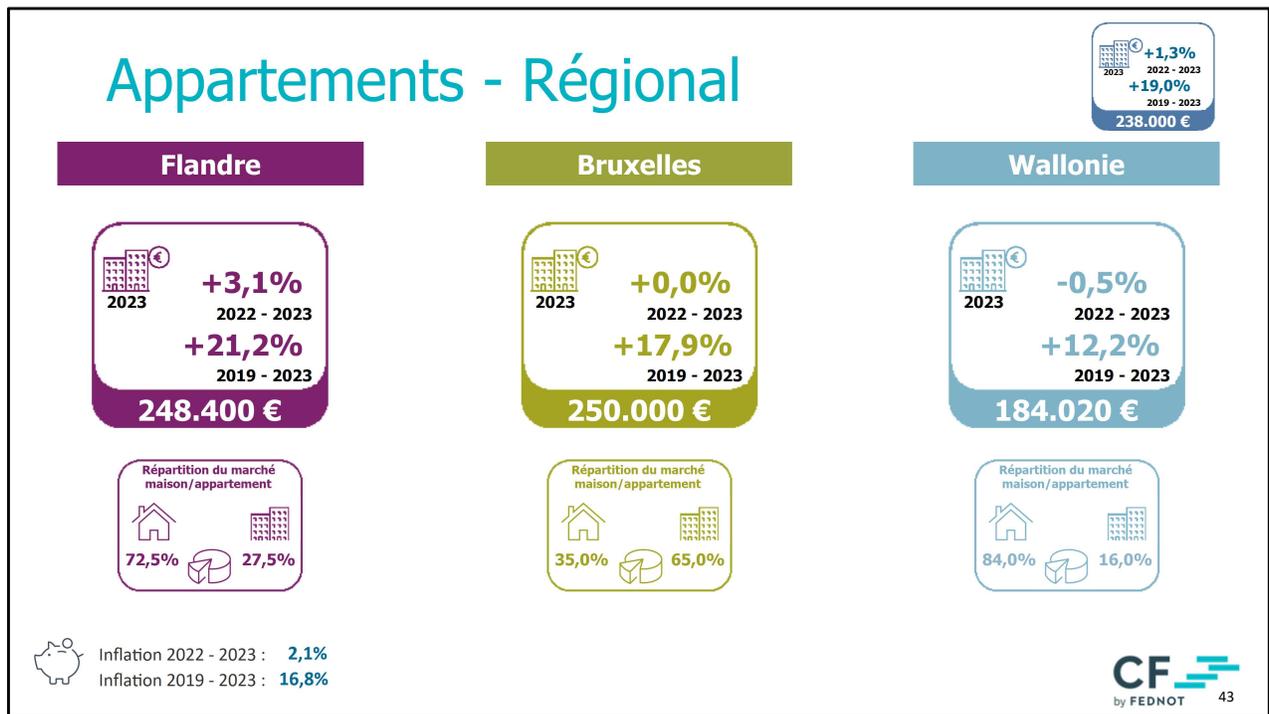
Prix médian des appartements en 2023 - National

➤ 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

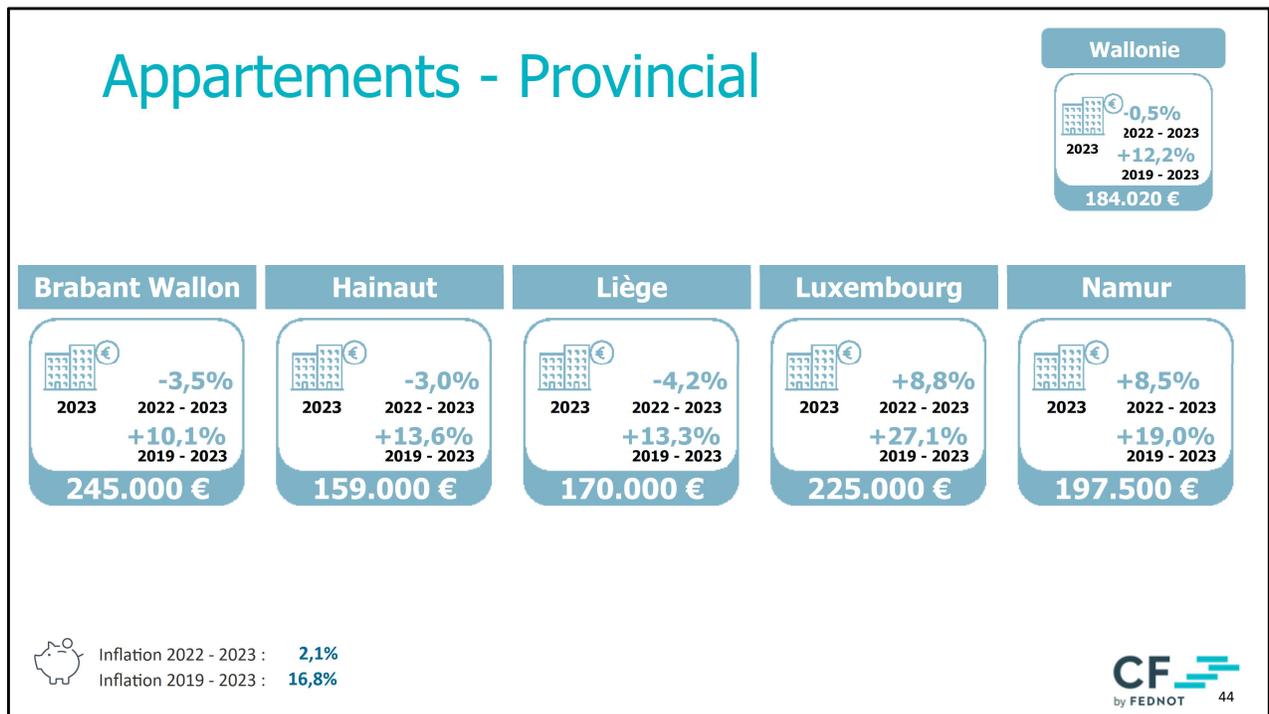
➤ Evolution à court terme:

- 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.



Prix médian des appartements en 2023 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

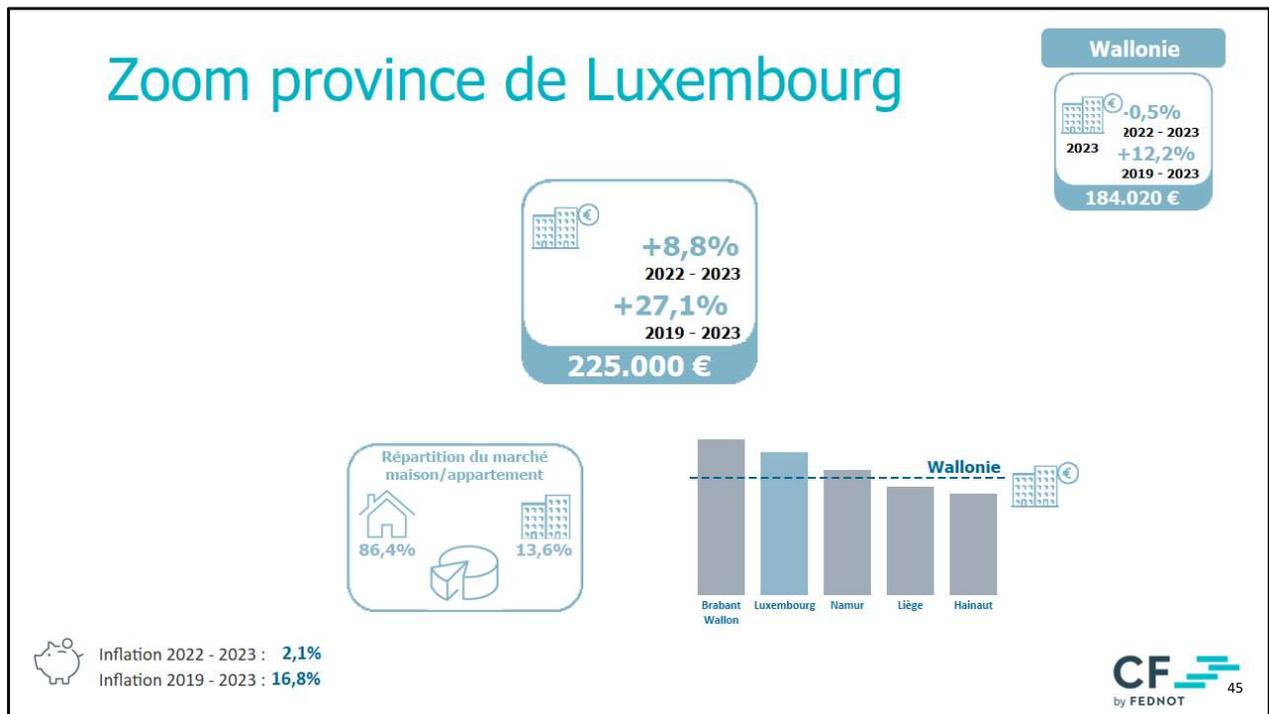
- En 2023, les prix médians des appartements ont augmenté dans le Luxembourg et à Namur, et ont diminué dans les trois autres provinces.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Luxembourg** avec une hausse du prix médian de +8,8%, après avoir enregistré la même 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.

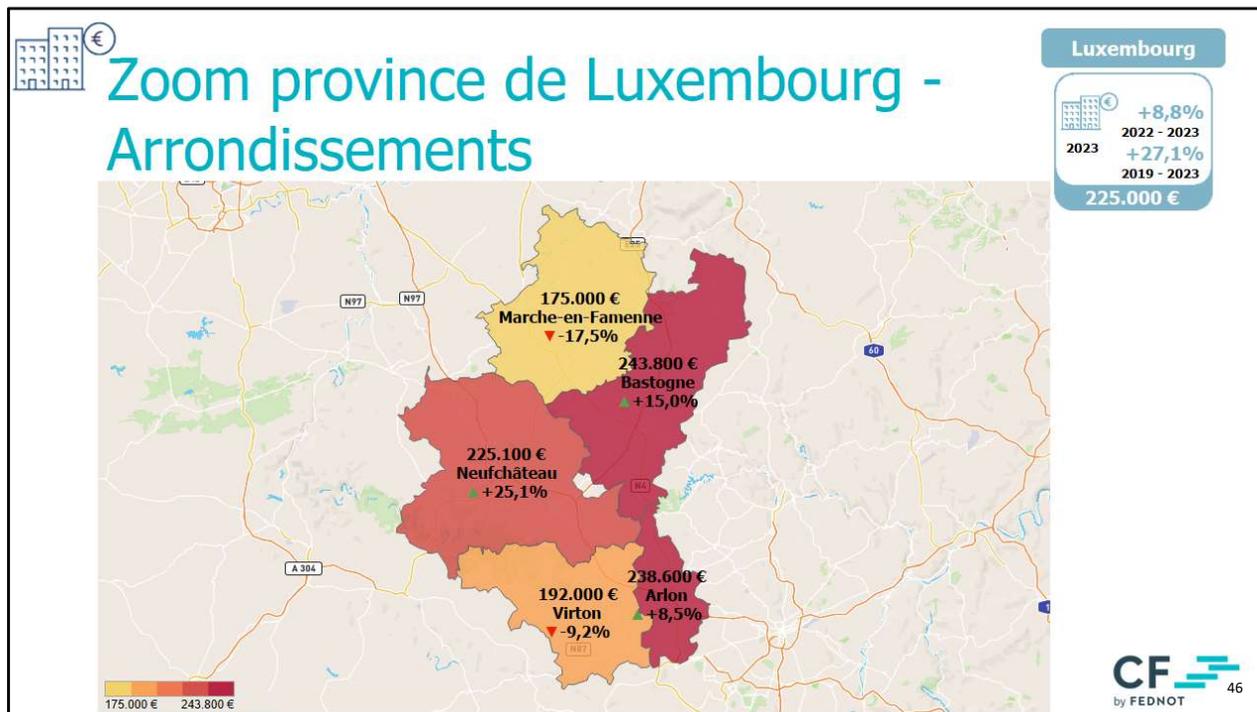
➤ Evolution à long terme:

- 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).



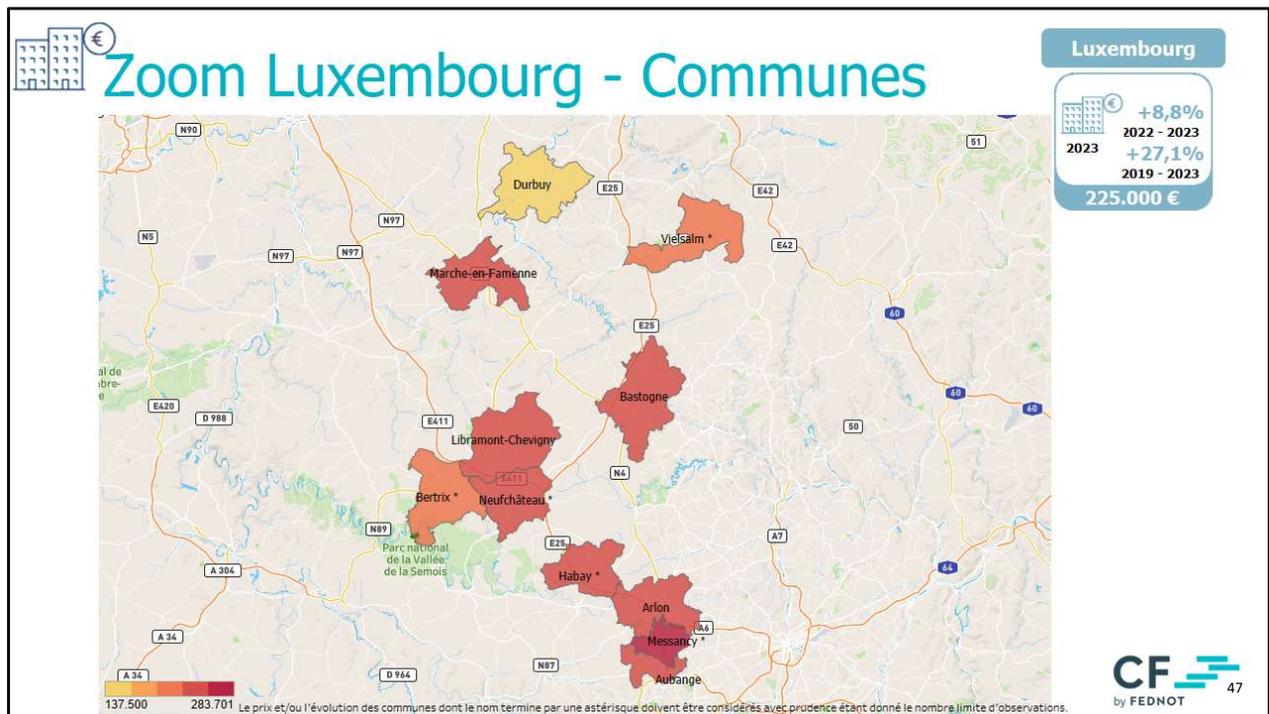
Prix médian des appartements en province du Luxembourg

- Le prix médian des appartements en province du **Luxembourg** atteint pour la première fois les 225.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus à un prix supérieur au prix médian en **Wallonie**.
- Le prix des appartements dans cette province se situe, comme pour les maisons, à la deuxième place du classement des provinces wallonnes. Affichant une différence de prix de -8,2% par rapport à la province wallonne la plus chère (province du **Brabant wallon**, 245.000 EUR) et de +41,5% par rapport à la province wallonne la moins chère (province du **Hainaut**, 159.000 EUR).
- L'évolution du prix médian des appartements en province du **Luxembourg** en 2023 est la plus élevée de Wallonie.
- La part de marché des appartements en province du **Luxembourg** est de 13,6%.



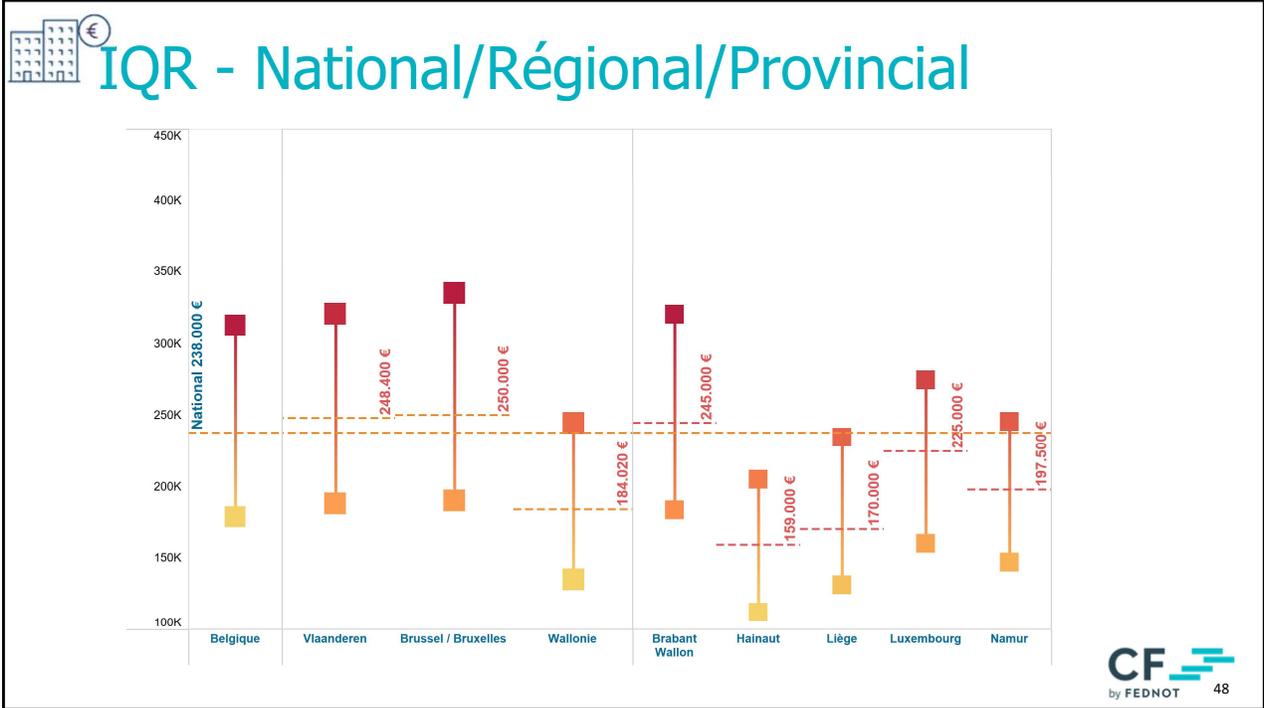
Prix médian des appartements par arrondissement

- Les prix médians pour un appartement varient entre 175.000 EUR à **Marche-en-Famenne** à 243.800 EUR à **Bastogne**, soit une différence de 68.800 EUR entre les deux arrondissements. Par rapport à l'année dernière, le prix des appartements est moins homogène entre les différents arrondissements de la province du Luxembourg (l'année dernière, les prix médians pour un appartement variaient entre 180.000 EUR et 220.000 EUR, soit une différence de 40.000 EUR).
- De différentes évolutions peuvent être observées :
 - L'évolution des prix par rapport à 2022 varie de -17,5% (**Marche-en-Famenne**) à +25,1% (**Neufchâteau**).
 - La baisse du prix médian constatée à **Marche-en-Famenne** (-17,5%) compense la forte augmentation constatée l'année dernière (+17,8%).
 - L'arrondissement de **Neufchâteau** affiche une hausse des prix sur un horizon de 5 ans. Cette année, le prix y augmente de +25,1%. Depuis 2019, le prix y a augmenté de +52,6%, soit +77.600 EUR. C'est la commune affichant la plus forte augmentation depuis 2019. Sur la même période, la commune de **Marche-en-Famenne** affiche une diminution de prix de -7,4%, soit -13.900 EUR.



Vue d'ensemble niveau commune

- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans la plupart des communes pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle seulement quelques communes sont affichées sur la carte en page précédente. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 13,6% en province de **Luxembourg**.



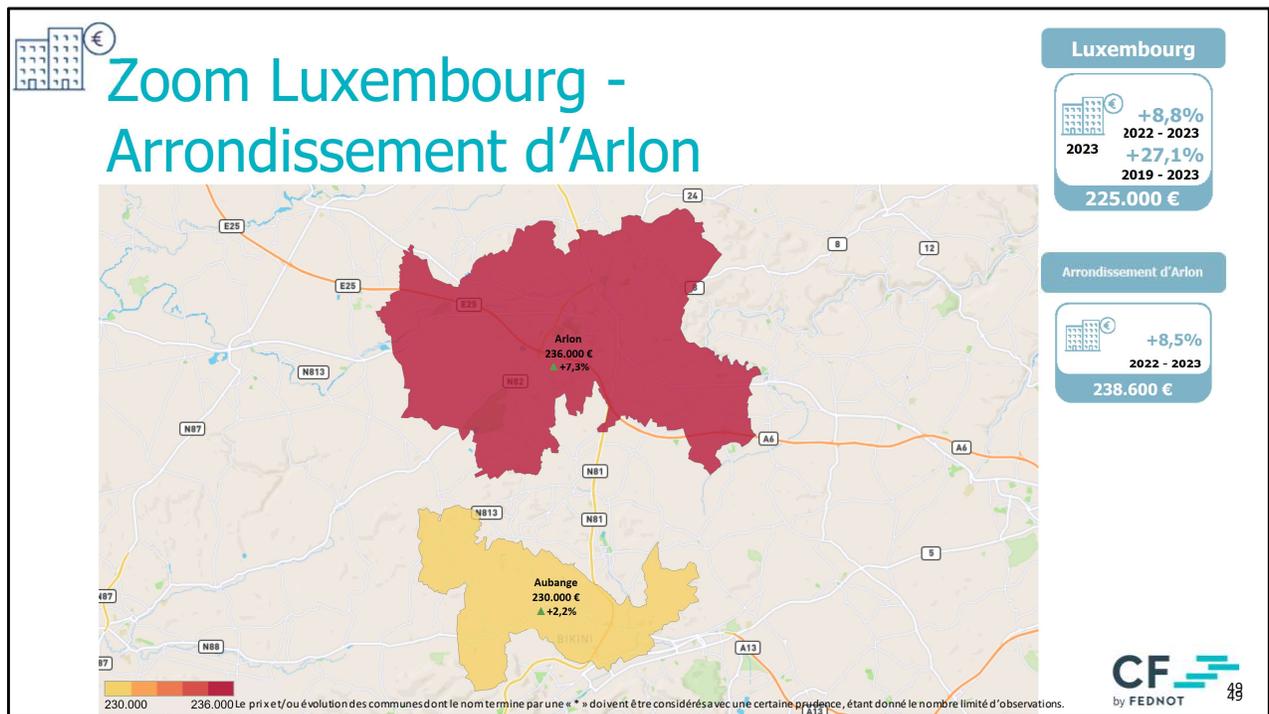
IQR – National/Régional/Provincial

Avant de passer à l'analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du **Luxembourg** 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 **Luxembourg** est de 225.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 160.000 EUR – 275.000 EUR.

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



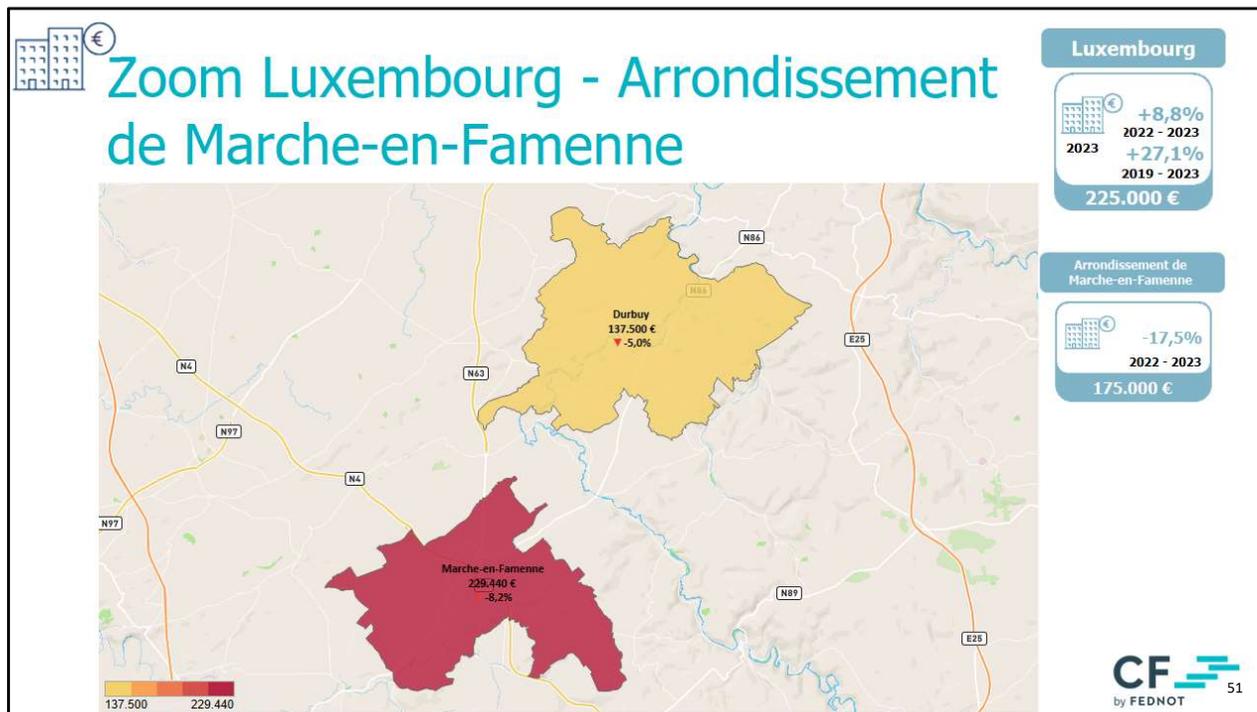
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon

- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- À **Aubange**, le prix médian augmente sur un horizon de 5 ans.
- Le prix médian de la commune de **Arlon** augmente de +7,3%, ce qui compense la diminution de -4,3% de l'année dernière.
- Par rapport à 2019, la commune d'**Aubange** a augmenté de 44,2%, soit +70.500 EUR. Tandis que la commune d'**Arlon** a augmenté de +7,3%, soit +16.000 EUR.



Prix médian des appartements pour la commune de Bastogne

- Dans la commune de **Bastogne**, le prix médian des appartements augmente de façon limitée par rapport à 2022, pour atteindre son niveau le plus haut (248.675 EUR).
- Le prix médian des appartements dans cette commune augmente sur un horizon de 5 ans. Par rapport à 2019, le prix médian à **Bastogne** a augmenté de +34,4%, soit +63.675 EUR.
- La commune de **Bastogne** affiche un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement.



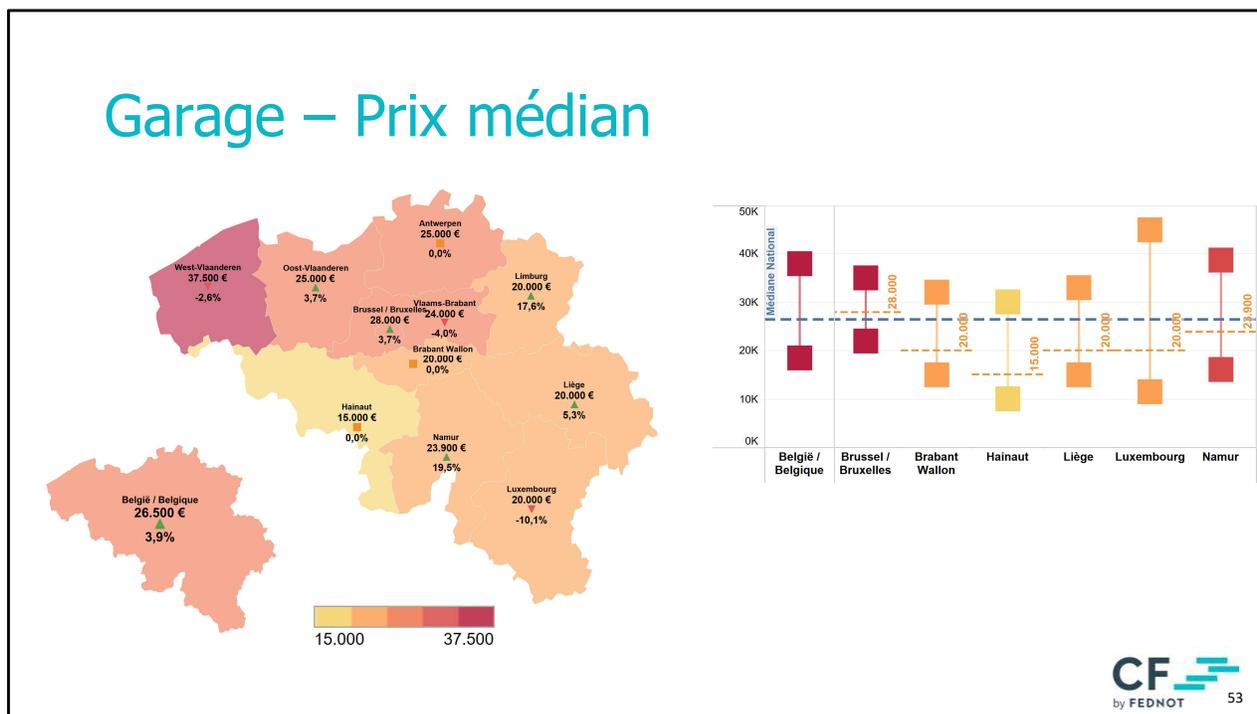
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne

- Dans la commune de **Marche-en-Famenne**, le prix médian des appartements diminue par rapport à 2022. La forte baisse de -8,2% cette année compense la forte hausse de +13,1% l'année dernière.
- À **Durbuy** également, on constate une baisse du prix médian de -5,0% qui vient compenser la hausse de celui-ci depuis 2019.
- Par rapport à 2019, les communes de **Marche-en-Famenne** et **Durbuy** ont augmenté de +12,2% (soit environ +24.960 EUR) et +25,0% (soit +27.500 EUR).
- Seule la commune de **Marche-en-Famenne** affiche un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (175.000 EUR).
- La commune de **Durbuy** fait partie du top 10 des communes avec le prix médian le plus bas de Belgique pour les appartements. Elle est à la huitième place.

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.

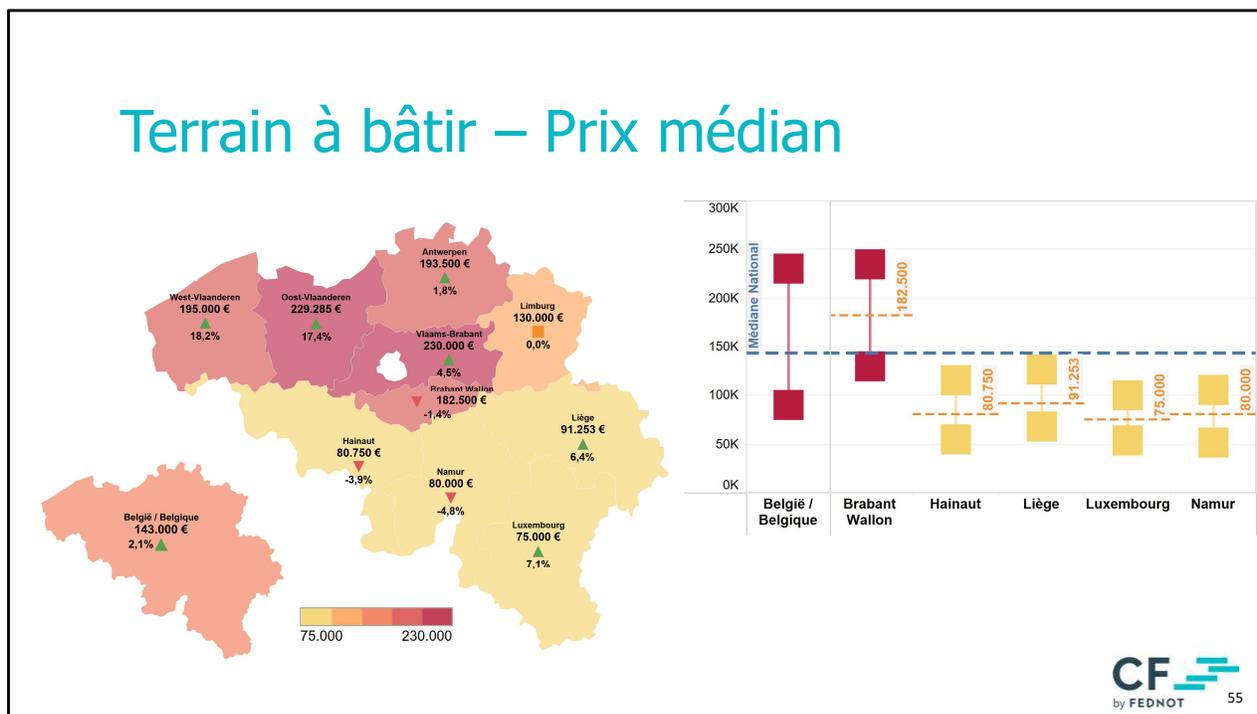
- 50 % des garages vendus en Belgique en 2023 avaient un prix inférieur à 26.500 EUR. Ce prix a augmenté comparé à l'année dernière (+3,9%). Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.
- La seule diminution 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.

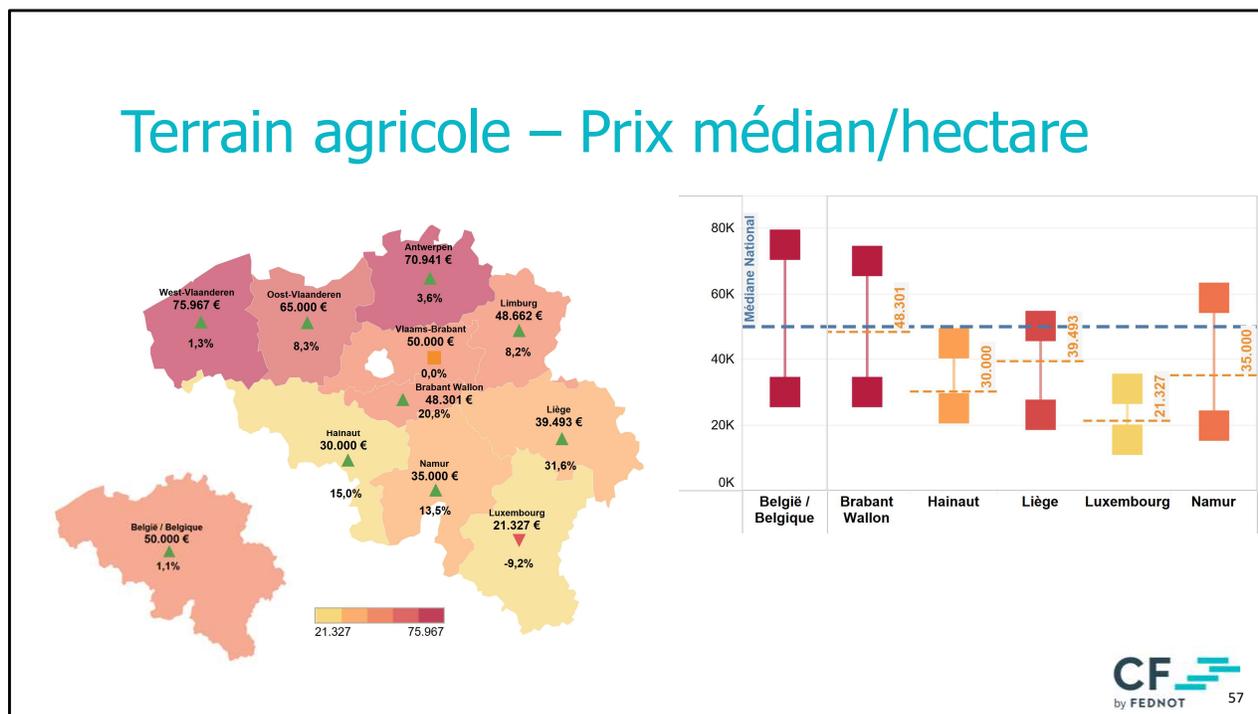
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 143.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,1%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terrains vendus en 2023 avaient un prix compris entre 90.000 EUR et 230.000 EUR.
- En Région wallonne, 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 en 2023 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 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).

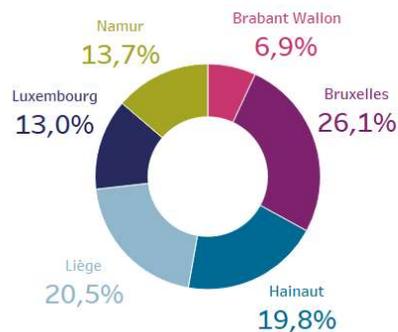
	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	48.301	10.407	57.009
Hainaut	30.000	9.250	44.541
Liège	39.493	7.461	45.000
Luxembourg	21.327	6.425	43.558
Namur	35.000	10.202	69.514
België / Belgique	50.000	11.200	65.000

Biddit

370 publications sur Biddit en 2023

-10% par rapport à 2022 (-43 publications)

Parts de marché en 2023



Nombre de publications par type de bien en province de Luxembourg



Conclusions

- A compléter par les orateurs

Perspectives 2024

- A compléter par les orateurs

