

Semaine de l'immobilier




notaire.be

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

**PROVINCE DU HAINAUT - OCCIDENTAL
(TOURNAI)**

18 Février 2020

Compagnie des notaires du Hainaut – Occidental (Tournai)

CONTENU

Introduction	4
Réformes législatives 2019	5
Principales réformes	5
Réforme fédérale	5
Réforme wallonne	6
Contactez un notaire le plus tôt possible	6
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d’aller chez le notaire	6
Macro-économique	8
Activité immobilière	10
Activité immobilière – Analyse nationale	10
L’activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle	11
Maisons	12
Maisons – prix médian en 2019	12
Maisons - Zoom sur la province du Hainaut	15
Prix médian des maisons en province du Hainaut	15
Prix médian des maisons par arrondissement	15
Vue d’ensemble niveau commune	16
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Ath	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	19
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Ath	20
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Tournai-Mouscron	21
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Tournai-Mouscron	23
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	24
Appartements	25
Appartements – prix médian en 2019	25
Appartements - Zoom sur la province du Hainaut	28
Prix médian des appartements en province du Hainaut	28
Prix médian des appartements par arrondissement	28
Vue d’ensemble niveau commune	29
Prix médian des appartements par communes	30
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	31
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Hainaut Occidental	32
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale	32

Appartements - par nombre de chambres	33
Prix médian des terrains à bâtir	35
Prix médian des garages	36



INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2020 - Analyse de l'évolution du marché immobilier en 2019 » par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département Business Intelligence de Fednot.

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

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

Le rapport présente à la fois :

- Des informations relatives à l'actualité notariale,
- Des données macro-économiques,
- Des informations quant à l'activité immobilière, les prix médians des maisons et des appartements, un aperçu des garages et terrains à bâtir au niveau national, régional et provincial,
- Pour chaque province concernée, une analyse détaillée au niveau des arrondissements, des communes et entités communales,
- Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans lequel 50 % des maisons et des appartements ont été vendus (également intitulé IQR ou InterQuartileRange).

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



RÉFORMES LÉGISLATIVES 2019

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

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

PRINCIPALES RÉFORMES

RÉFORME FÉDÉRALE

Réforme de la copropriété

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

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

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

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

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

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

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

RÉFORME WALLONNE

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

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

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

Nouvelles primes habitation

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

Assurance perte de revenus

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

CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

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

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

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

En les assumant, le notaire et ses collaborateurs répondent aux attentes d'un public de plus en plus exigeant. L'étude notariale a une responsabilité sociétale qui se traduit notamment au travers d'un devoir d'information.

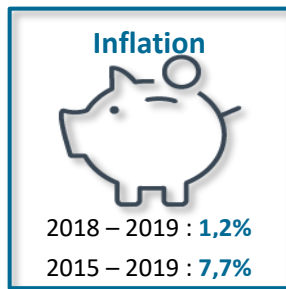
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à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

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

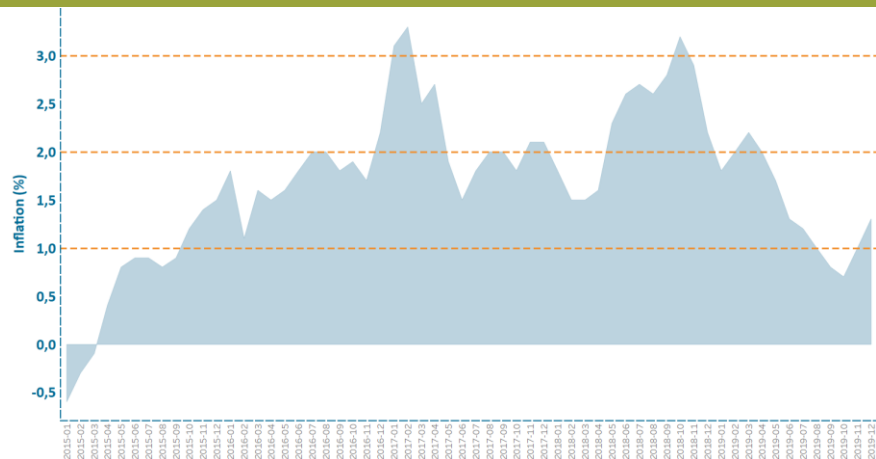
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit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



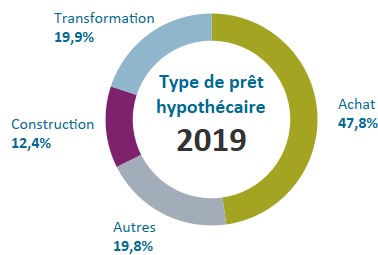
MACRO-ÉCONOMIQUE



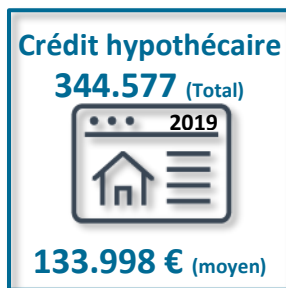
Source : BNB



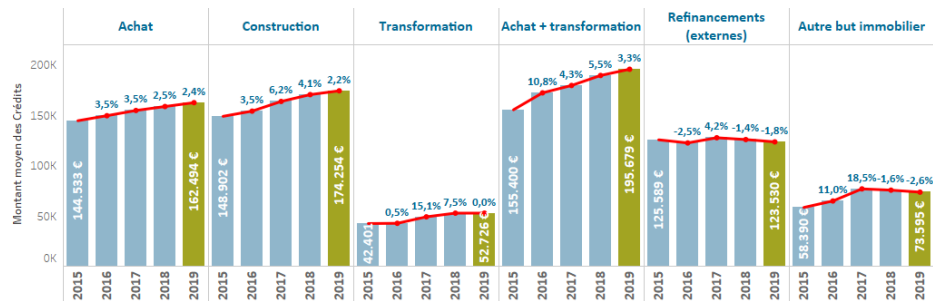
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



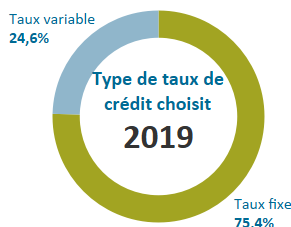
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019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



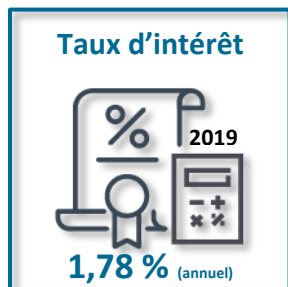
Source : Union Professionnelle du Crédit



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



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



Source : BNB

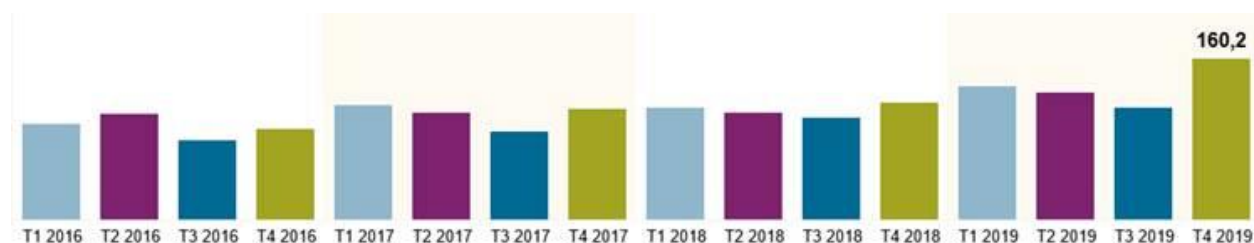
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

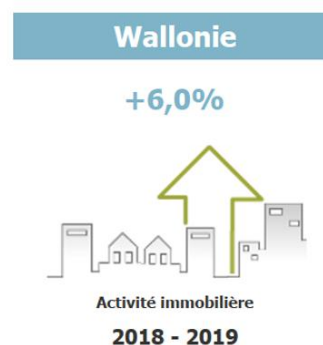
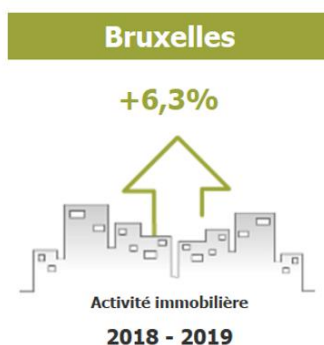
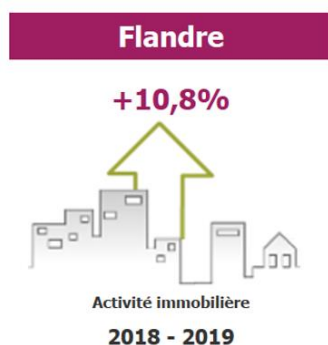
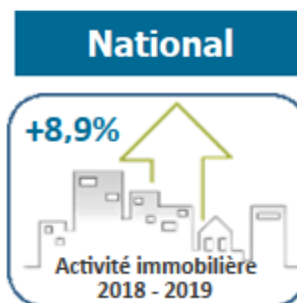
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

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



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

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



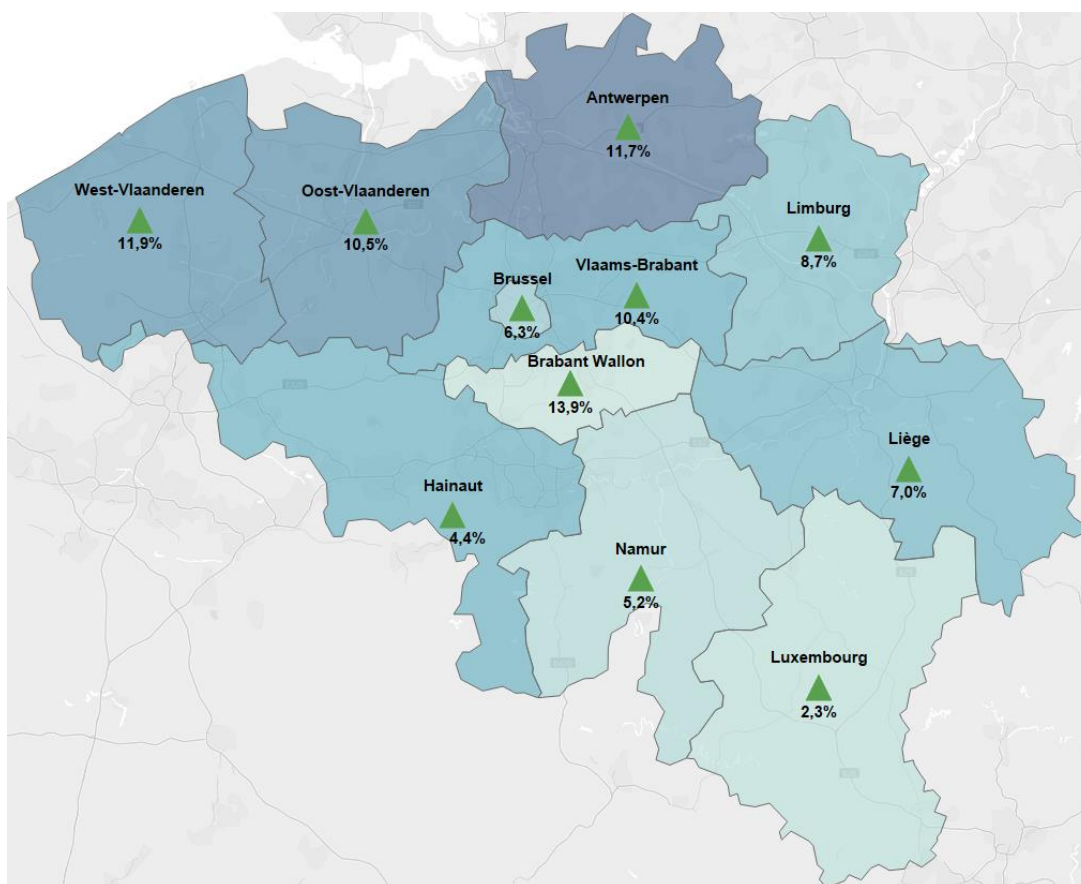
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre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

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2019 à celle de 2018. Cette analyse est illustrée sur la carte ci-dessous.

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

Le volume immobilier de la province d'Anvers est donc le plus élevé du pays. En 2019, cette province a effectué 16,4 % de toutes les transactions immobilières. À l'opposé, la province qui comporte le volume le plus faible se situe en Wallonie et est également la plus petite du pays sur le plan géographique. Le Brabant wallon a, en effet, représenté 3,5 % de toutes les transactions en Belgique.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2018-2019

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

MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

Pour le marché immobilier 2019, nous nous concentrerons sur les prix médians.

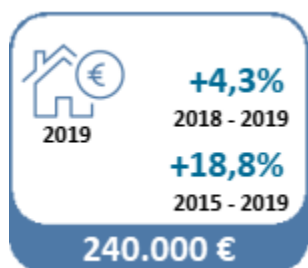
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

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

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

MAISONS – PRIX MÉDIAN EN 2019

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



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

Chiffres clés supplémentaires

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

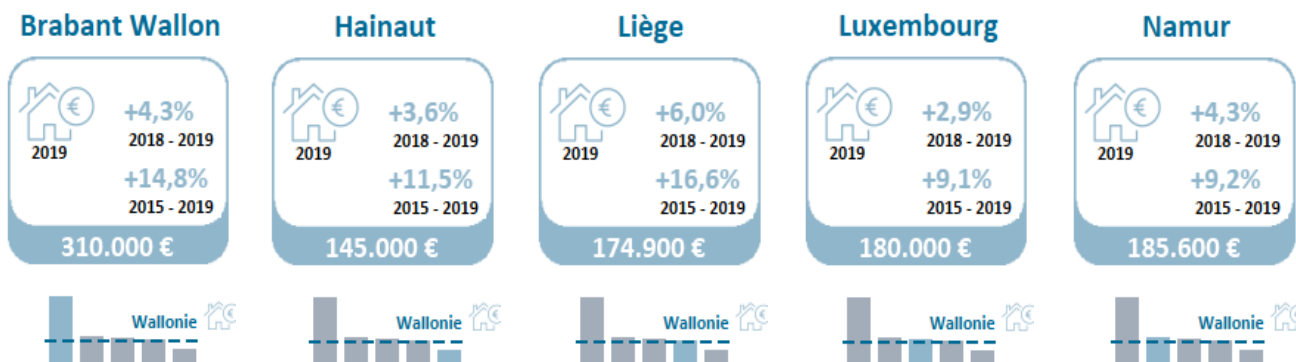
¹ Inflation 2018-2019 : 1,2% / 2015-2019 : 7,7%



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

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

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

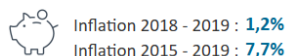
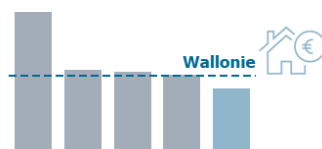
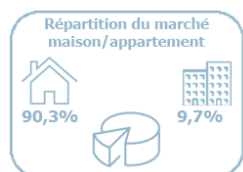
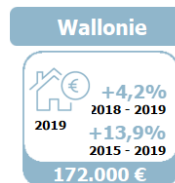
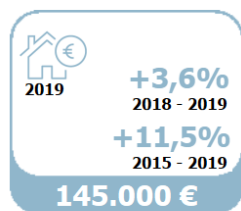


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Lux.	Namur
Évolution sur 1 an	4,3%	3,6%	6,0%	2,9%	4,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	13.000 €	5.000 €	10.000 €	5.000 €	8.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	3,1%	2,4%	4,8%	1,7%	3,1%
Évolution des prix sur 1 an après inflation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

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

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT

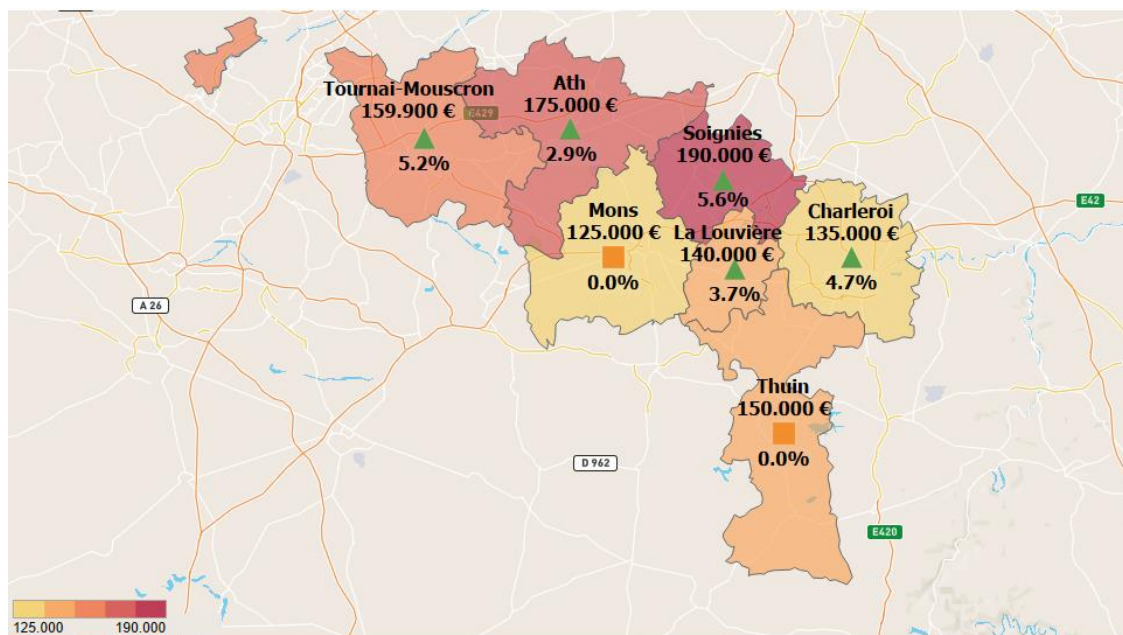


- Le prix médian d'une maison en Hainaut atteint les 145.000 EUR en 2019. Elles y sont vendues au meilleur prix du marché belge.
- Les maisons dans cette province affichent une différence de prix de 21% par rapport à la 2^e province belge la moins chère, à savoir la province de Liège avec un prix médian de 174.900 EUR. La différence de prix par rapport à l'entièreté de la Wallonie est de 19%.
- L'évolution du prix médian en province du Hainaut en 2019 est une des plus faible de Wallonie. Cette variation de prix plus limitée peut être expliquée par la hausse importante survenue en

2018 (+6,9%). Cela lisse l'évolution du prix sur les 5 dernières années (+11,5%).

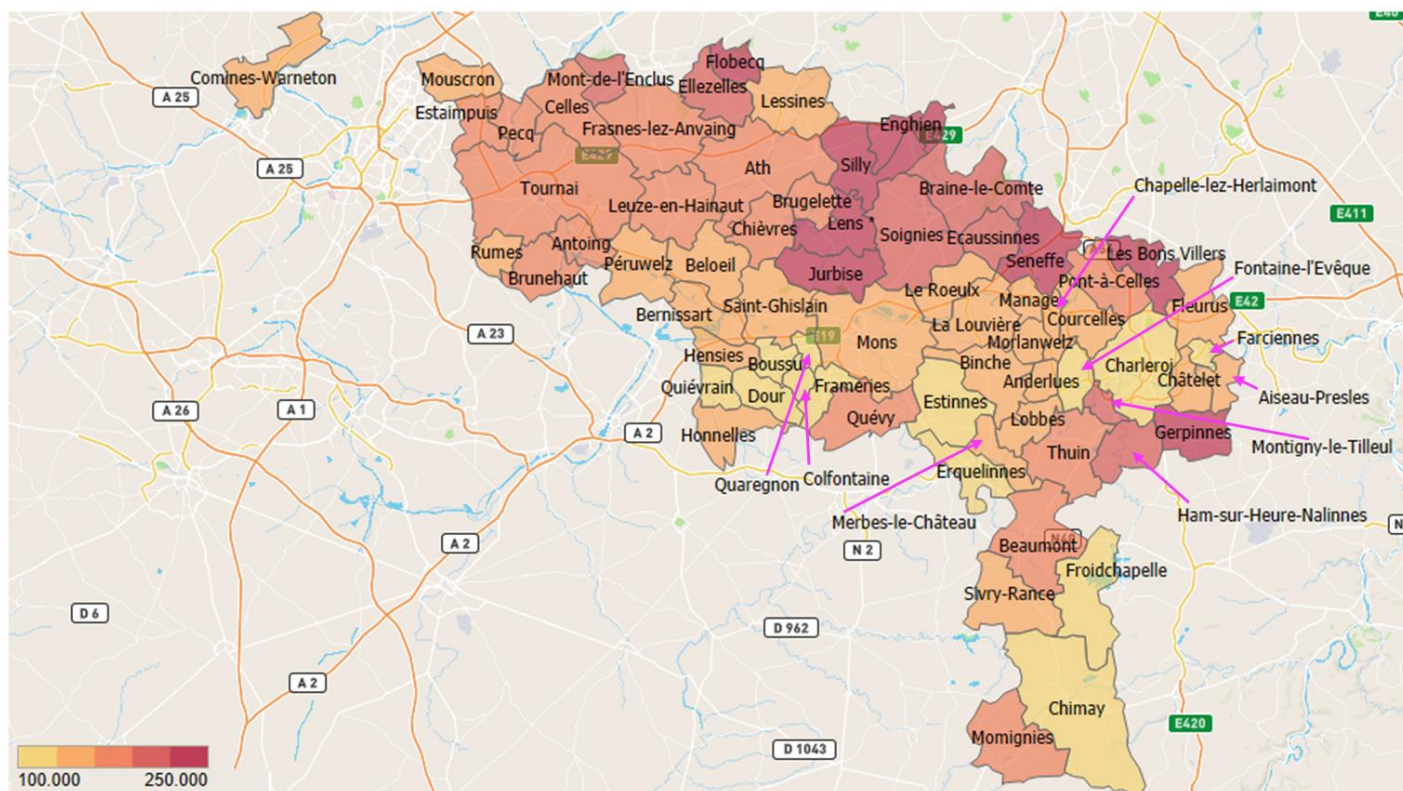
- La part de marché des maisons en Hainaut est la plus importante de Wallonie (soit 90,3%).

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



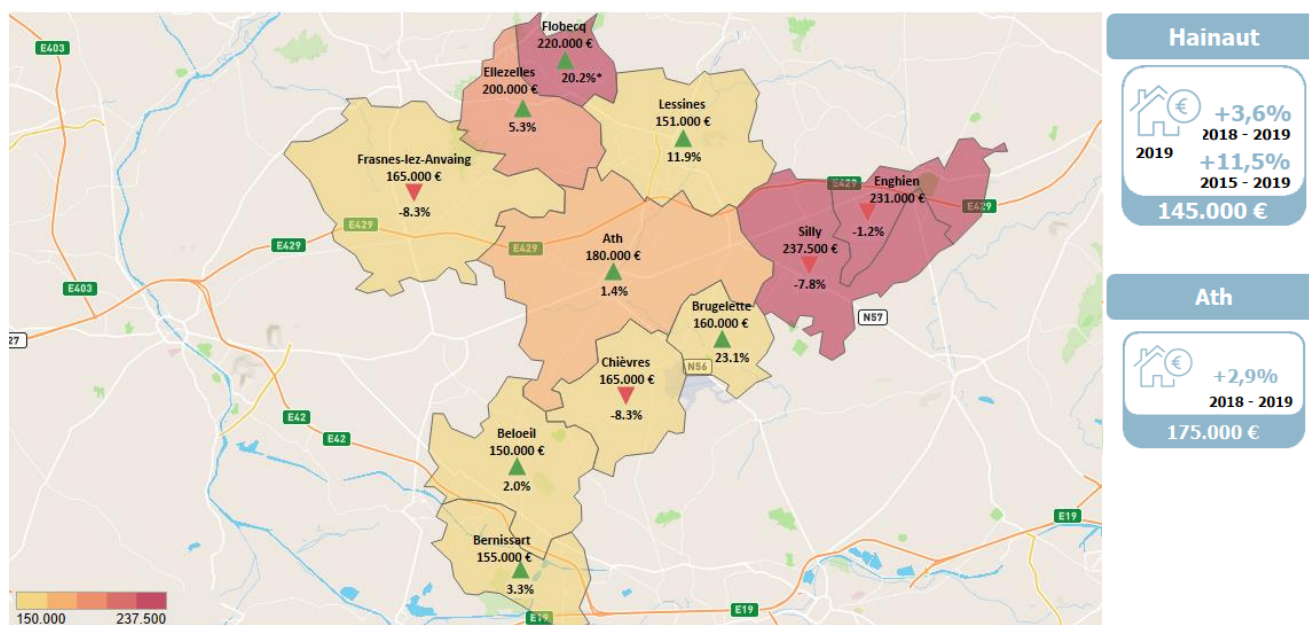
- Des différences de prix significatives subsistent au sein de la province du Hainaut. Ces dernières sont déjà visibles au niveau des arrondissements. Les prix médians pour une maison varient entre 125.000 EUR (arrondissement de Mons) et 190.000 EUR (arrondissement de Soignies).
- La province du Hainaut peut être divisée, en se basant sur le critère de prix, en 2 zones géographiques :
 - Au Nord de la province, les arrondissements avec des prix médians de 159.900 EUR à 190.000 EUR : Tournai-Mouscron, Ath et Soignies. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés par la proximité avec le Brabant Wallon et la bonne servitude des axes routiers (E42, E429 et E403) influencent positivement les prix dans l'arrondissement de Tournai-Mouscron.
 - Au Sud de la province, les arrondissements avec des prix médians de 125.000 EUR à 150.000 EUR : Mons, La Louvière, Charleroi et Thuin.
- Le prix médian des maisons de l'arrondissement de Soignies est le seul qui soit proche du seuil des 200.000 EUR (190.000 EUR). Sur les 2 dernières années, le prix médian des maisons y a augmenté de 20.000 EUR en valeur absolue. Une évolution soutenue des prix dans les arrondissements de Soignies et de Tournai-Mouscron est à constater, respectivement, de +5,6% et +5,2%. De par l'évolution importante de son prix médian en 2018, l'arrondissement de Thuin affiche une stabilité qui atténue l'évolution de l'année dernière (+7,1%) et lisse l'évolution à long terme.

VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Le prix médian des communes confirme le classement des arrondissements de la province du Hainaut au niveau du prix. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de Soignies et de Ath, à quelques exceptions près (**Mont-de-l'Enclus, Les Bons Villers, Gerpinnes** et **Ham-sur-Heure-Nalinnes**).
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.

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



- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, de 150.000 EUR (à **Beloeil**) à 237.500 EUR (à **Silly**), soit une différence de prix de 87.500 EUR. Chaque commune de l'arrondissement de Ath a un prix médian plus élevé que celui de la province du Hainaut (145.000 EUR). Les communes les plus chères ont même une médiane supérieure à celle de la région wallonne (172.000 EUR).
- Sur base du prix médian, l'arrondissement de Ath peut être divisé en 3 zones :
 1. Les communes au Nord (à l'exception de Lessines, commune plus industrielle) avec des prix médians de 200.000 EUR à 237.500 EUR : **Ellezelles, Flobecq, Silly** et **Enghien**. Ces deux dernières sont des communes limitrophes au Brabant Wallon, bénéficiant de l'essor de cette province dû à leur proximité.
 2. Au centre de l'arrondissement avec un prix médian de 180.000 EUR : la ville de **Ath**.
 3. Au Sud-Ouest de la commune de **Ath**, en prenant en compte **Lessines, les communes de Frasnes-lez-Anvaing, Brugelette, Chièvres, Beloeil** et **Bernissart**, avec des prix médians de 150.000 EUR à 165.000 EUR.

- Par rapport à l'année dernière,
 - le prix médian connaît une forte évolution dans les communes de **Brugelettes** (+23,1%), **Flobecq** (+20,2%) et de **Lessines** (11,9%):
 - L'évolution à **Flobecq** et à **Brugelettes** est, néanmoins, à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations. Le prix du marché des maisons dans ces communes est fortement volatile.
 - La commune de **Lessines** a repris une croissance de son prix médian après une diminution en 2017 (-8,8%) et une stabilité en 2018. Grâce à cette évolution positive, le prix médian y dépasse pour la première fois les 150.000 EUR.
 - À **Bernissart** et à **Beloil**, le prix médian y augmente pour la quatrième année consécutive. En 2015, le prix médian y était de, respectivement, 110.000 EUR et 120.000 EUR. En 2019, le prix médian dépasse pour la première fois le seuil de 150.000 EUR.
- Dans certains cas, la commune affiche un prix médian des maisons équivalent ou inférieur au prix affiché en 2015 :
 - Les maisons dans la commune de **Flobecq** affichent une stabilité des prix médians sur les 5 dernières années. En tenant compte de l'inflation sur cette même période (7,7%), la valeur réelle d'une maison y a diminué. Les maisons dans les communes suivantes affichent même des prix médians inférieurs à ceux de 2015 : **Brugelette** (-13,3%), **Frasnes-lez-Anvaing** (-5,7%) et **Chièvres** (-0,8%).

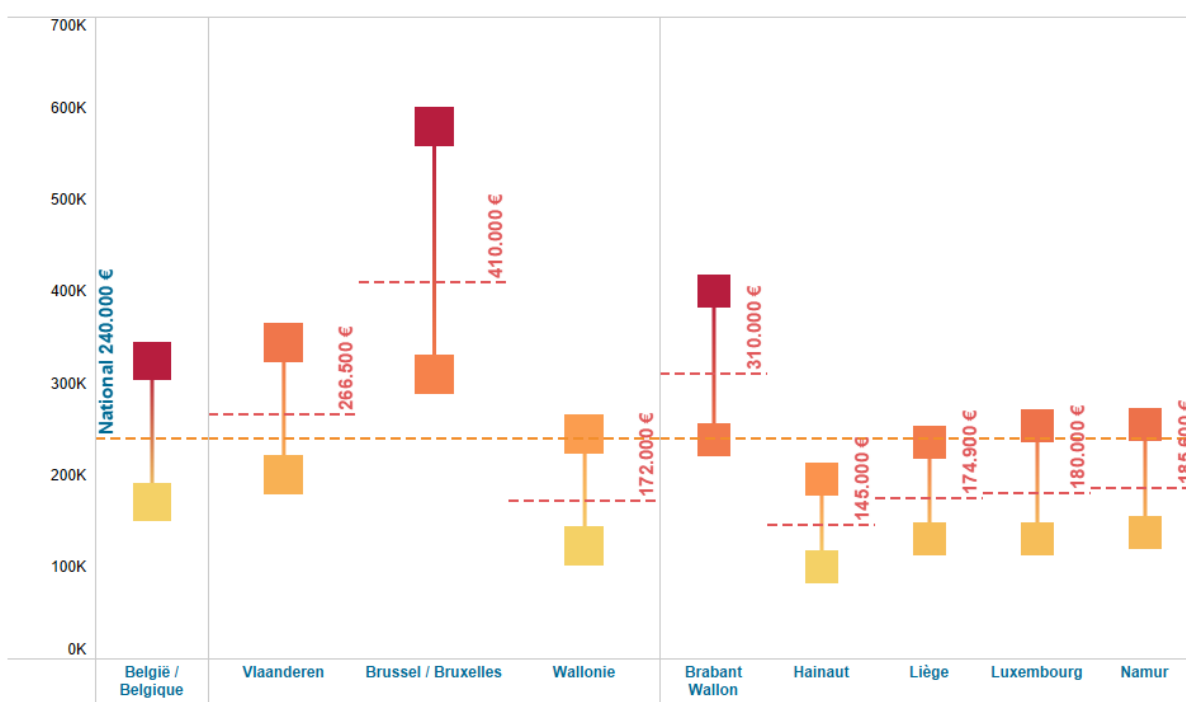
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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

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

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

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessous.

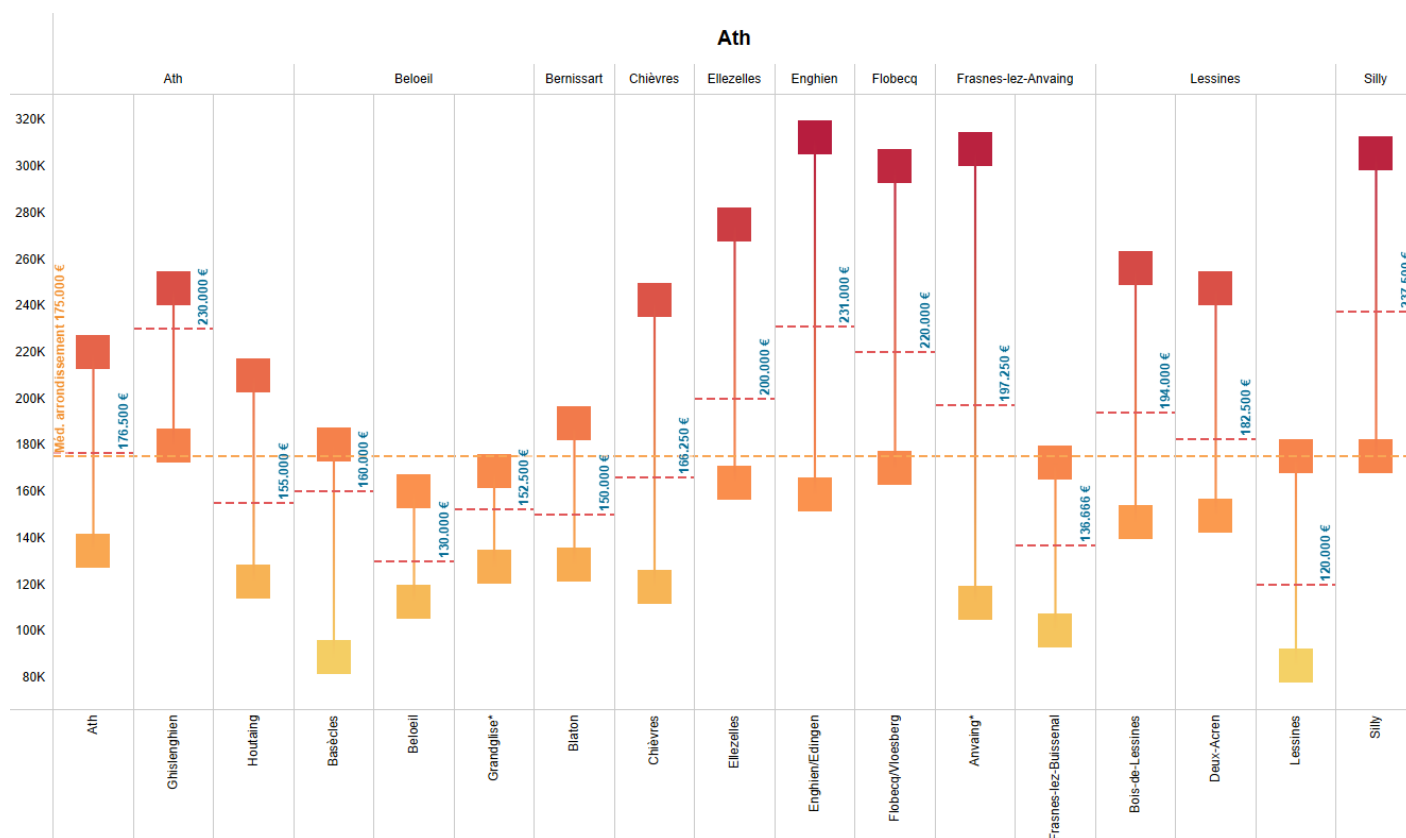


Le prix médian pour la province du Hainaut est de 145.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 100.000 EUR – 195.000 EUR. Plus de 75% des maisons en Hainaut sont vendues à un prix inférieur à la médiane nationale (240.000 EUR). Le graphique ci-dessus permet de constater que la province du Hainaut reste la province la moins chère de Wallonie.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans le tableau de chiffres en pages 22.

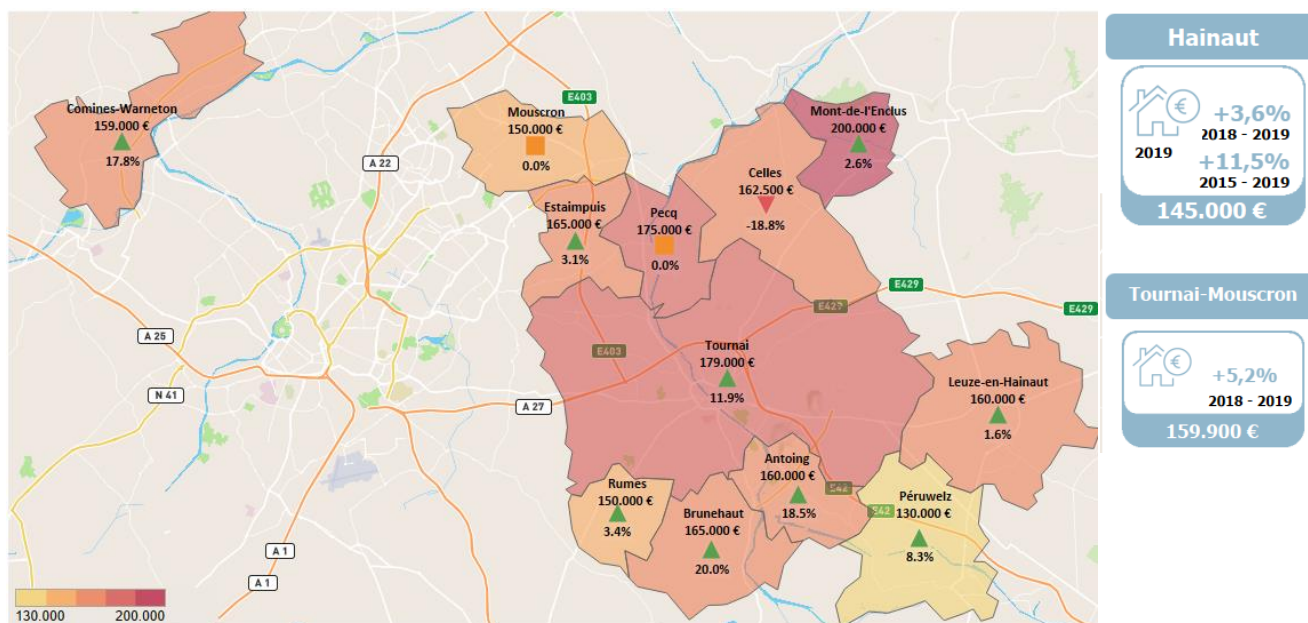
Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix comprenant 50% des observations par commune au moyen du graphique en page suivante.

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



- Dans la commune de **Silly** et l'entité communale de **Ghislenghien**, 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de la province (175.000 EUR). Tandis que dans la commune de **Lessines** et les entités communales de **Frasnes-lez-Buissenal** et **Beloeil**, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 172.500 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 **Enghien**, **Flobecq** en **Silly**. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons.
- Les communes d'**Enghien** et de **Silly**, ont la limite supérieure de l'intervalle de 50 % autour de la médiane la plus élevée. En 2019, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 305.000 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à Lessines. 25% des maisons vendues en 2019 avaient un prix inférieur à 85.000 EUR.

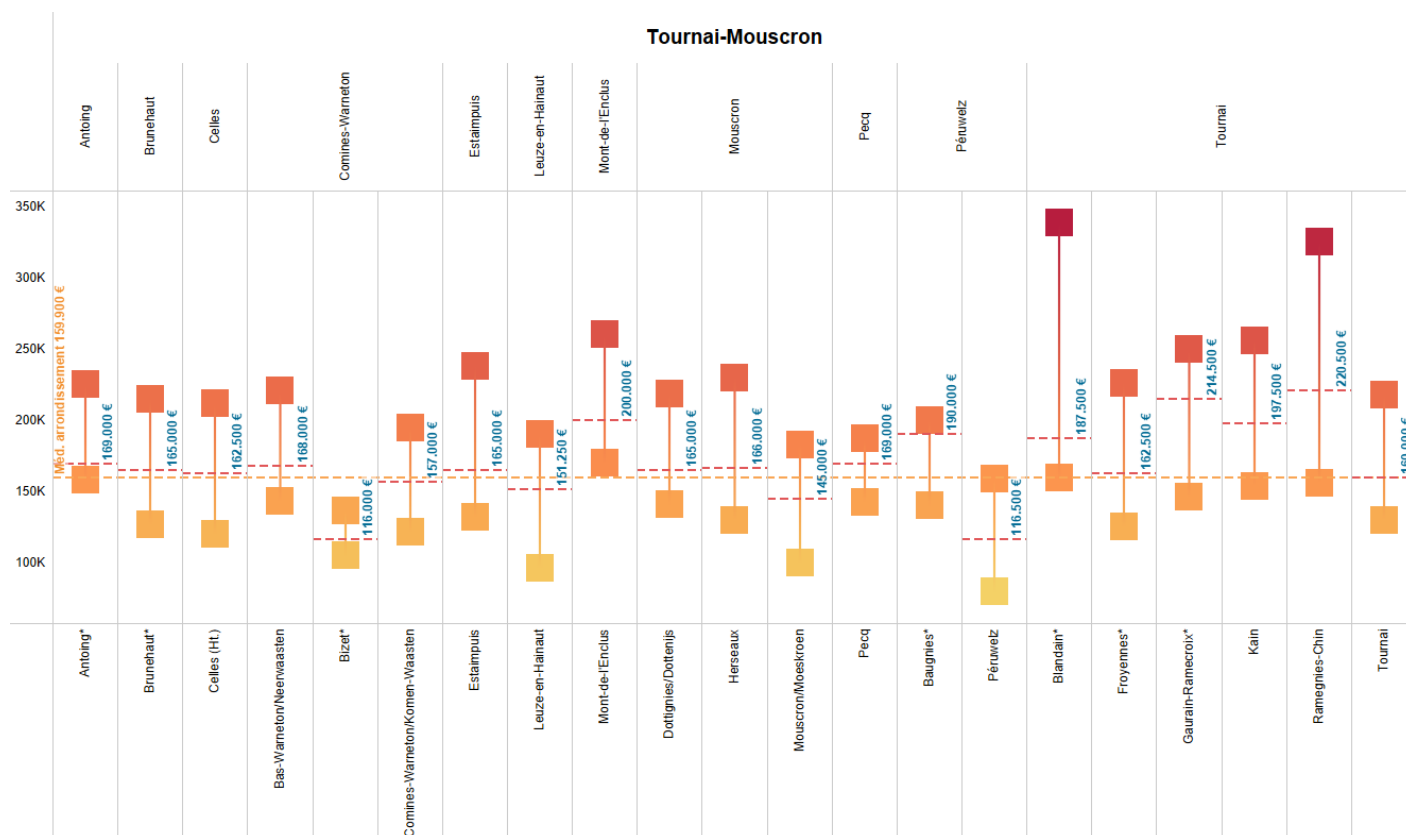
PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE TOURNAI-MOUSCRON



- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, mais d'une moindre ampleur que dans l'arrondissement de Ath. Les prix médians vont de 130.000 EUR (à **Péruwelz**) à 200.000 EUR (sur la commune de **Mont-de-l'Enclus**). Seul la commune de **Péruwelz** a un prix médian inférieur à la médiane de la province (145.000 EUR). Tandis que la commune de **Mont-de-l'Enclus** est la seule commune de l'arrondissement pour laquelle le prix médian est supérieur à celui de la Région wallonne (172.000 EUR).
- L'arrondissement de Tournai-Mouscron peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
 - Les communes de **Tournai**, de **Pecq** et de **Mont-de-l'Enclus** avec les prix médians les plus élevés (de 175.000 EUR à 200.000 EUR).
 - Les communes situées autour de **Tournai**, à savoir: **Rumes**, **Brunehaut**, **Antoing**, **Péruwelz**, **Leuze-en-Hainaut**, **Celles**, **Estaimpuis**, **Mouscron** et la commune de **Comines-Warneton** plus éloigné, avec des prix médians plus faibles (de 130.000 EUR à 165.000 EUR).
- Le prix médian des maisons dans la plupart des communes de l'arrondissement de Tournai-Mouscron y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois, comme par exemple:
 - Les maisons dans la commune de **Mont-de-l'Enclus**, affichent un prix médian de 200.000 EUR. Le prix médian se situe au dessus de la médiane de l'arrondissement et de la province.
 - Les maisons dans les communes de **Comines-Warneton** et de **Antoing** affichent un prix médian supérieur à 150.000 EUR, respectivement de 159.000 EUR et de 160.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, de fortes évolutions sont à constater dans certaines communes:
 - Les communes de **Brunehaut** (20,0%) et **Comines-Warneton** (+17,8%): il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée dans la commune depuis l'enregistrement de nos données. Ces fortes évolutions réagissent à la diminution des prix de l'année dernière, respectivement de -12,0% et de -6,3%. Les IQR de ces communes ont augmenté, confirmant la hausse des prix.

- La médiane a également fortement augmenté dans la commune d'**Antoing** (+18,5%). C'est la deuxième année consécutive que la médiane y connaît une telle croissance. Par rapport à 2017, la médiane y a augmenté de 45.000 EUR.
 - La commune de **Tournai** (+11,9%) : cette évolution importante peut s'expliquer par l'évolution négative du prix médian sur les 4 dernières années. La hausse en 2019 corrige ces diminutions de prix. Le prix médian y atteint son niveau le plus élevé.
 - La commune de **Celles** (-18,8%) : sur les 5 dernières années, les prix médians sont très volatiles. La fluctuation des prix du marché des maisons à Celles peut dépendre de nombre de ventes de nouvelles constructions.
- Dans certaines communes, le prix médian des maisons est en 2019 à un niveau inférieur au prix affiché en 2015 :
- Les maisons dans les communes suivantes affichent une légère diminution du prix médian (moins de 5%) : **Estaimpuis** et **Celles**.
 - Les maisons dans la communes de **Péruwelz** affichent une diminution du prix médian entre 5% et 10%.

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE TOURNAI-MOUSCRON



- La commune de **Mont-de-l'Enclus** est la seule commune dans laquelle 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de la province (159.900 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de **Péruwelz** où 75% des maisons sont vendues à un prix sous les 159.000 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. Par exemple, dans l'entité communale de **Ramegnies-Chin**, le prix médian est de 220.500 EUR. La limite inférieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane est de 156.250 EUR, la limite supérieure est de 325.250 EUR, soit un interval de 169 000 EUR. Une telle dispersion indique un marché des maisons plutôt hétérogène.

Dans la commune de **Pecq**, l'écart s'élève à 44.000 EUR. Le marché immobilier des maisons y est nettement plus homogène que celui de Ramegnies-Chin.

25% des maisons à **Ramegnies-Chin** sont vendues à prix supérieur à 325.250 EUR, soit à un prix plus élevé que la médiane du Brabant Wallon.

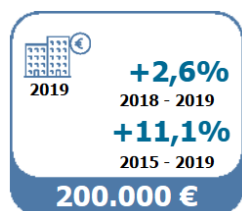
- Les IQR des communes dont le nom termine par une « * » doivent être considérés avec une certaine prudence, étant donné le nombre limité d'observations.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019						
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	140.000	170.000	177.500	170.000		130.000	230.000	145.000	175.000	180.000	176.500	3,82%	134.500	220.000
	Ghislenghien	140.000	170.000	177.500	250.000		140.625	290.000	145.000	175.000	180.000	230.000	-8,00%	179.750	247.500
	Houtaing	140.000	170.000	177.500	185.000		135.000	240.000	145.000	175.000	180.000	155.000	-16,22%	121.250	210.000
	Maffle	140.000	170.000	177.500	150.000		97.000	193.750							
	Aubechies	140.000	170.000	147.000	175.500		140.000	225.000							
	Basècles	140.000	170.000	147.000	142.500		99.000	186.000	145.000	175.000	150.000	160.000	12,28%	88.750	180.000
	Beloeil								145.000	175.000	150.000	130.000		112.500	160.000
	Grandglise								145.000	175.000	150.000	152.500		127.500	168.750
	Bernissart	140.000	170.000	150.000	154.000		131.250	177.250							
	Blaton	140.000	170.000	150.000	143.000		110.000	175.000	145.000	175.000	155.000	150.000	4,90%	128.500	189.375
	Chièvres	140.000	170.000	180.000	177.000		130.000	230.000	145.000	175.000	165.000	166.250	-6,07%	118.875	242.500
	Ellezelles	140.000	170.000	190.000	190.000		150.000	250.000	145.000	175.000	200.000	200.000	5,26%	163.750	275.000
	Enghien	140.000	170.000	233.750	233.750		168.000	281.250	145.000	175.000	231.000	231.000	-1,18%	158.750	312.500
	Flobecq	140.000	170.000	183.000	183.000		156.000	242.500	145.000	175.000	220.000	220.000	20,22%	170.000	300.000
	Tournai-Mouscron	Frasnes-lez-Anvaing	140.000	170.000	180.000	187.000		125.000	245.000	145.000	175.000	165.000	197.250	5,48%	112.250
Frasnes-lez-Buissenal		140.000	170.000	180.000	175.000		145.000	250.000	145.000	175.000	165.000	136.666	-21,91%	100.000	172.500
Saint-Serveur		140.000	170.000	180.000	200.000		145.000	272.500							
Lessines		140.000	170.000	135.000	155.000		130.000	193.375	145.000	175.000	151.000	194.000	25,16%	146.875	256.000
Deux-Acres		140.000	170.000	135.000	145.000		109.000	176.250	145.000	175.000	151.000	182.500	25,86%	149.500	247.500
Lessines		140.000	170.000	135.000	121.000		75.000	156.250	145.000	175.000	151.000	120.000	-0,83%	85.000	175.000
Silly		140.000	170.000	257.500	257.500		200.000	324.875	145.000	175.000	237.500	237.500	-7,77%	175.000	305.750
Antoing		140.000	152.000	135.000	135.000		85.750	166.250	145.000	159.900	160.000	169.000	25,19%	158.000	225.000
Brunehaut		140.000	152.000	137.500	165.000		120.000	200.000	145.000	159.900	165.000	165.000	0,00%	127.000	215.000
Celles		140.000	152.000	200.000	200.000		153.250	269.000	145.000	159.900	162.500	162.500	-18,75%	120.000	211.500
Comines-Warneton		140.000	152.000	135.000	133.500		123.500	186.875	145.000	159.900	159.000	168.000	25,84%	143.000	220.500
Bizet									145.000	159.900	159.000	116.000		104.875	136.750
Comines-Warneton/Komen-Waasten		140.000	152.000	135.000	132.500		85.000	188.000	145.000	159.900	159.000	157.000	18,49%	121.250	194.500
Estaimpuis		140.000	152.000	160.000	160.000		115.000	220.000	145.000	159.900	165.000	165.000	3,13%	132.000	238.326
Leuze-en-Hainaut		140.000	152.000	157.500	145.000		110.000	177.500	145.000	159.900	160.000	151.250	4,31%	96.250	190.000
Tournai	Mont-de-l'Enclus	140.000	152.000	195.000	195.000		158.000	281.250	145.000	159.900	200.000	200.000	2,56%	170.000	260.000
	Mouscron	140.000	152.000	150.000	227.625		169.000	273.750	145.000	159.900	150.000	165.000	-27,51%	140.875	218.232
	Herseaux	140.000	152.000	150.000	159.000		125.500	199.000	145.000	159.900	150.000	166.000	4,40%	130.000	230.000
	Mouscron/Moeskroen	140.000	152.000	150.000	145.000		108.250	187.250	145.000	159.900	150.000	145.000	0,00%	100.000	182.750
	Pecq	140.000	152.000	175.000	176.000		131.424	201.750	145.000	159.900	175.000	169.000	-3,98%	142.500	186.875
	Péruwelz								145.000	159.900	130.000	190.000		140.000	200.000
	Baugnies								145.000	159.900	130.000	116.500	1,30%	80.000	158.750
	Péruwelz	140.000	152.000	120.000	115.000		75.000	153.500	145.000	159.900	130.000	116.500	1,30%	80.000	158.750
	Wiers	140.000	152.000	120.000	137.500		106.250	183.750							
	Tournai	140.000	152.000	160.000	242.500		138.750	383.875	145.000	159.900	179.000	187.500	-22,68%	159.375	338.500
	Froyennes								145.000	159.900	179.000	162.500		125.625	226.250
	Gaurain-Ramecroix	140.000	152.000	160.000	150.000		110.000	204.500	145.000	159.900	179.000	214.500	43,00%	146.125	250.000
	Kain	140.000	152.000	160.000	162.000		125.000	211.250	145.000	159.900	179.000	197.500	21,91%	153.750	256.250
	Ramegnies-Chin	140.000	152.000	160.000	172.000		161.250	228.000	145.000	159.900	179.000	220.500	28,20%	156.250	325.250
	Tournai	140.000	152.000	160.000	150.000		115.000	215.000	145.000	159.900	179.000	160.000	6,67%	130.000	217.625

APPARTEMENTS

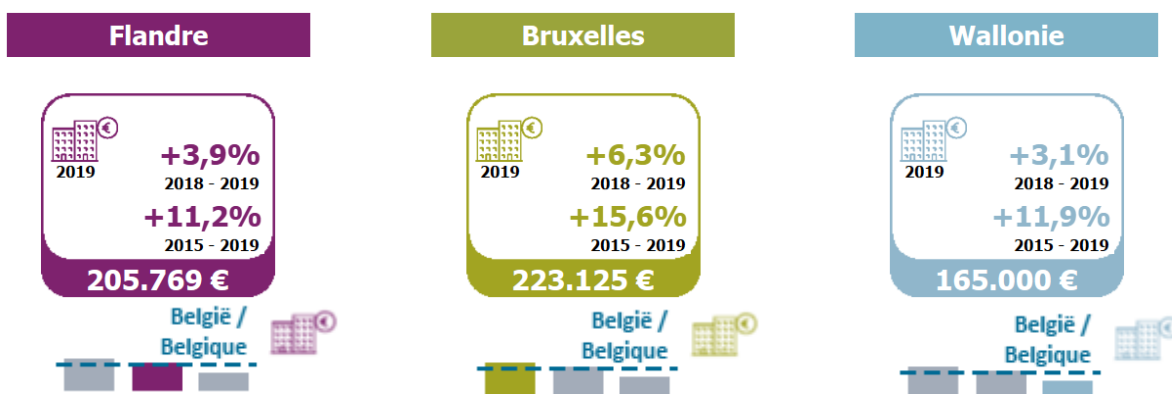
APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

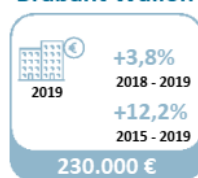
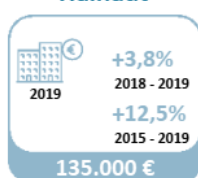
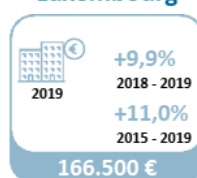
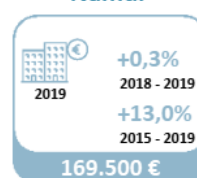
Évolution sur 1 an	2,6%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	5.000 €
Évolution sur 1 an après inflation	1,4%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue	3.000 €
Évolution sur 5 ans	11,1%
Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue	20.000 €
Évolution sur 5 ans après inflation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

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



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

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

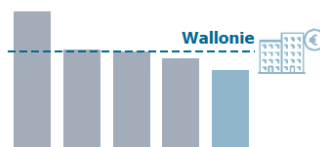
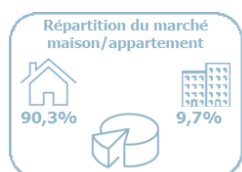
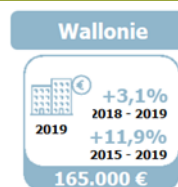
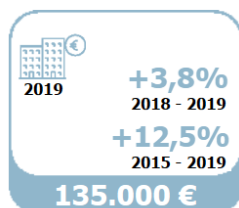
Brabant Wallon**Hainaut****Liège****Luxembourg****Namur**

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

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

APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

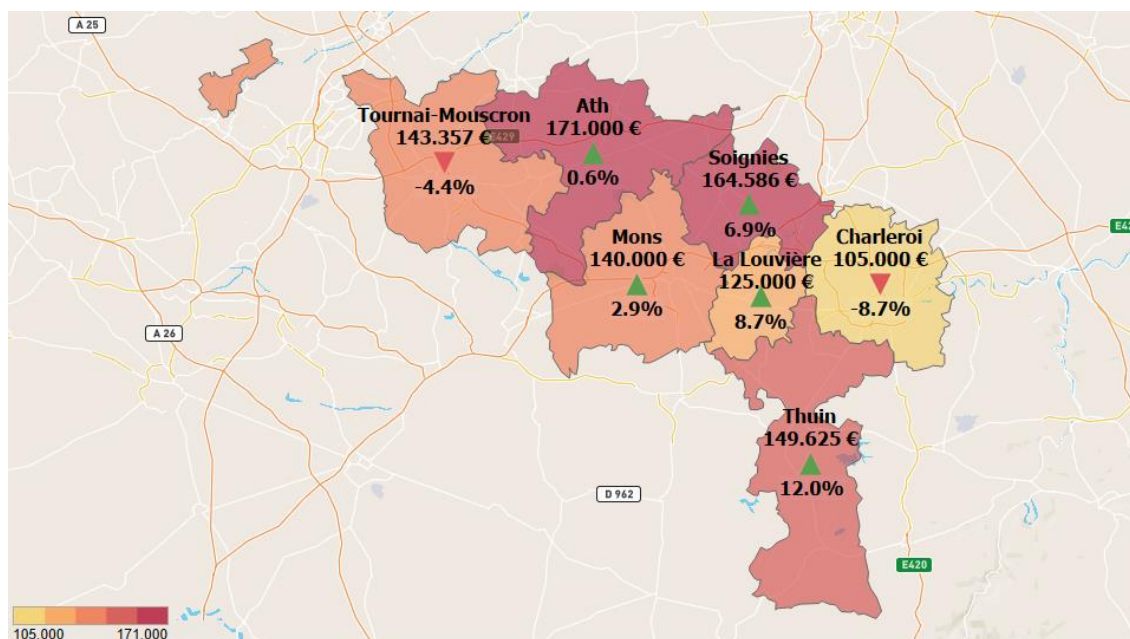
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT



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

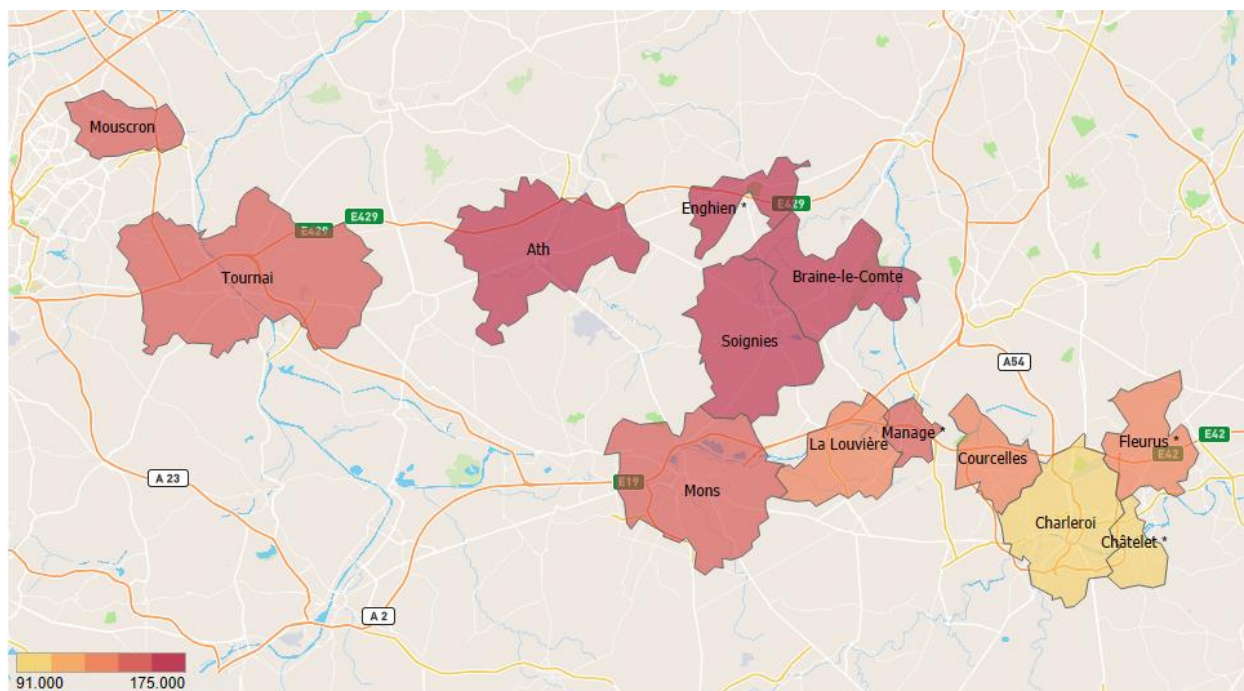
- Le prix médian d'un appartement en Hainaut atteint pour la première fois les 135.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus au prix le plus bas du marché belge.
- Les appartements dans cette province affichent une différence de prix de 15% par rapport à la 2^e province belge la moins chère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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



- Des différences de prix similaires aux maisons subsistent au sein de la province du Hainaut. Les prix médians pour un appartement varient entre 105.000 EUR (arrondissement de Charleroi) et 171.000 EUR (arrondissement de Ath), soit une différence de 66.000 EUR entre les deux arrondissements.
- La province du Hainaut peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques :
 - Au Nord de la province, les arrondissements de Ath et Soignies avec des prix médians de 164.500 EUR à 171.000 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
 - Les arrondissements de Mons, de Thuin et de Tournai-Mouscron avec des prix médians de 140.000 EUR à 150.000 EUR.
 - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians de moins de 125.000 EUR : La Louvière et Charleroi.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Soignies et de Ath sont les seuls qui soient égaux ou supérieurs au prix médian de la Wallonie (165.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2019 dans les arrondissements de Thuin et de la Louvière est à constater, respectivement, de +12,0% et +8,7%. Le prix des appartements à Thuin est volatile, il faut donc nuancer les évolutions trop importantes. Plusieurs projets immobiliers y sont en cours de réalisation, et les ventes d'appartements neufs influencent les prix du marché à Thuin. Quant à l'arrondissement de La Louvière, la hausse de prix en 2019 corrige la baisse survenue ces 2 dernières années.

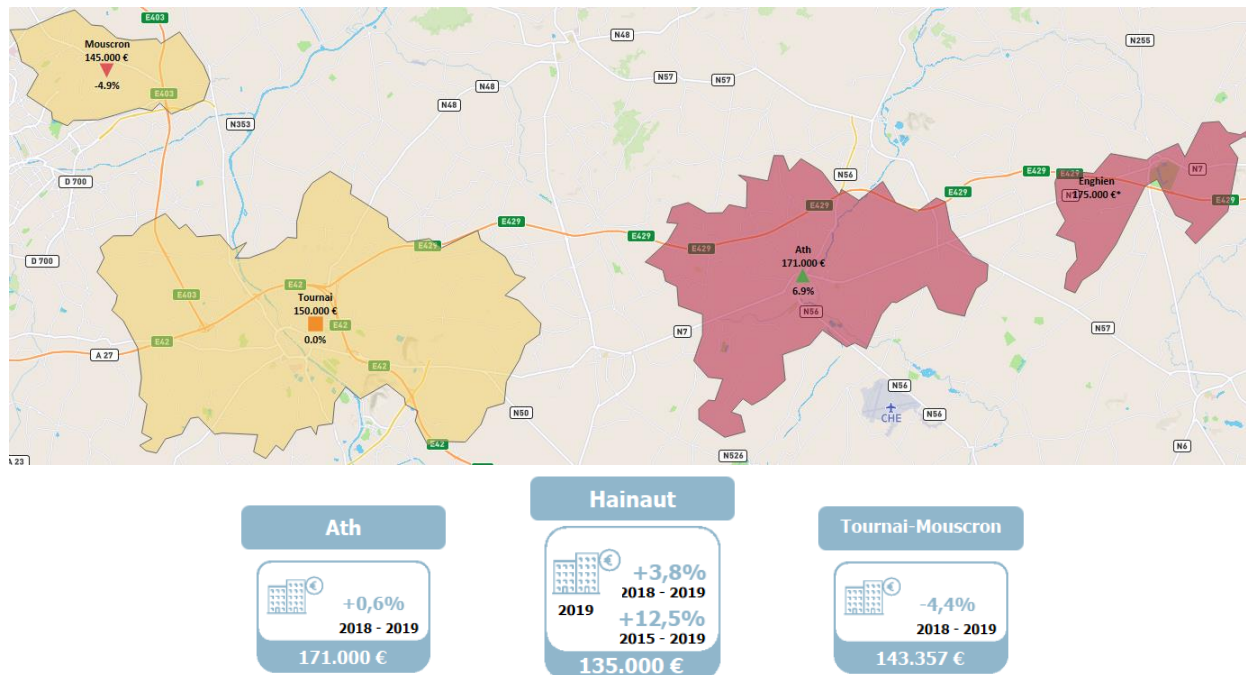
VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- Le prix médian des communes confirme le classement de prix des arrondissements de la province du Hainaut. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de Soignies et de Ath).

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

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNES



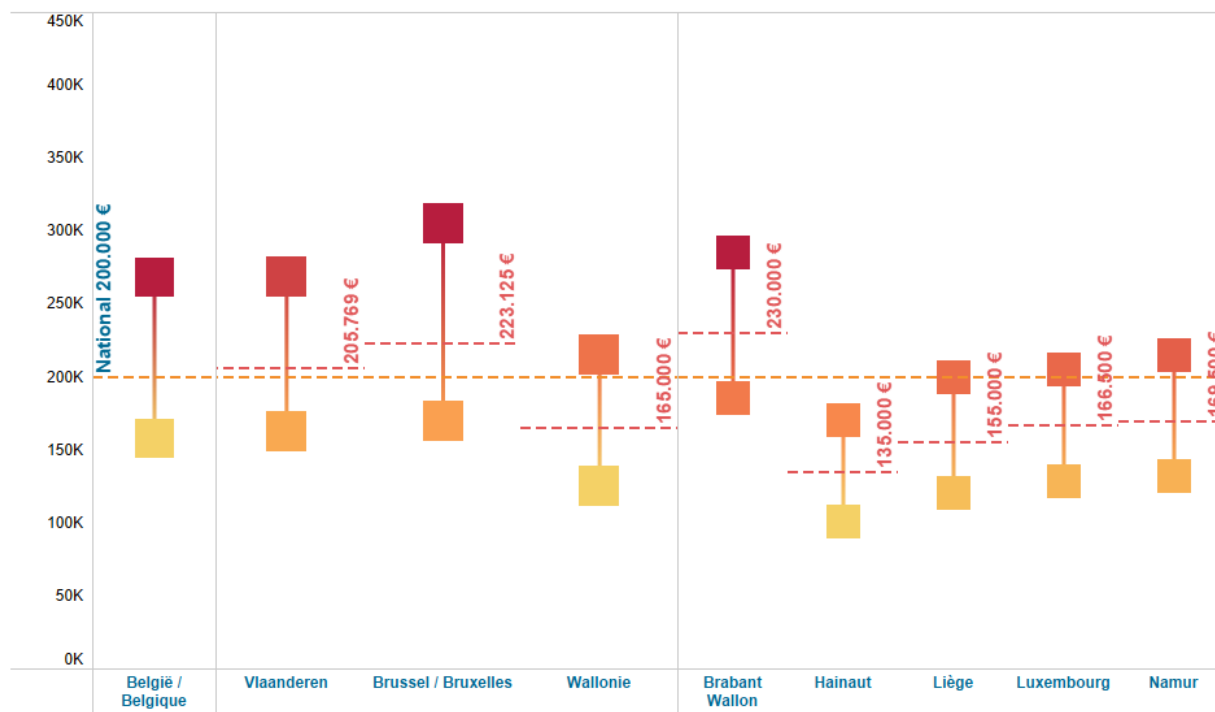
- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessus. Pour rappel, la part de marché des appartements est de moins de 10% en province du Hainaut.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- Dans la commune de **Ath**, le prix médian d'un appartement est le plus élevé. Le prix y est équivalent au prix médian de l'arrondissement (171.000 EUR) et est 27% (ou 36.000 EUR) plus élevé que le prix médian de la province du Hainaut.
- Dans les communes de **Mouscron** et de **Tournai**, le prix médian est inférieur d'environ 20.000 EUR à celui de la commune de Ath. Néanmoins, le prix est respectivement de 10.000 EUR et 15.000 EUR supérieur à la médiane de la province.
- Par rapport à l'année dernière,
 - Le prix médian augmente de 7% dans la commune de **Ath**. Cette évolution doit être nuancée car le nombre d'observations de l'année dernière était plutôt restreint.
 - Dans la commune de **Mouscron**, la médiane baisse pour la 2ème année consécutive (-5%). Tandis que dans celle de **Tournai**, la médiane reste stable après une croissance de +8% l'année dernière (et par rapport à 2017).

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

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

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

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



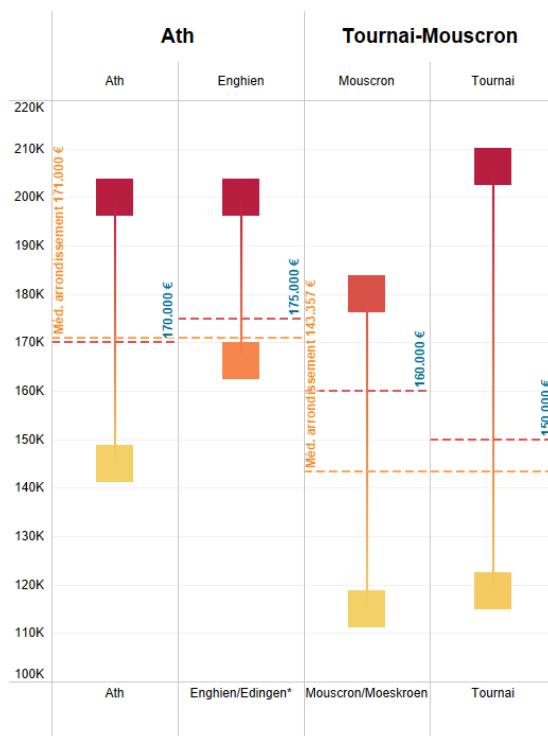
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du Hainaut est de 135.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 101.000 EUR – 170.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 31.

Analysons, à présent, les médianes et intervalles de prix contenant 50% des observations par commune au moyen du graphique en page suivante.

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE LA PROVINCE DU HAINAUT OCCIDENTAL

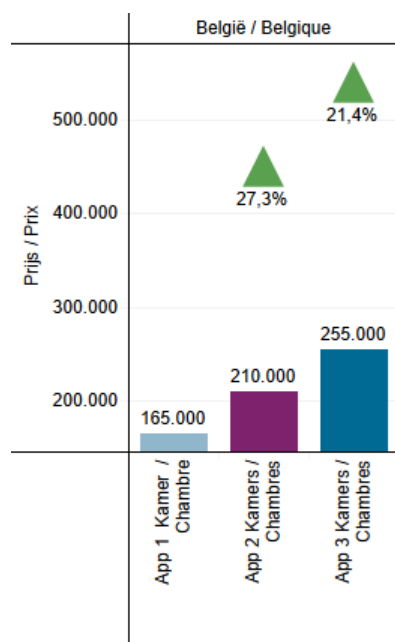


- L'IQR de la commune de **Ath** et de **Tournai** affiche une plus grande disparité du prix des appartements, le marché est plus hétérogène que dans les communes de **Enghien** et de **Mouscron**.
- **La commune de Tournai** a la limite supérieure de l'intervalle de 50% autour de la médiane la plus élevée. 25 % des maisons vendues en 2019 avaient un prix supérieur à 206.261 EUR.
- **En revanche, La commune de Mouscron** a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. En 2019, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 115.000 EUR.

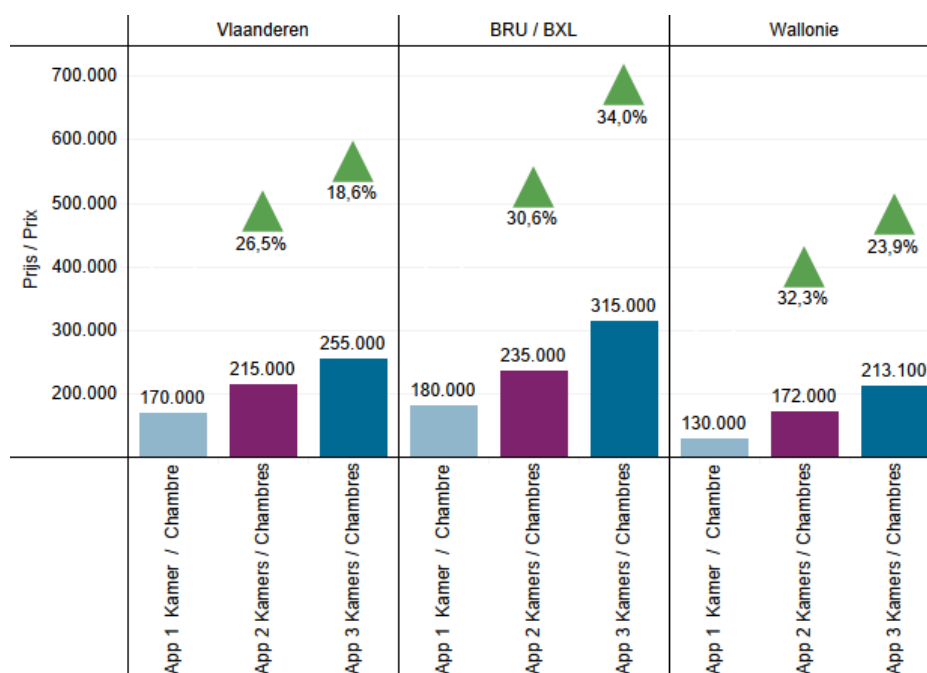
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018							2019						
		Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondissement	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune.	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Ath	Ath	130.000	170.000	160.000	165.000		131.250	190.375	135.000	171.000	171.000	170.000	3,03%	145.000	200.000
	Enghien								135.000	171.000	175.000	175.000		166.250	200.000
Tournai-Mouscron	Mouscron	130.000	150.000	152.500	155.000		125.000	220.000	135.000	143.357	145.000	160.000	3,23%	115.000	180.000
	Tournai	130.000	150.000	150.000	151.500		110.000	186.826	135.000	143.357	150.000	150.000	-0,99%	118.750	206.261

APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES

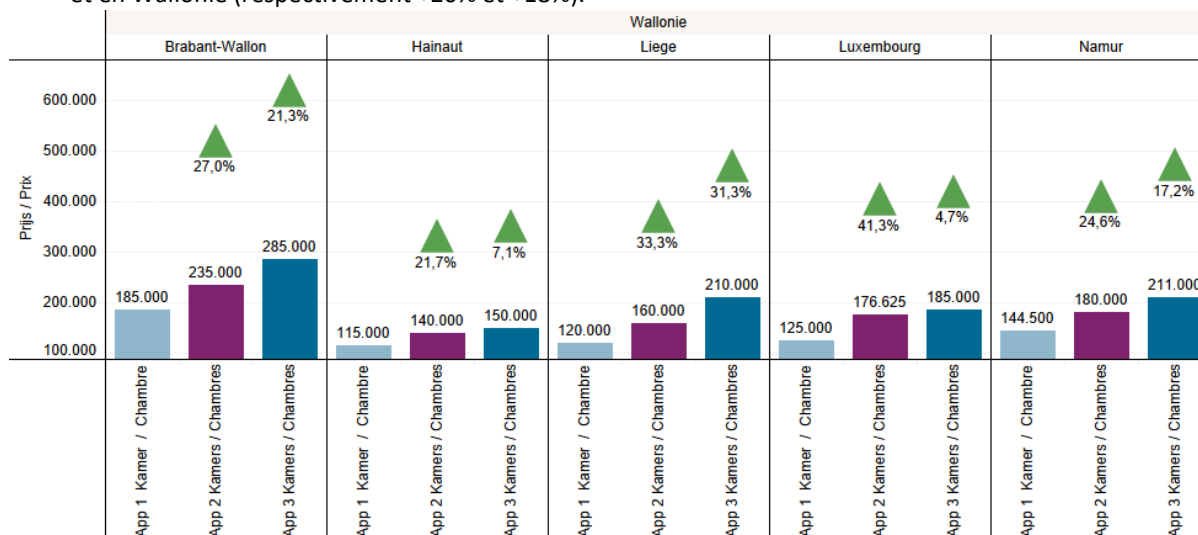


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de 5 % (respectivement +8.0000 et +10.000 EUR).
- Les deux catégories ont une croissance continue du prix médian. Sur une période de 5 ans, la médiane augmente de +14%.
- Le prix médian d'un appartement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



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

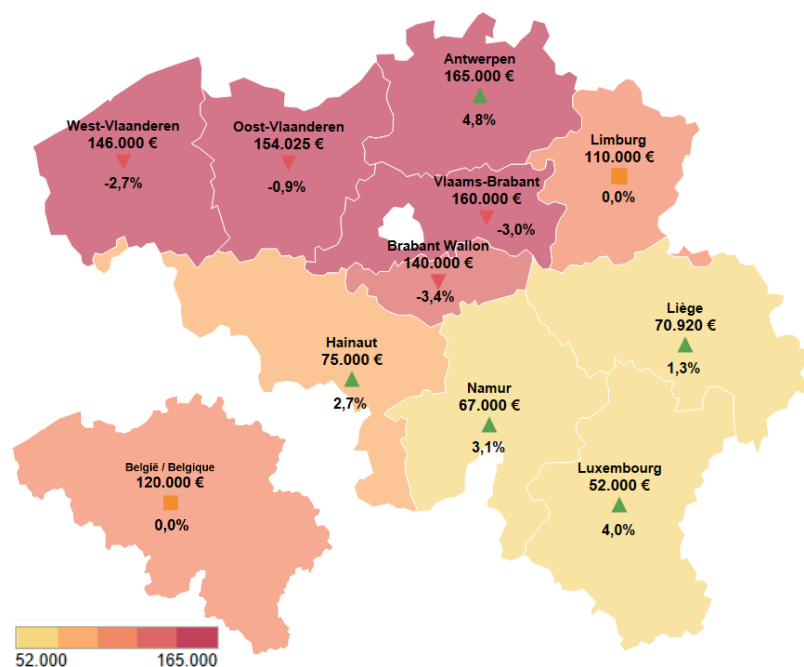
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière,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



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

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

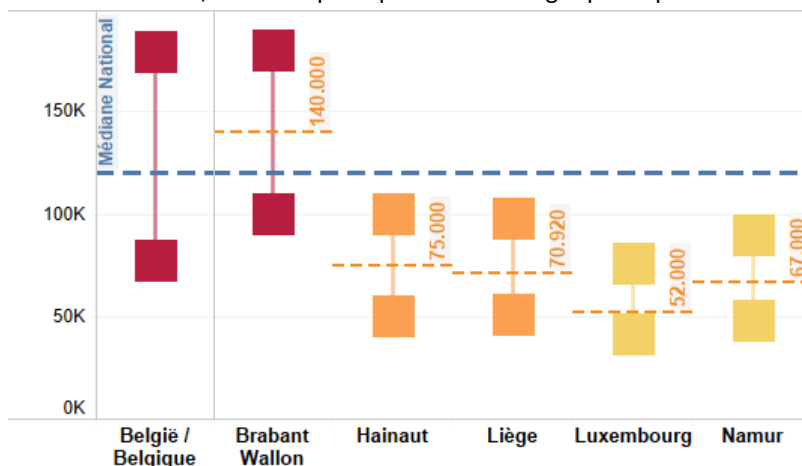
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



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

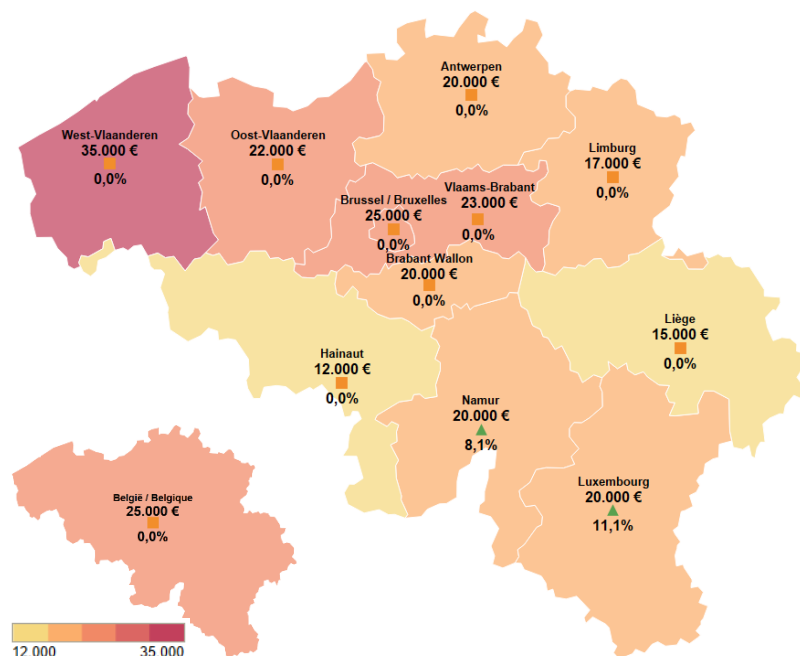
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120 000 €. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 52.000 EUR au Luxembourg et 140.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en Brabant Wallon. Le prix médian y compense ainsi la forte croissance constatée l'année dernière (en 2018, le prix a augmenté de +6,9 % par rapport à 2017).
- Malgré la croissance dans les autres provinces wallonnes, ce n'est qu'en province de Liège que le prix médian atteint son niveau le plus élevé au fil des ans.
- À l'exception de la province du Brabant wallon, l'intervalle de 50 % des observations autour de la médiane est inférieur à la médiane de la Belgique. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2019 ont un prix inférieur à cette médiane (120 000 EUR).



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

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

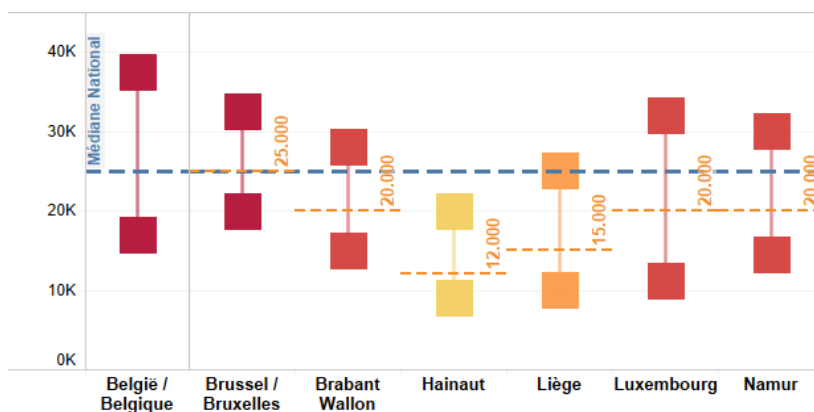


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

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

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

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



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

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