

Semaine de l'immobilier




notaire.be

Analyse du marché immobilier

ANNÉE 2019

PROVINCE DE NAMUR

20 Février 2020

Compagnie des notaires de la province de Namur

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 de Namur	15
Prix médian des maisons en province de Namur	15
Prix médian des maisons par arrondissement.....	15
Vue d’ensemble au niveau communal	16
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Dinant	17
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	18
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Dinant	19
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Namur.....	20
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Namur	22
Prix médian des maisons par commune de l’arrondissement de Philippeville	23
Distribution des prix des maisons par entité communale de l’arrondissement de Philippeville	24
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale	25
Appartements.....	26
Appartements – prix médian en 2019	26
Appartements - Zoom sur la province de Namur	29
Prix médian des appartements en province De Namur.....	29
Prix médian des appartements par arrondissement	29
Vue d’ensemble au niveau communal	30
Prix médian des appartements par commune de l’arrondissement De Dinant	30
Prix médian des appartements par commune de l’arrondissement De Namur	31

Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition	32
Distribution des prix des appartements	33
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	33
Appartements - par nombre de chambres	34
Prix médian des terrains à bâtir.....	36
Prix médian des garages	37



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.

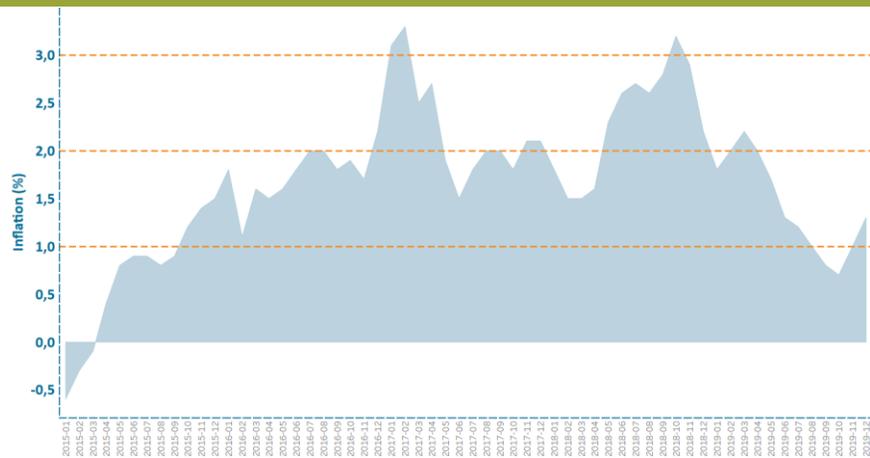
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant : près de 3 millions de visiteurs uniques en 2019 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de notre site web, régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit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



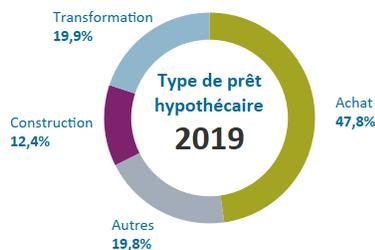
MACRO-ÉCONOMIQUE



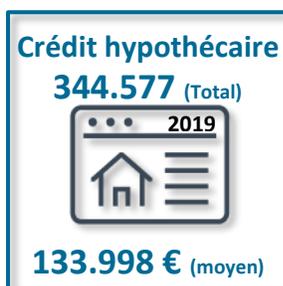
Source : BNB



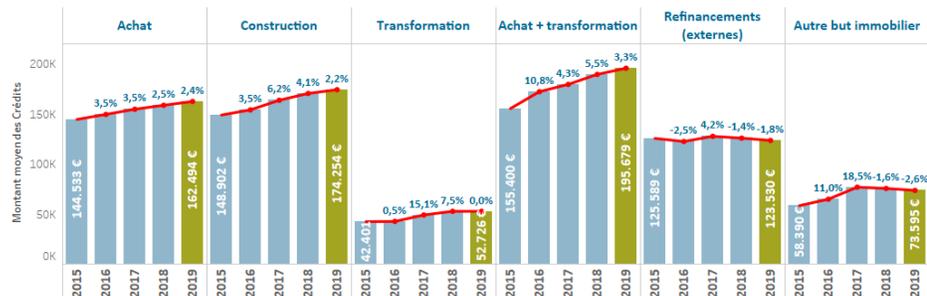
L'inflation belge (**indice IPCH**), qui est passée sous les 2% en mai 2019, a continué de chuter pour atteindre 0,8% en septembre et 0,7% en octobre, à son niveau le plus bas de 2019. (Source : BNB)



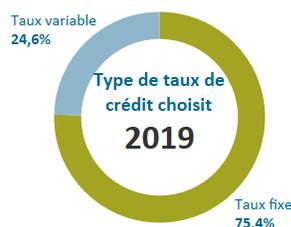
Les crédits hypothécaires pour un **achat** ont augmenté en 2019 (+18,5%). De même, les crédits pour une **construction** ont augmenté en 2019 de +26,2%. Le nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2019 (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)



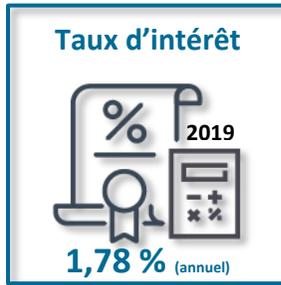
Source : Union Professionnelle du Crédit



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

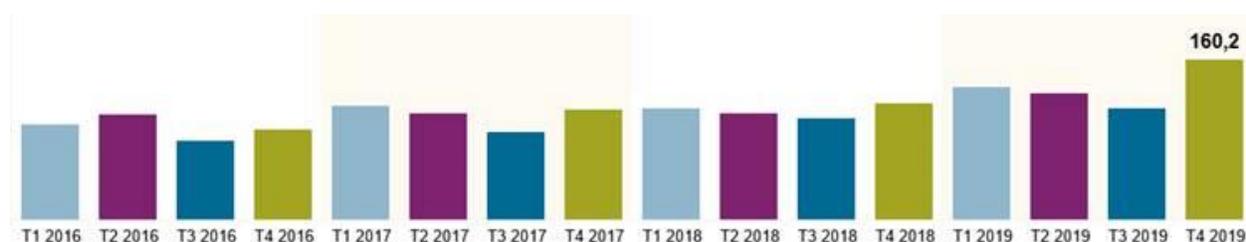
Les intérêts sur un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement diminué en fin d'année. Les taux d'intérêt sont restés inférieurs à 2% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,96% en janvier à 1,56% en décembre 2019.

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

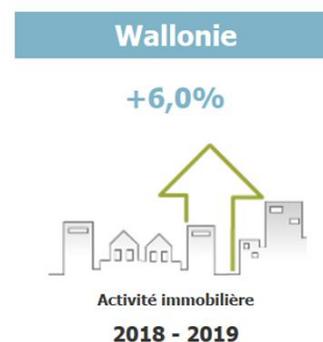
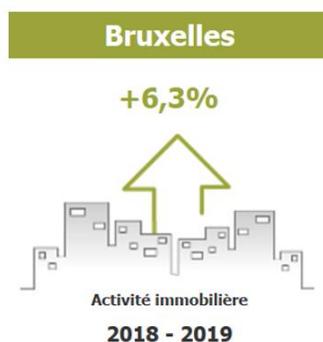
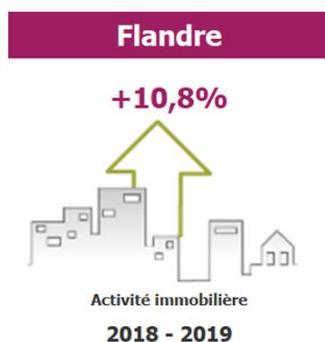
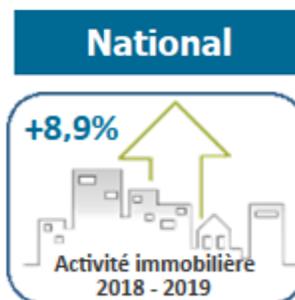
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE – ANALYSE NATIONALE

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.



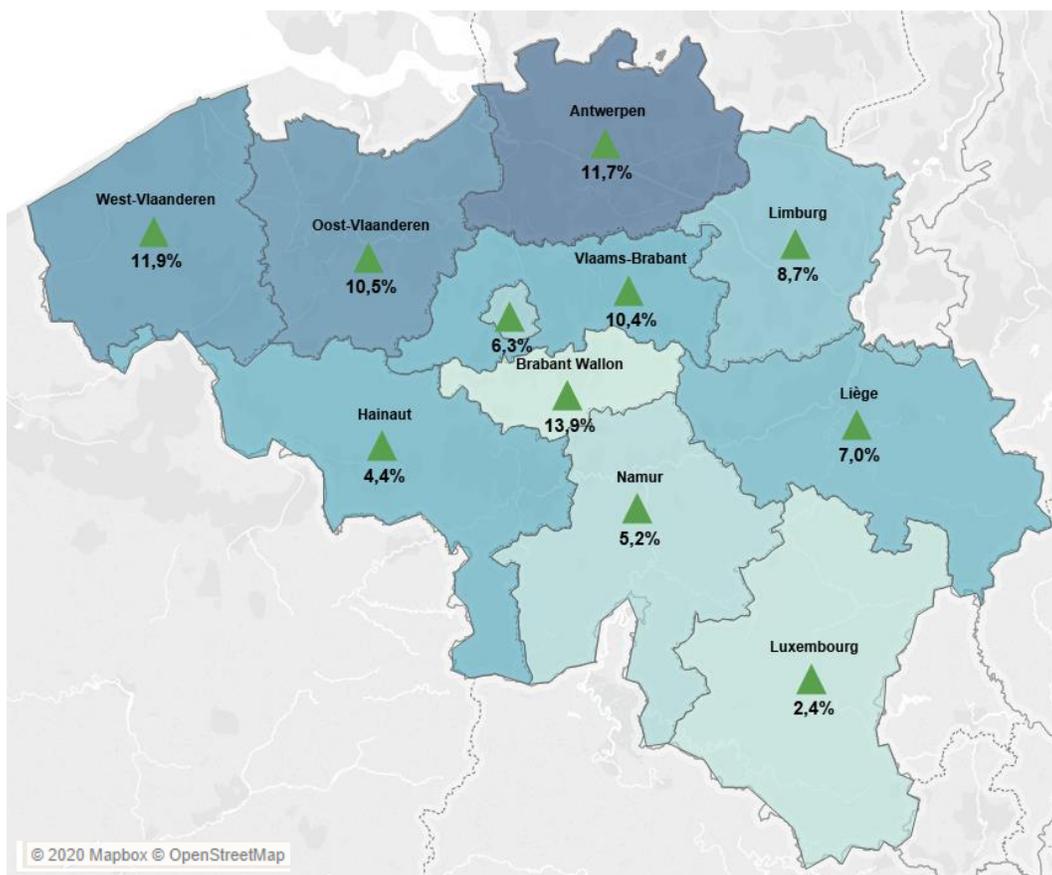
- En comparant le dernier trimestre 2019 en Flandre au dernier trimestre de 2018, la suppression du woonbonus a eu un grand impact. L'activité y a été plus importante de + 20,9%. En comparant avec le T3 2019, l'activité y a augmenté de +21,5%. Il s'agit du meilleur 4^e trimestre enregistré pour la Flandre 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 (+2,4%)
- A l'exception de la province du Luxembourg, l'activité immobilière dans chaque province wallonne a atteint un nouveau record au 4ème trimestre.
- Les parts de marchés par province sont : 3,5 % en Brabant Wallon, 4,0% au Luxembourg, 4,9% à Namur, 9,3% à Liège et 9,8% en Hainaut.

MAISONS

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

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

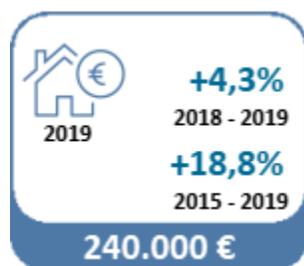
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

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

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

MAISONS – PRIX MÉDIAN EN 2019

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



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

Chiffres clés supplémentaires

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

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

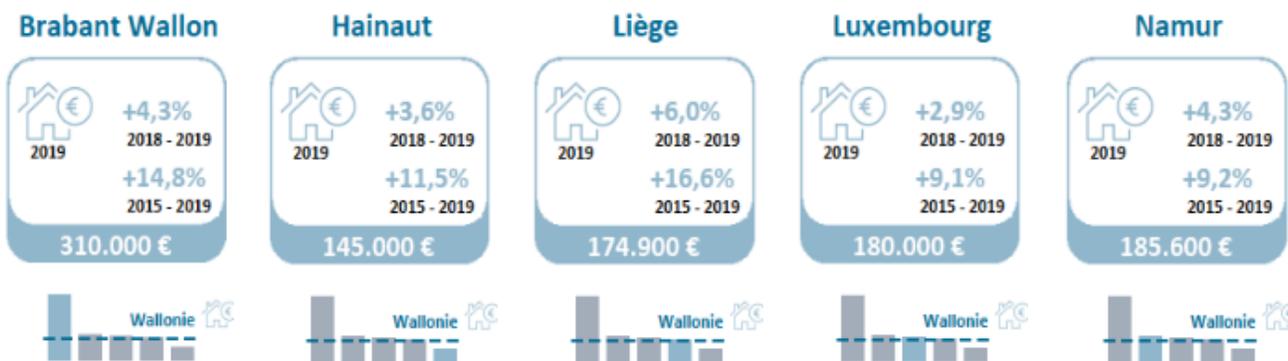


 Inflation 2018 - 2019 : 1,2%
Inflation 2015 - 2019 : 7,7%

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

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

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



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

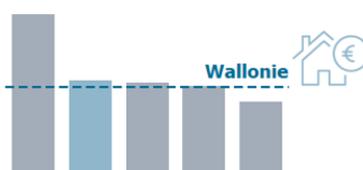
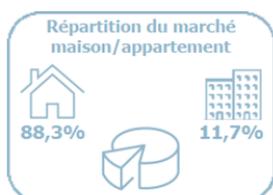
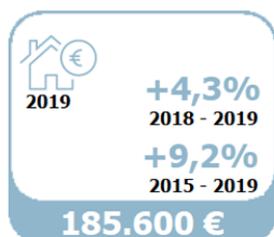
Chiffres clés supplémentaires

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

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

MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

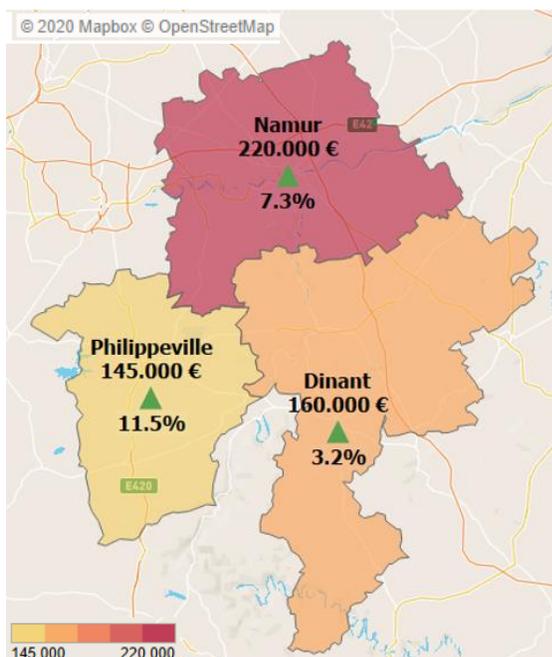
PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DE NAMUR



- En région wallonne, après le Brabant wallon, les maisons sont les plus chères en province de Namur.
- Le prix médian d'une maison est supérieur de 8 % (13.600 EUR) au prix médian de la Région wallonne et inférieur de 23 % (54.400 EUR) à la médiane nationale.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane est supérieure de 7.600 EUR (+4,3 %). C'est la cinquième année consécutive que le prix médian augmente en province de Namur.
- En 2015, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 170.000 EUR. En 2019, cette médiane y est de 15.600 EUR supérieure (soit +9,2 % de plus).
- Après inflation, le rendement d'une maison dans cette province est limité à +1,5% sur une période de 5 ans.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



- Les prix médians des maisons par arrondissement en province du Namur sont très dispersés. L'arrondissement de Namur affiche le prix médian le plus élevé avec 220.000 EUR, tandis que l'arrondissement de Philippeville affiche le prix médian le plus bas (145.000 EUR), soit une différence de 75.000 EUR.
- La médiane de Namur est supérieure de 28% à celle de la région wallonne, tandis que celle de Philippeville est inférieure de 16%.
- Chaque arrondissement a enregistré un prix médian en hausse par rapport à l'année dernière.
- C'est à Philippeville que l'augmentation est la plus forte (+11,5%). L'année dernière, Philippeville a connu une forte baisse de -7,1%, cette année la médiane est de 15.000 EUR plus élevée.

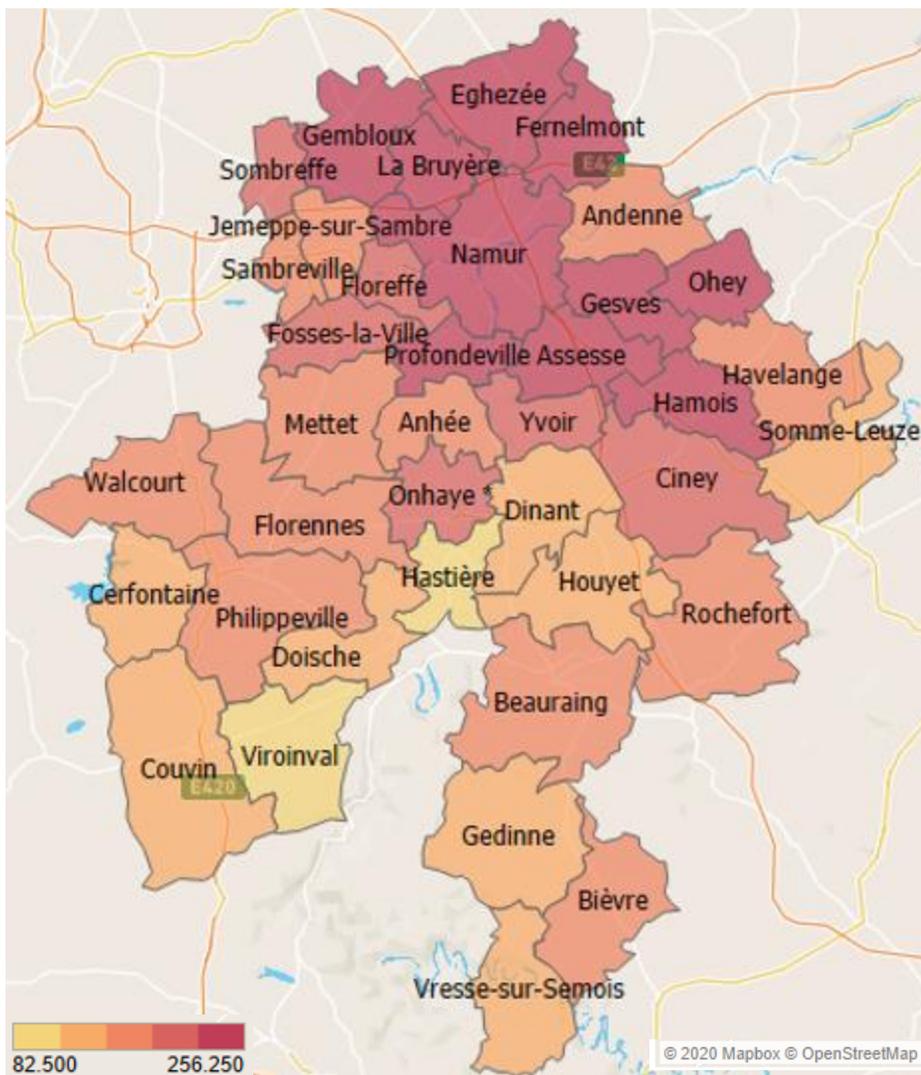
- Toujours dans l'arrondissement de Namur, la médiane est supérieure de 15.000 EUR à celle de l'année dernière. Le prix médian n'a cessé d'augmenter depuis 2014. Par rapport à 5 ans plus tôt, la médiane y augmente le plus fortement des 3 arrondissements (+30.000 EUR ou +15,8% sans tenir compte de l'inflation).
- Le prix médian des maisons dans l'arrondissement de Dinant a augmenté de 5.000 EUR (+3,2 %), corrigeant la baisse de l'année dernière. Le prix est au même niveau qu'il y a 2 ans.

VUE D'ENSEMBLE AU NIVEAU COMMUNAL

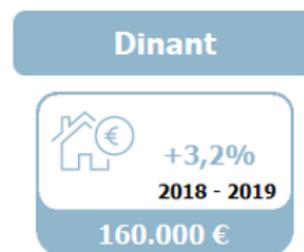
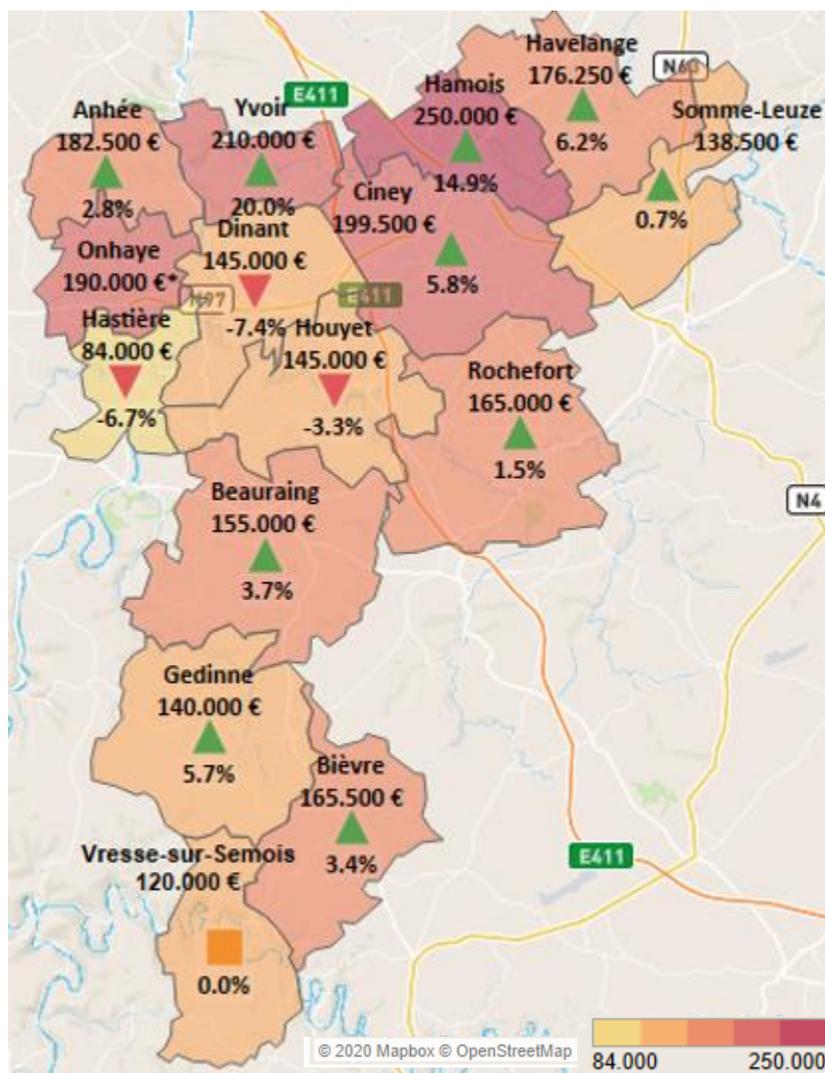
La carte ci-dessous est un zoom sur les communes de la province de Namur au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian en 2019. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la province.

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

Les communes les moins chères sont limitrophes à la France, tandis que les communes les plus chères sont limitrophes au Brabant Wallon.



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



- Les communes les plus chères de l'arrondissement de Dinant sont situées au nord. A **Yvoir** et **Hamois**, le prix médian est supérieur à 200.000 EUR. Leur médiane est respectivement de 50.000 EUR et 90.000 EUR supérieure à celle de l'arrondissement. **Hamois** est la seule commune de l'arrondissement dont la médiane est supérieure à la médiane nationale (240.000 EUR). **Hamois** est donc l'une des 3 communes les plus chères de la province de Namur. **Profondeville** et **Eghezée** (situé dans l'arrondissement de Namur) complètent ce top 3.
- **Hastière** a le prix médian le plus bas. 50 % des maisons ont été vendues en 2019 à un prix inférieur à 84.000 EUR. Le prix médian y est presque deux fois moins élevé que celui de son arrondissement. Après **Viroinval** (arrondissement de Philippeville), il s'agit de la médiane la plus basse de la province et du pays.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian de l'arrondissement augmente de +3,2%, mais au niveau des communes, nous constatons une forte évolution des prix dans un certain nombre de communes :
 - A **Yvoir**, la médiane augmente de +20%. L'année dernière, il y a eu une baisse ponctuelle de -9% et la médiane était de 175.000. Cette année, pour la première fois, la médiane est supérieure à 200.000 EUR (+35.000 EUR).

- Dans les communes de **Hamois**, **Anhée**, **Bièvre** et **Beauraing** également, la médiane atteint son niveau le plus élevé. À **Beauraing**, le prix médian augmente pendant deux années consécutives. À **Anhée** et **Hamois**, c'est la troisième hausse consécutive et à **Bièvre**, le prix médian est en hausse continue depuis 2015. Le prix médian était de 112.500 EUR en 2014 et il y est maintenant supérieur de 53.000 EUR (+47 % hors inflation).
 - Dans les communes voisines de **Dinant**, **Hastière** et **Houyet**, le prix médian baisse respectivement de -7,4%, -6,7% et -3,3%. Chacune d'entre elles a enregistré une médiane en hausse l'année dernière. La diminution constatée à Dinant est impressionnante car le prix médian y est désormais inférieur de 15.000 EUR par rapport à son niveau de 2015.
- Dans les communes marquées d'un *, le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.

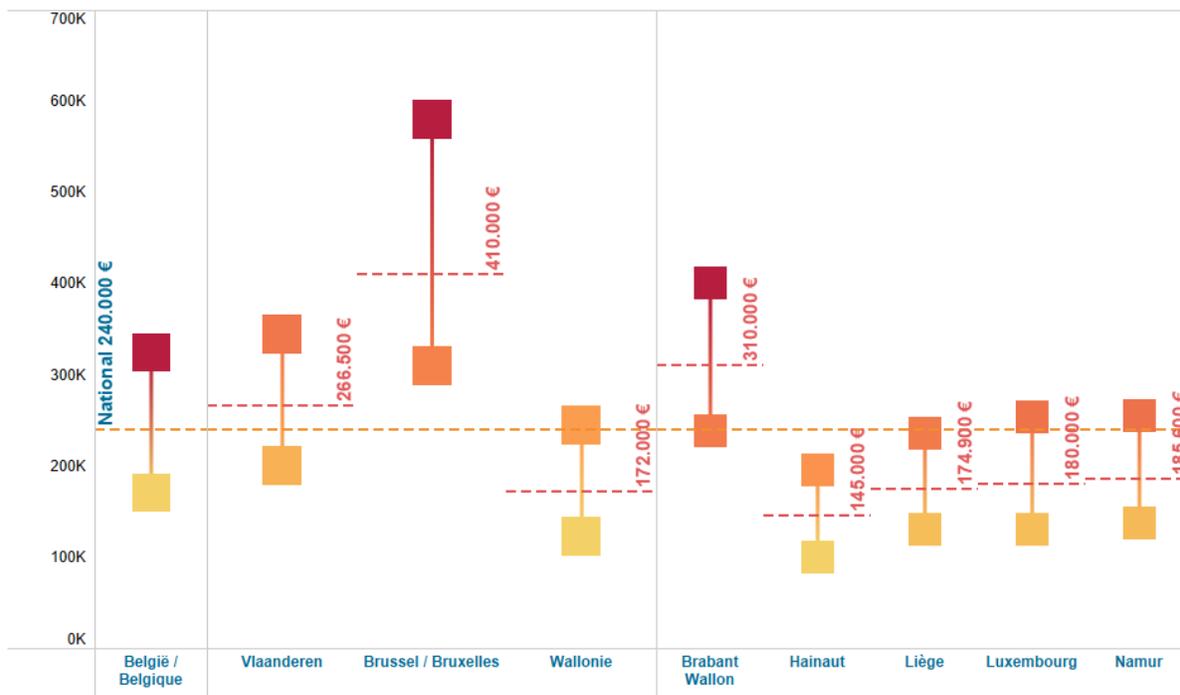
MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS – DÉFINITION

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 de Namur par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible en page suivante.

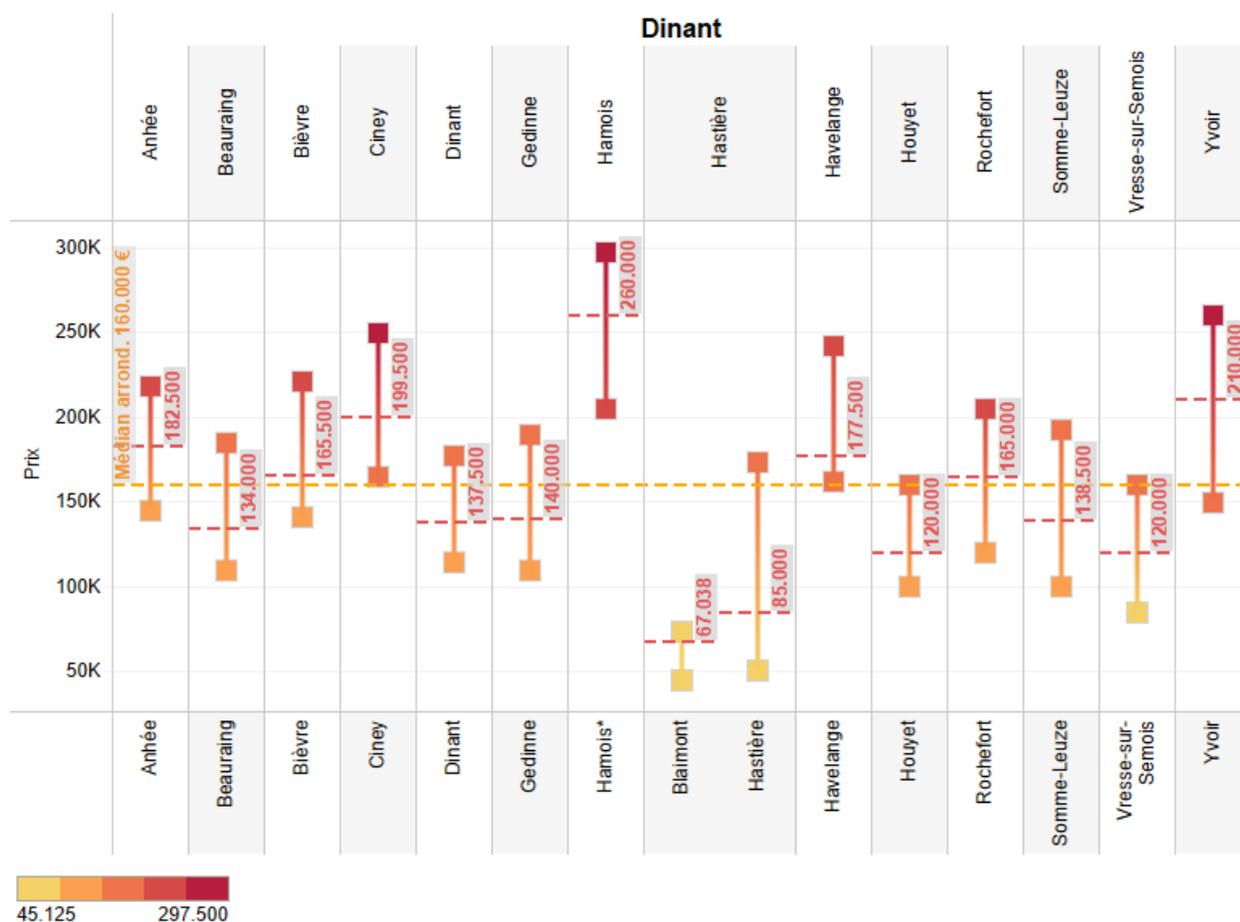


Le prix médian en province de Namur est de 185.600 EUR et l'intervalle entre 50 % des observations est de 137.500 à 255.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province ont été vendues à un prix inférieur à 137.500 EUR. Et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 255.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2018 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en page 26.

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

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

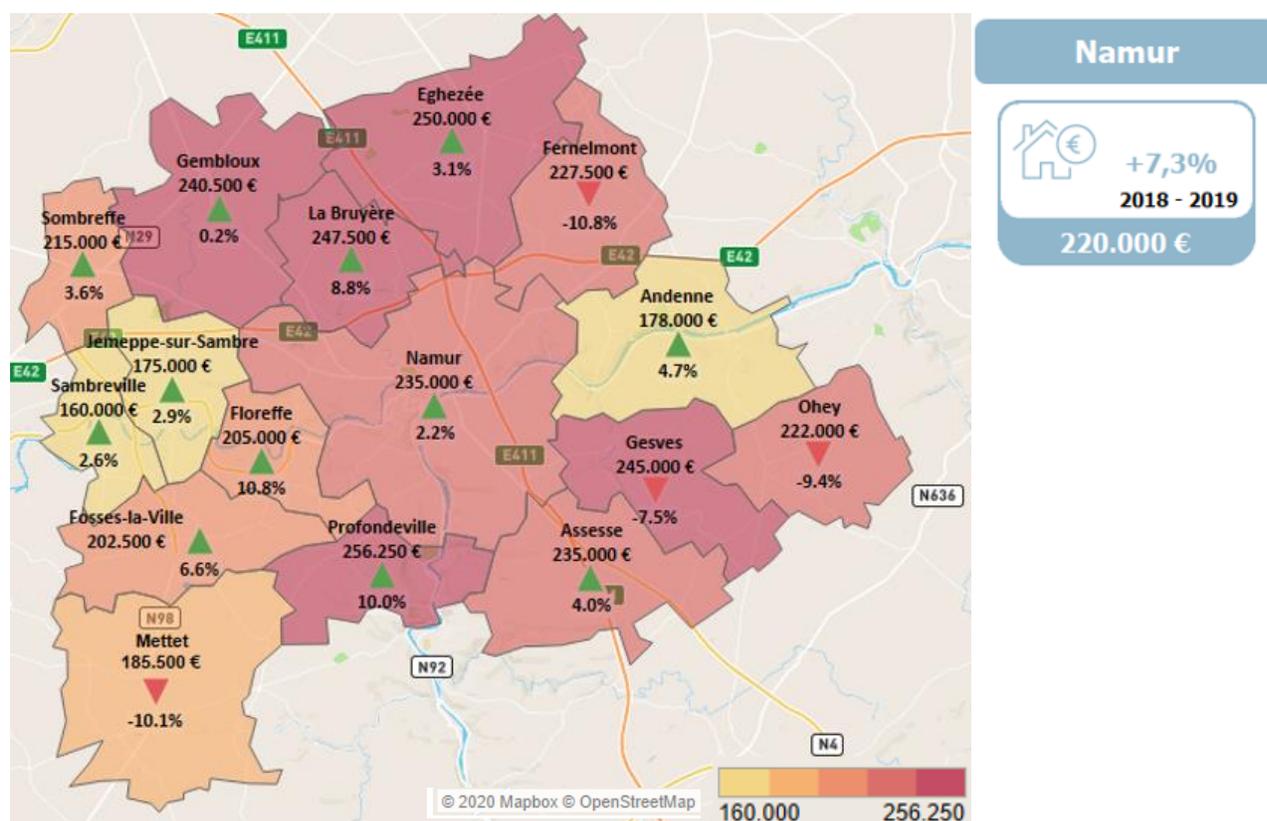


Sur base du graphique, nous pouvons remarquer les points suivants :

- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de **Ciney**, **Hamois** et **Yvoir** comme exemples.
- Les communes les plus chères ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement.

- Nous remarquons toutefois que l'entité communale de **Hastière**, bien qu'ayant une médiane bien inférieure à la médiane de l'arrondissement, a également un intervalle assez étendu. La limite inférieure, tout comme sa médiane, est la plus basse de l'arrondissement (nous laissons Blaimont de côté car le nombre d'observations y est plutôt faible). À **Hastière**, 25 % des maisons ont été vendues en 2019 à un prix inférieur à 50.500 EUR. Au moins 25% avaient un prix supérieur à la médiane de son arrondissement.
- A **Houyet** et **Vresse-sur-Semois**, l'intervalle de prix comprenant 50% des observations se trouve tout à fait en dessous de la médiane de l'arrondissement. Plus des trois quarts des maisons vendues l'année dernière y avaient un prix inférieur à 160.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

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

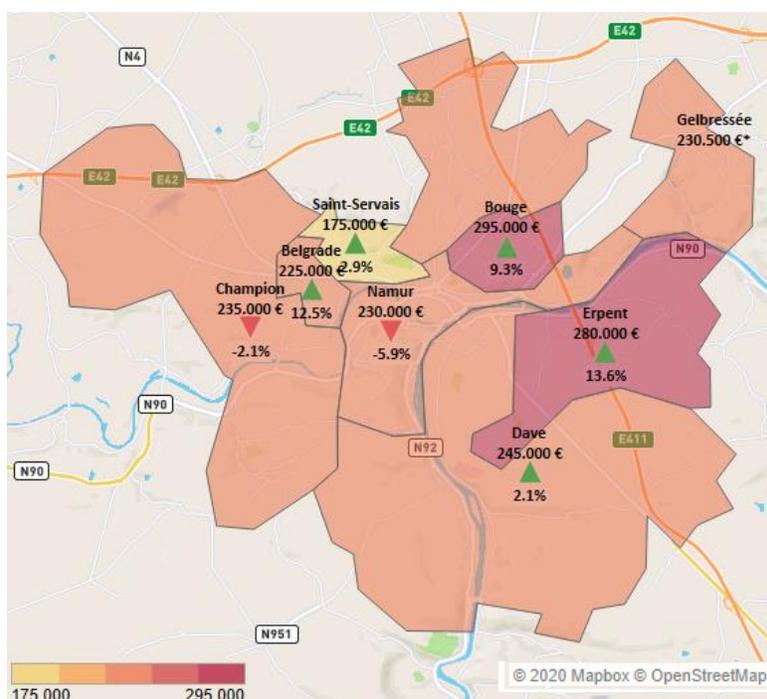


- Dans l'arrondissement de Namur, les prix médians sont sensiblement plus élevés.
 - Seules les communes de **Sambreville**, **Jemeppe-sur-Sambre**, **Andenne** et **Mettet** ont un prix médian inférieur à 200.000 EUR.
 - Les communes de **Fosses-La-Ville**, **Florefe** et **Sombreffe** ont des prix médians compris entre 200.000 et 215.000 EUR.
 - **Ohey**, **Fernelmont**, **Namur** et **Assesse** ont des prix compris entre 220.000 EUR et 235.000 EUR.
 - Les communes les plus chères ont une médiane supérieure à 245.000 EUR. **Profondeville** et **Eghezée** ont les médianes les plus chères de l'arrondissement.

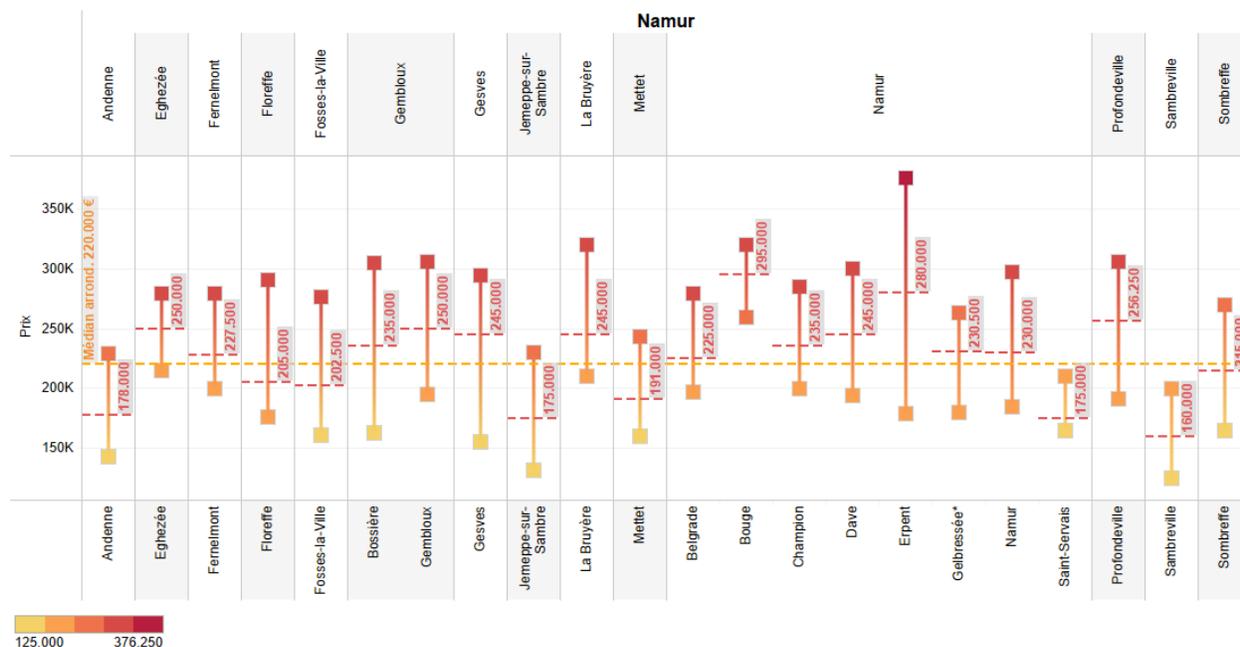
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian baisse de manière significative dans 4 communes (de -7,5% à -10,8%). Dans chacune de ces communes, la diminution compense la forte croissance de l'année précédente. Dans la commune d'**Ohey**, le prix médian est inférieur au niveau d'il y a 5 ans. La médiane était de 235.000 EUR en 2015. En 2019, la médiane y est inférieure de 13.000 EUR.
- À **Floreffe** et **Profondeville**, la médiane est en hausse de +10% par rapport à l'année dernière. À **Floreffe**, la médiane est désormais supérieure de 20.000 EUR par rapport à l'année dernière. Ce n'est cependant pas son niveau le plus élevé. En effet, en 2017, le prix médian d'une maison dans cette commune était encore de 210.000 EUR. À **Profondeville**, la médiane atteint en 2019 son niveau le plus élevé. C'est la première fois que cette commune a une médiane supérieure à 250.000 EUR.
- A **Andenne**, **Assesse**, **Fosses-la-Ville**, **Gembloux**, **Jemeppe-sur-Sambre** et **Namur** également, la médiane atteint son niveau le plus élevé. À **Fosses-la-Ville**, la médiane dépasse pour la première fois les 200.000 EUR. Le prix médian passe de 190.000 EUR en 2018 à 202.500 EUR en 2019.

Enfin, nous faisons un zoom sur Namur et ses entités communales :

- De toutes les entités communales de Namur, **Bouge** a la médiane la plus élevée (295.000 EUR) et l'arrondissement voisin de **Saint-Servais** la plus basse (175.000 EUR). Une différence de prix de 120.000 EUR pour des communes quasi adjacentes.
- **Belgrade**, **Bouge** et **Erpent** ont enregistré les plus fortes évolutions de prix par rapport à l'année dernière. Leur prix médian est supérieur de 25.000 EUR à celui de 2018. À **Belgrade**, ce montant y est même supérieur de 35.000 EUR. De plus, c'est la seule commune où la médiane a augmenté pour la deuxième année consécutive.
- À **Namur-ville** et **Champion**, la médiane baisse. Cette diminution semble être une correction de la forte croissance de l'année précédente. La médiane y a augmenté respectivement de +23% et +14%. Le prix médian à Namur est inférieur de 1.000 EUR par rapport à son niveau d'il y a 5 ans. A **Champion**, en revanche, la médiane est supérieure de 45.000 EUR à celle de 2015.



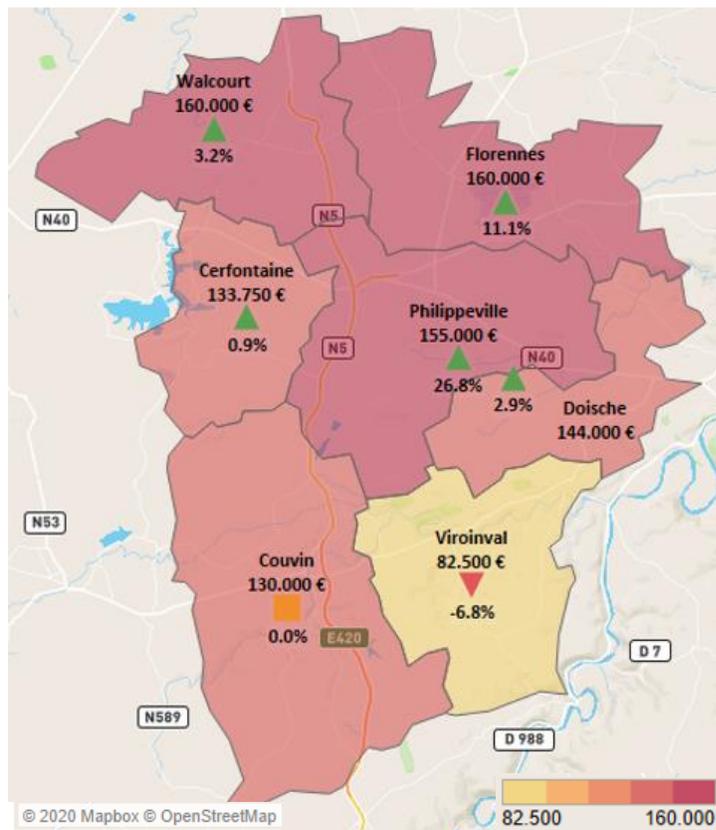
DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NAMUR



Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

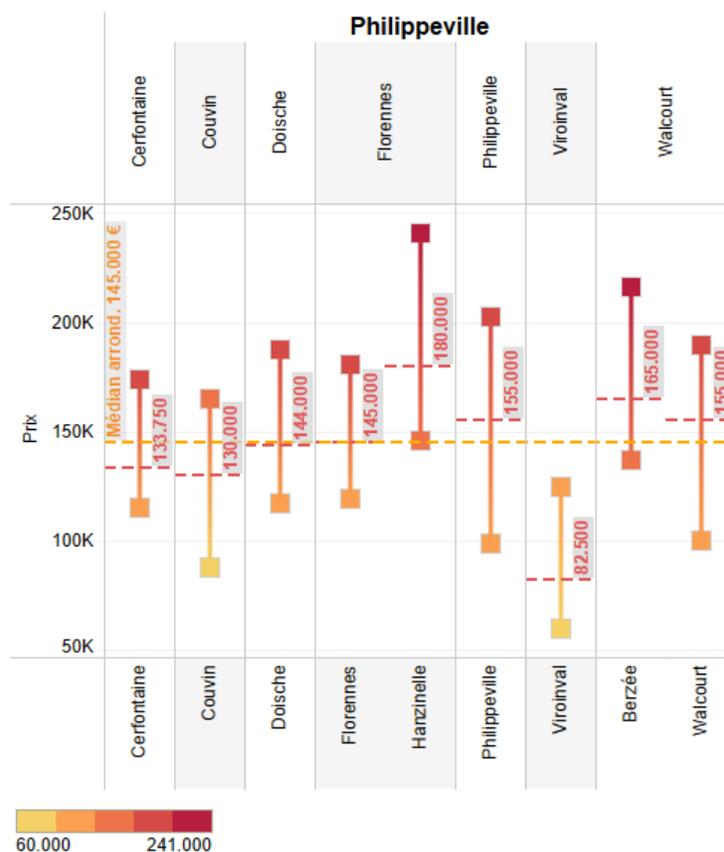
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de **Bossière**, **Gesves**, **La Bruyère**, **Erpent**, **Namur** et **Profondeville** comme exemples.
- **Eghezée**, **La Bruyère** et **Bouge** ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement.
- 25% des maisons vendues à **Erpent** en 2019 avaient un prix au-dessus de 376.250 EUR.
- À **Andenne**, **Jemeppe-sur-Sambre**, **Saint-Servais** et **Sambreville**, l'intervalle est inférieur à la médiane de l'arrondissement. 75 % des maisons des ces communes avaient un prix inférieur à 220.000 EUR.
- **Sambreville** a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 125.000 EUR.
- En fonction de la largeur de l'intervalle interquartile, nous pouvons déduire l'homogénéité du marché du logement. **Namur**, par exemple, a un écart important (limite inférieure = 185.000 EUR, limite supérieure = 297.500 EUR) et **Eghezée** a un écart très faible (limite inférieure = 215.000 EUR, limite supérieure = 280.000 EUR). Le marché des maisons dans la ville de Namur est plutôt hétérogène, avec différents quartiers et types de maisons. À **Eghezée** le prix des maisons est beaucoup plus proche, 50% est vendu entre 215.000 EUR et 280.000 EUR.

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



- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de Philippeville varie de 82.500 EUR à Viroinval à 160.000 EUR à **Walcourt** et **Florennes**.
- Les communes au nord de l'arrondissement ont des prix plus élevés que celles du sud.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian a augmenté de +26,8% à **Philippeville**. Cette augmentation fait suite à une diminution de 16 % l'année dernière. La médiane est aujourd'hui supérieure de 9.000 EUR à celle d'il y a deux ans. En raison de cette forte hausse, la médiane à **Philippeville** atteint son niveau le plus élevé jamais atteint.
- A **Florennes** et à **Doische** également, la médiane est à son plus haut niveau. Il s'agit de la deuxième augmentation consécutive pour les deux communes.
- **Viroinval** a la médiane la plus basse du pays. Cette année, la médiane a fortement baissé pour la deuxième année consécutive. La médiane est maintenant de 6.500 EUR inférieure au niveau d'il y a cinq ans.

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



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

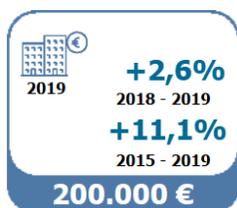
- Plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé, par exemple à **Hanzinelle**. **Hanzinelle** a aussi la limite supérieure la plus élevée de l'intervalle. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 241.000 EUR. Son intervalle est supérieur à la médiane de l'arrondissement. Plus de 75 % des maisons vendues en 2019 avaient un prix supérieur à cette médiane (145.000 EUR).
- Dans la commune de **Viroinval** où la médiane est très faible, l'intervalle de 50 % autour de la médiane est entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Cela signifie que près de 75 % des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 145.000 EUR.
- À **Philippeville**, l'intervalle est le plus large. Le marché des maisons est plus hétérogène et offre des maisons dans des gammes de prix plus basses ou plus chères.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018					2019						
		Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)		
Dinant	Anhée	178.000	177.500		152.500	225.000	185.600	182.500	2,8%	144.750	218.000		
	Beaurainig	178.000	144.000		93.500	172.313	185.600	134.000	-6,9%	110.000	185.000		
	Bièvre	178.000	160.000		123.750	207.500	185.600	165.500	3,4%	141.250	221.000		
	Ciney	178.000	188.500		149.250	230.750	185.600	199.500	5,8%	165.000	250.000		
	Dinant	178.000	152.000		110.000	192.500	185.600	137.500	-9,5%	115.000	177.500		
	Gedinne	178.000	132.500		95.750	160.000	185.600	140.000	5,7%	110.000	190.000		
	Hamois	178.000	199.500		170.000	230.000	185.600	260.000	30,3%	205.250	297.500		
	Hastière	Blaimont						185.600	67,038	45.125	73.625		
		Hastière	178.000	74.000		60.000	155.000	185.600	85.000	14,9%	50.500	173.750	
		Havelange	178.000	175.000		128.250	219.250	185.600	177.500	1,4%	162.500	242.250	
		Houyet	178.000	165.000		110.000	203.250	185.600	120.000	-27,3%	100.000	160.000	
		Rochefort	178.000	162.500		119.250	215.000	185.600	165.000	1,5%	120.000	205.000	
		Somme-Leuze	178.000	137.500		95.000	190.000	185.600	138.500	0,7%	100.000	192.500	
		Vresse-sur-Semois	178.000	120.000		80.000	165.000	185.600	120.000	0,0%	85.000	160.000	
		Yvoir	178.000	175.000		111.250	238.000	185.600	210.000	20,0%	150.000	260.000	
		Andenne	178.000	170.000		135.500	212.000	185.600	178.000	4,7%	142.500	229.000	
		Assesse	178.000	200.000		163.500	292.000						
		Eghezée	178.000	242.500		180.000	288.000	185.600	250.000	3,1%	215.000	280.000	
		Fernelmont	178.000	255.000		182.500	300.500	185.600	227.500	-10,8%	200.000	280.000	
		Floreffe	178.000	185.000		152.500	237.250	185.600	205.000	10,8%	175.750	291.250	
		Fosses-la-Ville	178.000	190.000		134.500	253.750	185.600	202.500	6,6%	161.250	276.250	
		Gembloux	178.000	215.000		181.250	260.250	185.600	235.000	9,3%	162.500	305.000	
			Gembloux	178.000	237.500		200.000	285.000	185.600	250.000	5,3%	195.000	306.250
			Grand-Leez	178.000	265.000		230.000	290.000					
		Gesves	178.000	265.000		212.500	342.500	185.600	245.000	-7,5%	155.000	294.375	
		Jemeppe-sur-Sambre	178.000	170.000		130.000	211.250	185.600	175.000	2,9%	132.000	230.000	
	Namur	La Bruyère	178.000	192.000		167.500	265.000						
		La Bruyère	178.000	249.500		199.000	313.500	185.600	245.000	-1,8%	210.500	320.000	
Mettet		178.000	201.250		153.125	242.000	185.600	191.000	-5,1%	160.000	243.750		
Namur		Belgrade	178.000	200.000		180.000	230.000	185.600	225.000	12,5%	197.500	280.000	
			Bouge	178.000	270.000		232.500	289.000	185.600	295.000	9,3%	260.000	320.000
			Champion	178.000	240.000		181.500	280.000	185.600	235.000	-2,1%	200.000	285.500
			Dave	178.000	240.000		198.125	300.000	185.600	245.000	2,1%	194.000	300.000
			Erpent	178.000	246.500		205.500	309.750	185.600	280.000	13,6%	178.750	376.250
			Gelbressée						185.600	230.500		180.000	263.750
			Namur	178.000	244.500		173.750	325.000	185.600	230.000	-5,9%	185.000	297.500
			Saint-Servais	178.000	170.000		150.750	200.000	185.600	175.000	2,9%	165.000	210.000
			Profondeville	178.000	233.000		180.000	300.000	185.600	256.250	10,0%	191.250	306.250
			Sambreville	178.000	156.000		120.000	189.000	185.600	160.000	2,6%	125.000	200.000
		Sombrefe	178.000	207.500		163.750	255.250	185.600	215.000	3,6%	165.000	270.000	
Philippeville		Cerfontaine	178.000	132.500		103.750	162.750	185.600	133.750	0,9%	115.000	173.750	
			Couvin	178.000	130.000		90.000	170.000	185.600	130.000	0,0%	87.750	165.000
			Doische	178.000	140.000		83.125	180.000	185.600	144.000	2,9%	117.500	187.500
		Florennes	178.000	144.500		100.000	183.750	185.600	145.000	0,3%	119.250	181.250	
			Hanzinelle	178.000	140.000		105.000	207.500	185.600	180.000	28,6%	146.000	241.000
		Philippeville	178.000	122.250		94.500	171.250	185.600	155.000	26,8%	98.750	202.500	
		Viroinval	178.000	88.500		68.500	132.500	185.600	82.500	-6,8%	60.000	125.000	
		Walcourt	178.000	167.500		145.000	218.750	185.600	165.000	-1,5%	137.000	216.250	
			Walcourt	178.000	124.250		80.375	190.000	185.600	155.000	24,7%	100.000	190.000

APPARTEMENTS

APPARTEMENTS – PRIX MÉDIAN EN 2019



Chiffres clés supplémentaires

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

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



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

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

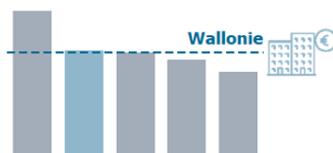
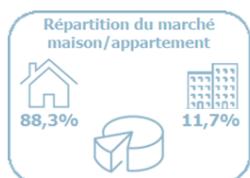
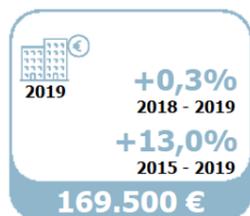


Chiffres clés supplémentaires	Brab.Wal.	Hainaut	Liège	Luxemb.	Namur
Évolution sur 1 an	3,8%	3,8%	0,0%	9,9%	0,3%
Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue	8.500 €	5.000 €	0 €	15.000 €	500 €
Évolution sur 1 an après inflation	2,6%	2,6%	-1,2%	8,7%	-0,9%
Évolution des prix sur 1 an après inflation en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

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

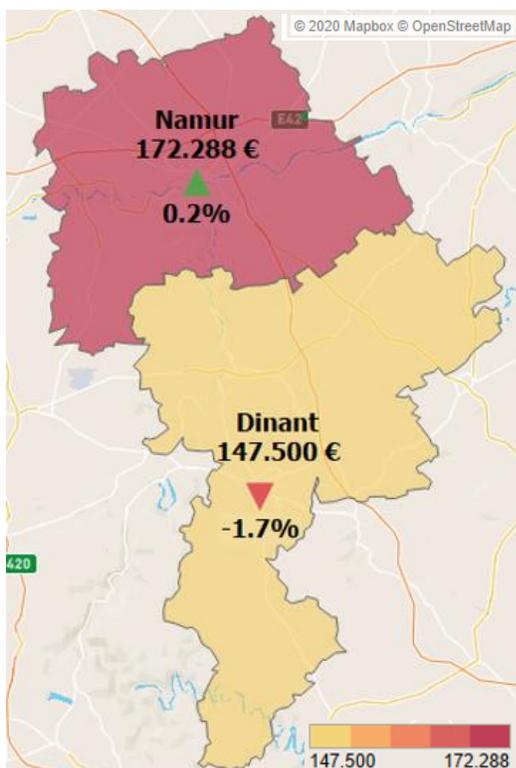
APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DE NAMUR

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE NAMUR



- Comme pour les maisons, les appartements sont, après la province du Brabant wallon, les plus chers en province de Namur. Le prix médian est de 4.500 EUR, soit 2,7 % au-dessus de la médiane de la région wallonne, mais reste de 30.500 EUR, soit 15,5 % en dessous du niveau national.
- La médiane reste stable par rapport à l'année dernière et ne peut donc pas compenser une inflation de 1,2 % sur la période 2018-2019.
- En pourcentage, la province de Namur présente la plus forte évolution par rapport à 5 ans plus tôt. Sans tenir compte de l'inflation, le prix de l'appartement augmente de +13,0 %, soit une hausse de 19.500 EUR.

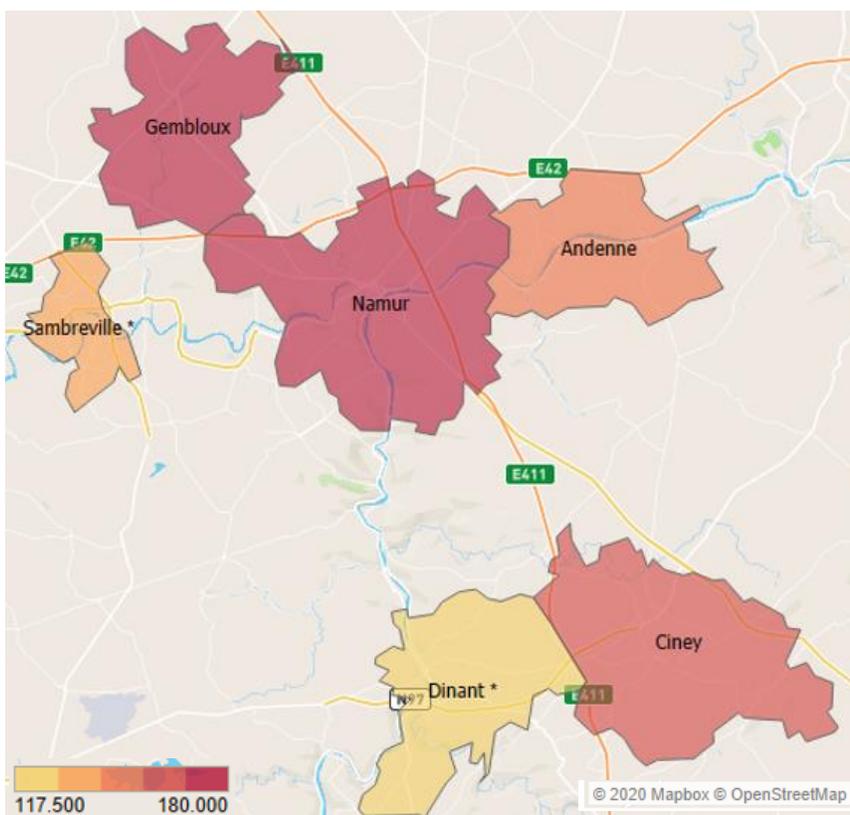
PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT



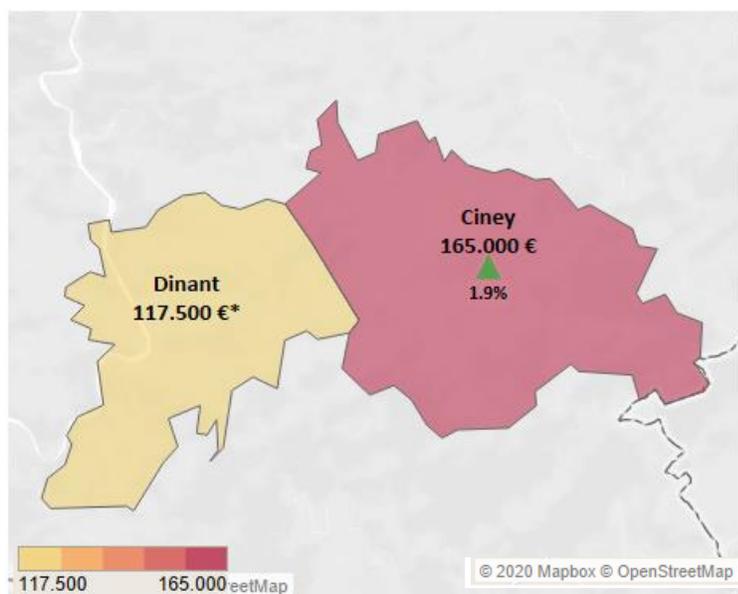
- Au niveau de ses arrondissements, nous limitons l'analyse pour la province de Namur aux arrondissements de Dinant et de Namur. A Philippeville, le nombre d'appartements vendus en 2019 est trop faible pour fournir des chiffres pertinents.
- La différence de prix entre les deux arrondissements est de près de 25.000 EUR. Le prix médian dans le arrondissement de Dinant est inférieur de 18.000 EUR ou 10,6 % par rapport à la médiane de la province. Le prix médian de l'arrondissement de Namur est, quant à lui, de 7.000 EUR ou 4,4 % supérieur à la médiane provinciale.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian à Namur reste stable après une baisse de -3% l'année dernière et le prix médian à Dinant baisse de -1,7% après une forte croissance de +12% l'année dernière.

VUE D'ENSEMBLE AU NIVEAU COMMUNAL

- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements est de 12% en province de Namur.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « * » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



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



Dinant



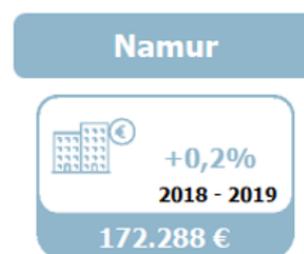
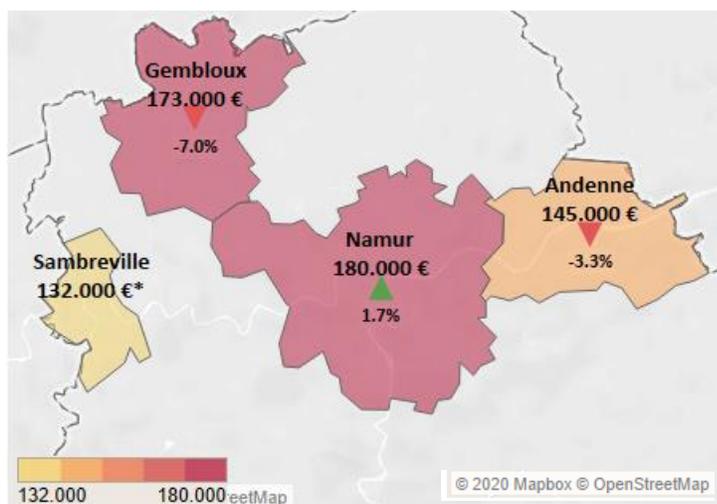
-1,7%

2018 - 2019

147.500 €

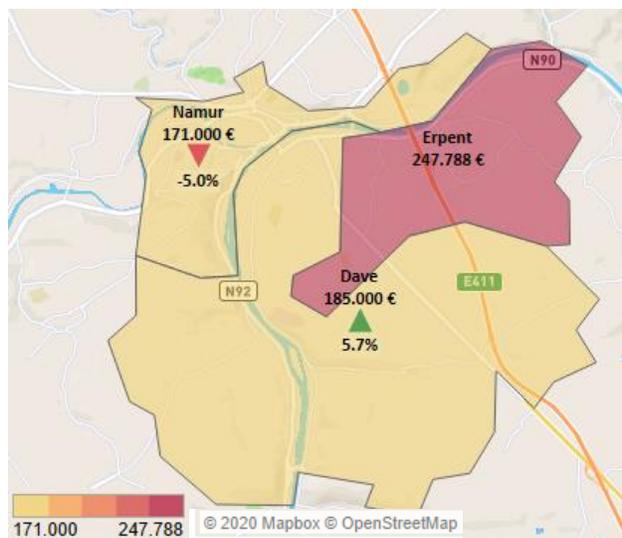
- Le prix médian à **Ciney** est de 165.000 EUR en 2019, au même niveau que la Région wallonne. Par rapport à l'année dernière, la médiane pour un appartement augmente de +1,9 % et atteint son niveau le plus élevé.

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



➤ Les communes de **Gembloux** et de **Namur** ont les prix médians les plus élevés de leur province.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane à **Gembloux** est en baisse pour la deuxième année consécutive. Le prix médian en 2017 était de 191.500 EUR et il y est aujourd'hui inférieur d'environ 18.500 EUR.
- À **Namur**, nous constatons l'évolution inverse. Le prix médian y augmente pour la deuxième année consécutive. En 2017, 50 % des appartements y ont été vendus pour moins de 165.000 EUR. Aujourd'hui, deux ans plus tard, la médiane est supérieure de 15.000 EUR.
- A **Andenne**, la médiane passe de 150.000 EUR l'an dernier à 145.000 EUR en 2019. Le prix médian d'un appartement est inférieur de 15,7 % à la médiane de l'arrondissement.
- En zoomant sur les entités communales de la ville de Namur, nous constatons qu'**Erpent** a le prix médian le plus élevé pour un appartement. Une comparaison par rapport à l'année dernière n'est pas possible car nous ne disposons que d'un nombre trop limité d'observations pour pouvoir être représentatif.
- Les appartements dans l'entité communale de Dave sont également plus chers (185.000 EUR). La médiane y est de 10.000 EUR supérieure par rapport à celle de l'année dernière, mais ce n'est pas la médiane la plus élevée que **Dave** n'ait enregistrée. En 2014, 50 % des appartements ont été vendus à un prix inférieur à 191.000 EUR.



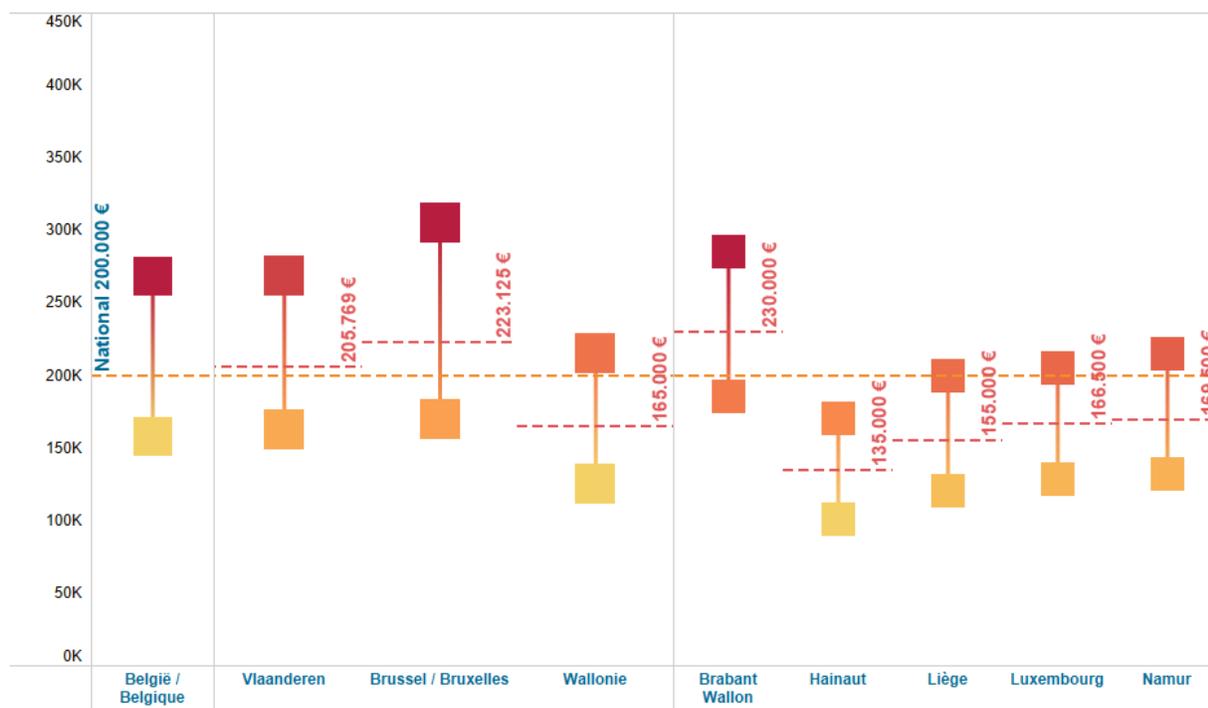
- A **Namur-Ville**, la médiane est juste en dessous de la médiane de l'arrondissement. Après deux années de croissance consécutives, le prix médian baisse cette année de 9.000 EUR par rapport à 2018.

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

Pour rappel, nous l'avons introduit en plus du concept de la médiane, le concept d'**intervalle de prix 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 de Namur par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.



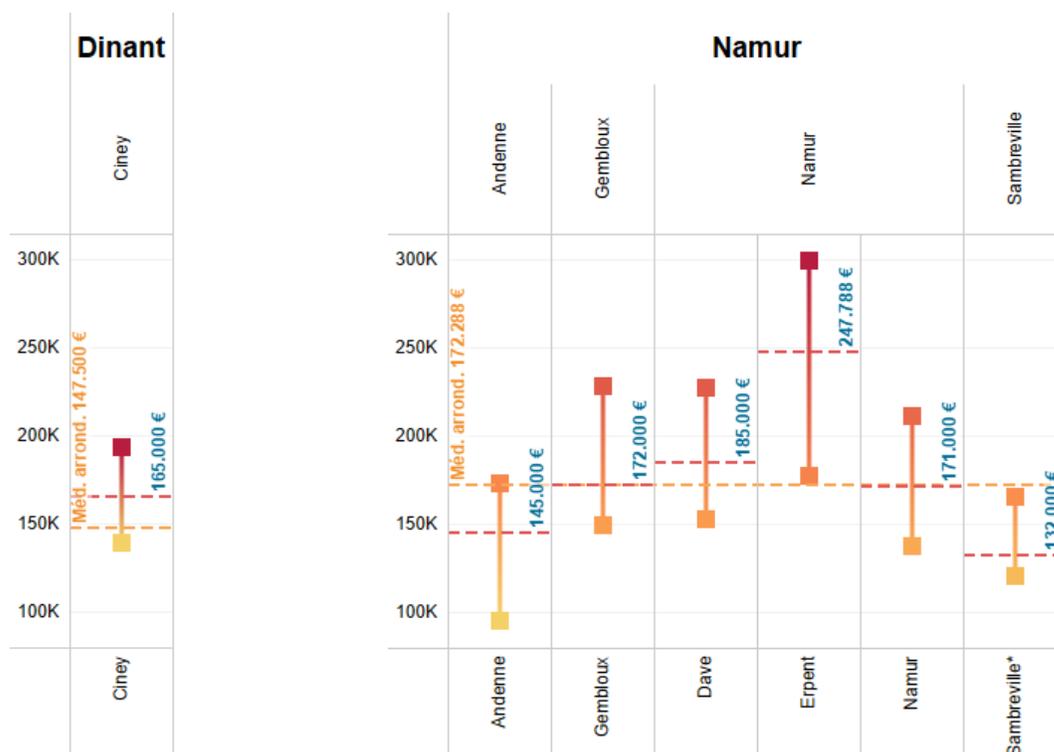
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de Namur est de 169.500 EUR et l'intervalle contenant 50 % des observations est de 132.000 EUR à 215.000 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 132.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 215.000 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 page suivante.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS

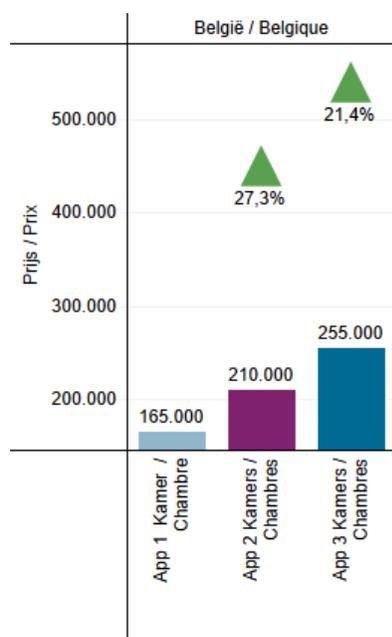


Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, nous pouvons en déduire que :

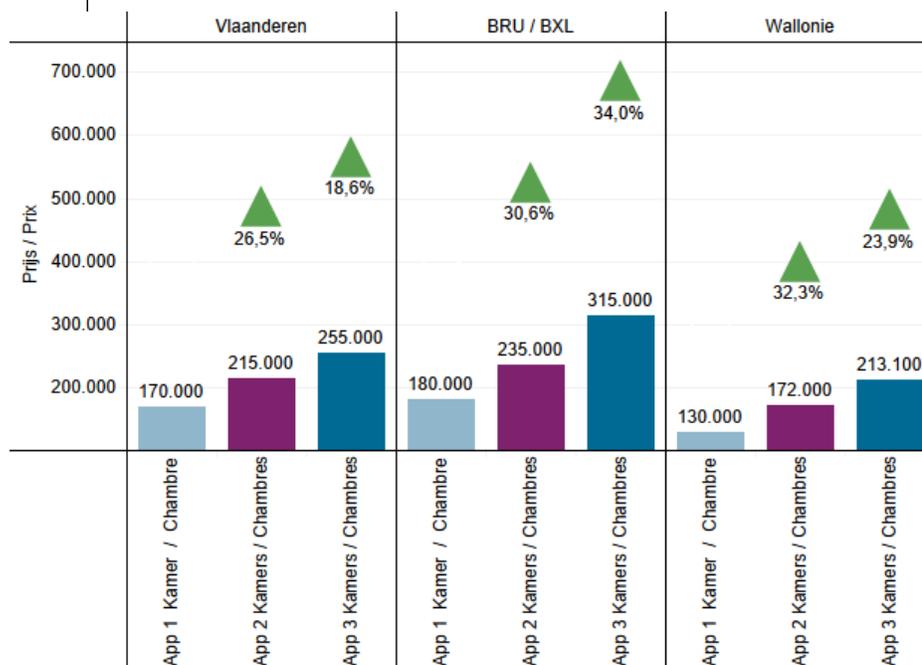
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle contenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer l'entité communale de **Erpent** comme exemple.
- L'intervalle de l'entité communale de **Erpent** est complètement au-dessus de la médiane de l'arrondissement. Au moins 75 % des appartements ont été vendus à un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement de Namur. **Erpent** a également la limite supérieure de l'intervalle la plus élevée. 25 % des appartements qui y ont été vendus avaient un prix supérieur à 299.323 EUR.
- A **Andenne**, une des communes les moins chères, près de 75% des appartements ont été vendus à un prix sous le prix médian de l'arrondissement (172.288 EUR) et 25% y ont même été vendus en-dessus de 95.000 EUR.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

		2018				2019					
		Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)	Mediaan Regio / Médiane Région	Mediaan Gemeente / Médiane Commune	% Mediaan Gemeente / % Médiane Commune	50% Observ. (Ondergrens / Limite Inf.)	50% Observ. (Bovengrens / Limite Sup.)
Dinant	Ciney	169.000	162.000		120.000	192.500	169.500	165.000	1,9%	138.750	193.125
	Dinant	169.000	167.500		139.500	219.625					
Namur	Andenne	169.000	150.000		129.000	179.000	169.500	145.000	-3,3%	95.000	172.533
	Gembloux	169.000	186.000		162.625	220.000	169.500	172.000	-7,5%	149.558	228.023
	Jemeppe-sur-Sambre	169.000	152.500		134.750	183.125					
	Namur						169.500	185.000	5,7%	152.500	227.500
	Erpent						169.500	247.788		177.170	299.323
	Namur	169.000	180.000		130.500	237.500	169.500	171.000	-5,0%	137.000	211.000
	Sambreville						169.500	132.000		120.375	165.625

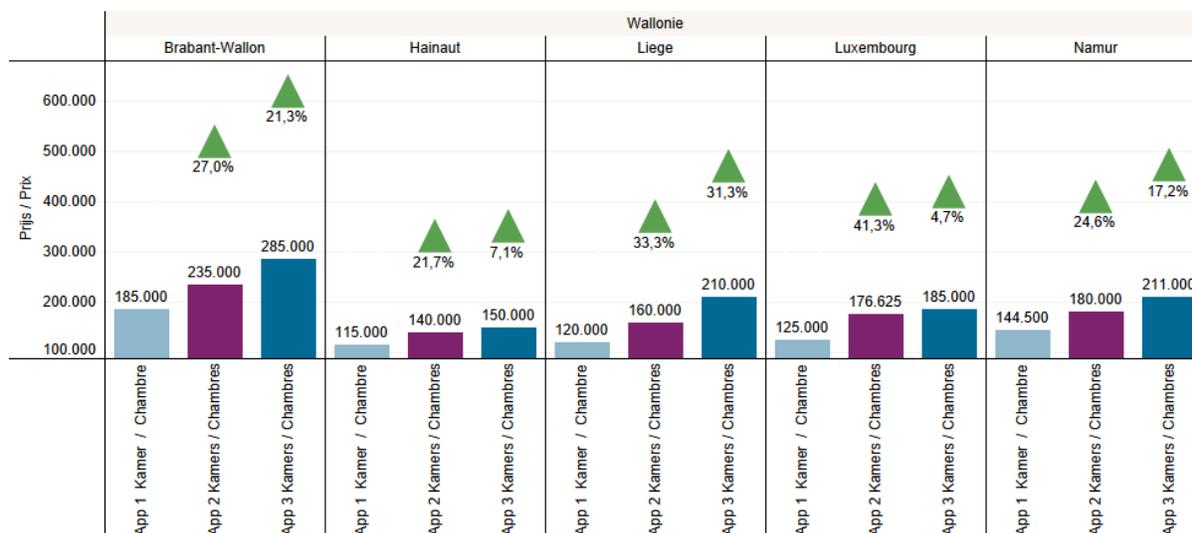
APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES


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



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

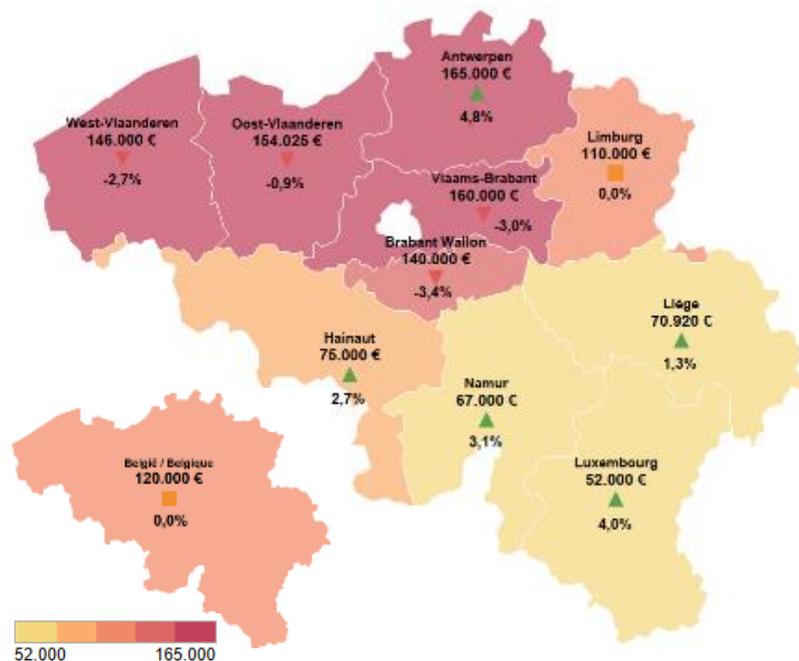
- Le budget supplémentaire à prévoir pour passer d'un appartement à 2 chambres à un appartement à 3 chambres varie de +18,6 % en Flandre à +34 % à Bruxelles.
- Le prix d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois le seuil des 230.000 EUR . Après une stabilisation l'année dernière,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



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

PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

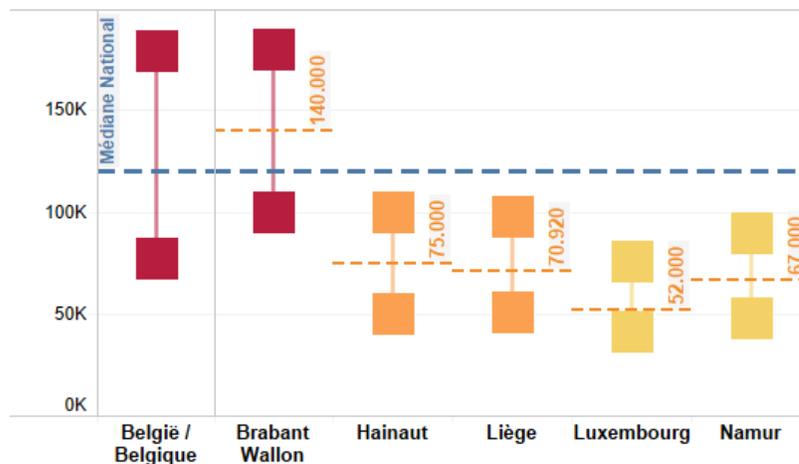
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2019. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2018.



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

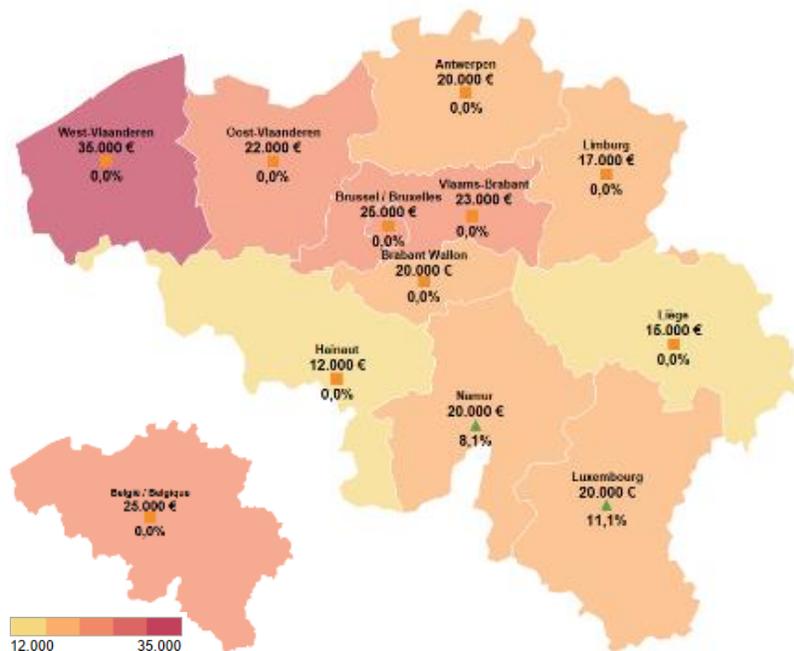
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 120.000 EUR. Un prix stable par rapport à l'année dernière. Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2019 avaient un prix compris entre 77.500 EUR et 179.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian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

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



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

PRIX MÉDIAN DES GARAGES

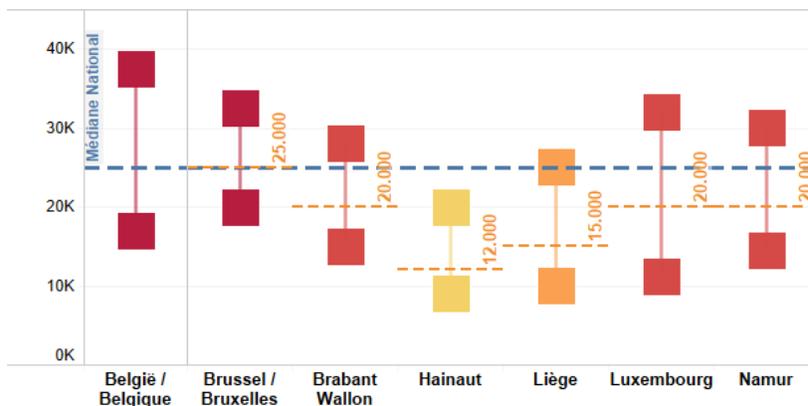


Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts.

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.