



# **Analyse du marché immobilier**

**ANNÉE 2020**

**PROVINCE DU HAINAUT**

23 Février 2021

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

## CONTENU

|                                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Introduction                                                                                                                | <b>4</b>  |
| Réformes législatives 2020                                                                                                  | <b>5</b>  |
| Macro-économique TODO                                                                                                       | <b>9</b>  |
| Activité immobilière                                                                                                        | <b>11</b> |
| Activité immobilière – Analyse nationale                                                                                    | 11        |
| L'activité immobilière dans les provinces - évolution annuelle                                                              | 12        |
| Maisons                                                                                                                     | <b>13</b> |
| Maisons – prix médian en 2020                                                                                               | 13        |
| Maisons - Zoom sur la province du hainaut                                                                                   | 17        |
| Prix médian des maisons en province du hainaut                                                                              | 17        |
| Prix médian des maisons par arrondissement                                                                                  | 17        |
| Vue d'ensemble niveau commune                                                                                               | 18        |
| Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Charleroi                                                        | 19        |
| Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition                                                   | 21        |
| Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Charleroi et zoom sur la commune de Charleroi | 22        |
| Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de La Louvière                                                      | 23        |
| Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de La Louvière                                   | 24        |
| Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Mons                                                             | 24        |
| Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Mons                                          | 26        |
| Prix médian des Maisons par commune de l'arrondissement de Soignies                                                         | 26        |
| Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Soignies                                      | 27        |
| Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Thuin                                                            | 28        |
| Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Thuin                                         | 29        |
| Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale                                                             | 30        |
| Appartements                                                                                                                | <b>32</b> |
| Appartements – prix médian en 2020                                                                                          | 32        |
| Appartements - Zoom sur la province du Hainaut                                                                              | 36        |

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Prix médian des appartements en province du Hainaut                         | 36        |
| Prix médian des appartements par arrondissement                             | 36        |
| Vue d'ensemble niveau commune                                               | 37        |
| Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Charleroi    | 38        |
| Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de La Louvière | 38        |
| Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Mons        | 39        |
| Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Soignies    | 39        |
| Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition   | 40        |
| Distribution des prix des appartements                                      | 41        |
| Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale        | 42        |
| Appartements - par nombre de chambres                                       | 43        |
| Prix médian des terrains à bâtir                                            | <b>46</b> |
| Prix médian des garages                                                     | <b>47</b> |



## INTRODUCTION

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2021 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2020 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.

**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.**

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2020 a été fortement marqué par la crise du coronavirus.

Durant le premier confinement, entre mi-mars et mi-mai, les visites immobilières sont interdites. Seuls certains actes peuvent être passés dans les études notariales pour urgence sanitaire, financière ou judiciaire. C'est ainsi notamment que les compromis de vente ne peuvent alors plus être signés physiquement dans une étude notariale.

Début novembre, les visites immobilières sont de nouveau interdites. Le 17 novembre, la situation change : les visites sont autorisées sous une condition stricte. L'acheteur potentiel est autorisé à visiter un bien pour autant qu'il soit seul dans le bien sans présence ni du notaire ni de l'agent immobilier, ni des habitants.

Ces mesures légales ont alors des conséquences directes sur le marché immobilier.

**Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :**

- Mesures fédérales :
  - certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions ;
  - les citoyens ont également pu bénéficier d'un délai supplémentaire pour payer leur précompte immobilier.
- Mesures régionales :
  - prolongement de l'avantage fiscal « bonus logement » durant les mois supplémentaires accordés pour rembourser le crédit hypothécaire (voir supra) ;
  - un prêt à taux zéro a été mis en place via la Société wallonne du crédit social (SWCS) pour les personnes ayant du mal à payer leurs loyers.

D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2020.

## **Principales réformes**

### **1. Réforme fédérale**

#### **Achat scindé**

L'achat scindé est une technique courante de planification successorale. Celle-ci consiste à scinder un achat immobilier, notamment entre enfants et parents. Généralement, l'usufruit pour les parents, la nue-propriété pour les enfants. Les usufruitiers peuvent habiter le bien, le gérer et percevoir les loyers en cas de location. Les nus-propriétaires ont la certitude que, lors du décès de leurs parents, la pleine propriété leur reviendra automatiquement. Cette technique est

souvent utilisée lors d'une planification successorale car elle permet d'éviter de payer des droits de succession sur la valeur de ce bien.

A la demande de l'administration, au moment du décès des parents, les enfants devront prouver qu'ils ont acheté la nue-propiété avec leurs propres fonds (ou qu'ils ont contracté un prêt qu'ils remboursent eux-mêmes). Comme, souvent, les enfants ne disposent pas de liquidités suffisantes, il est fréquent que les parents réalisent une donation à leur profit.

Il s'avère que, dans cette hypothèse, l'administration fiscale fédérale a apporté des précisions plus contraignantes.

D'abord, les parents doivent avoir établi, durant les 5 ans précédant leur décès, leur domicile fiscal en région wallonne.

Ensuite, pour les achats réalisés depuis le 1er août 2020, dans le cas du paiement d'une garantie (acompte), il est requis non seulement que la donation ait été réalisée avant le compromis, mais également que les enfants puissent justifier de la réception de l'argent sur leur compte avant ce compromis. À défaut, l'administration ne reconnaîtra pas que les enfants aient payé avec leurs propres fonds. Au décès donc, l'administration imposera des droits de succession sur la valeur totale du bien.

Enfin, précisons que, en cas de versement d'une garantie (acompte) lors du compromis, si la donation est réalisée par acte authentique, celle-ci doit se dérouler avant la signature de ce compromis de vente.

## **2. Réformes régionales**

### **Bail à ferme**

La législation relative au bail à ferme a été revue en Wallonie. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, les baux à ferme doivent par exemple être constatés par écrit. Les reconductions de bail ainsi que les modifications importantes doivent l'être également.

Afin de protéger tant le bailleur que le preneur, la réforme rend l'état des lieux obligatoire. Cet état des lieux doit être annexé aux contrats de bail.

Avant la réforme, il existait trois types de baux : le bail ordinaire de minimum 9 ans, le bail de longue durée (27 ans minimum) et le bail de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur atteint l'âge légal de la pension et son âge à l'entrée en vigueur du bail à ferme. Cette période doit être au minimum de 27 ans.

Désormais, il n'existe plus que deux types de baux : le bail de courte durée de maximum 5 ans et le bail de fin de carrière, dont la période correspond à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du bail. Ce bail ne peut être conclu qu'à l'échéance d'un autre bail, à l'exception d'un bail de courte durée.

### **Fin du régime fiscal favorable pour les ventes en viager en Wallonie.**

Le gouvernement wallon a décidé de supprimer depuis le 1er janvier 2020 le régime fiscal favorable aux ventes en viager. Depuis le 1er janvier 2018, un taux réduit de 6 % s'appliquait pour les droits d'enregistrement, au lieu du taux normal de 12,5%. De même, en cas de vente en viager de la nue-propiété moyennant réserve d'usufruit, la base imposable minimale était réduite à un pourcentage de la valeur vénale de la pleine propriété selon la durée maximale de la rente. Ces deux dispositions ont été abrogées

## CONTACTEZ UN NOTAIRE LE PLUS TÔT POSSIBLE

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

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

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

De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair ». Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

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

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

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 concernant l'engagement, qu'ils s'apprêtent à signer, et toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

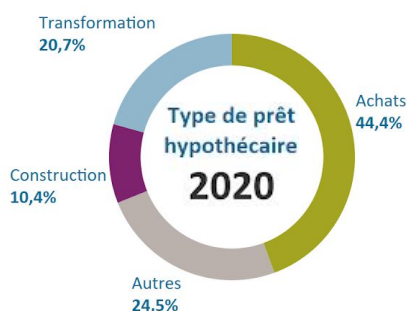
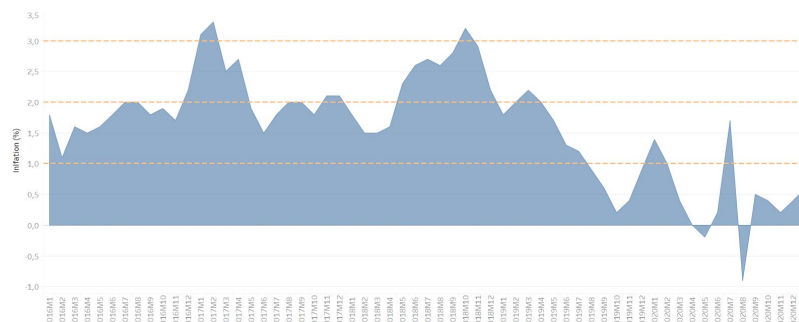
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications))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

Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de 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

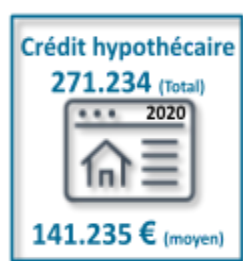


Source : BNB

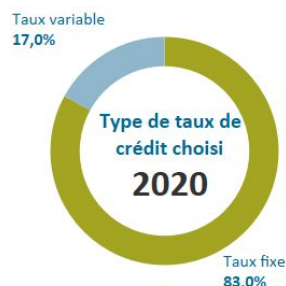
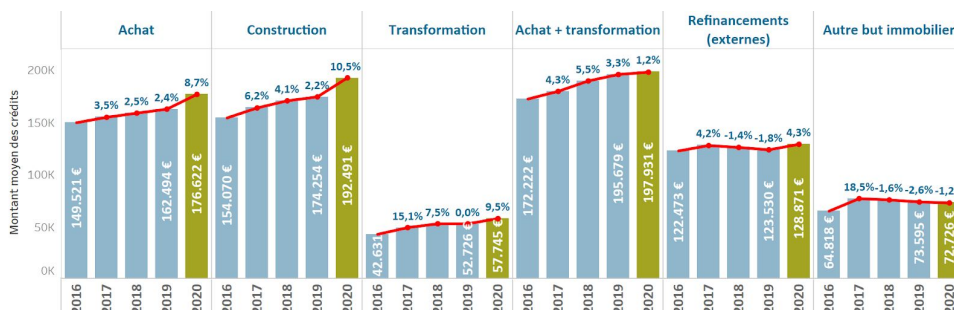


L'inflation belge (indice IPCH) est passée sous les 1% à partir de mars 2020, à l'exception du mois du juillet où elle est montée à 1,7%. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2020 en août (-0.9%).

Les crédits hypothécaires pour un achat ont diminué en 2020 (-26,8%), pour la première fois depuis 2016. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44,4%). De même, les crédits pour une construction ont diminué en 2020 de -34,4%. Les nombre de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une décroissance durant l'année 2020 (de respectivement -9,1% et -14,4%). Le nombre de crédits pour une rénovation a diminué (-18,3%), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté cette année (+6,5%). La diminution de l'ensemble des crédits hypothécaires est de -21,28% en 2020 (271.234).



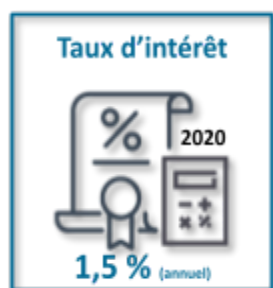
Source : Union Professionnelle du Crédit



Les montants moyens empruntés en 2020 augmentent de +5,4% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat, la construction et pour la transformation augmentent respectivement de +8,7%, +10,5% et +9,5%.

Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2020 le premier choix du citoyen dans près de 83% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est néanmoins en diminution depuis 2016 (-12,8%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5.





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'intérêts sont restés inférieurs à 1,7% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,69% en janvier à 1,37% en décembre 2019 (niveau le plus bas).

## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

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

### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE — ANALYSE NATIONALE

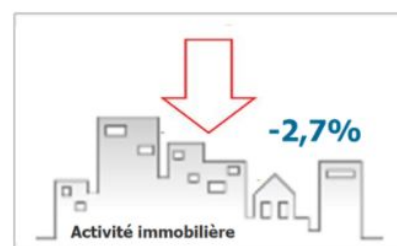
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, nous avons mesuré la deuxième activité la plus élevée depuis l'existence de notre baromètre. Seul le quatrième trimestre de l'année dernière a été légèrement meilleur. À l'époque, l'activité était en hausse de +0,5 % (suite à l'annonce de la suppression de la prime au logement en Flandre).

Par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, l'activité a augmenté de +3,4 %.



Sur l'ensemble de l'année 2020, le nombre de transactions immobilières a finalement été inférieur de -2,7% à celui de 2019.

### National



2019 - 2020

### Flandre

-4,2%



Activité immobilière

2019 - 2020

### Bruxelles

-4,8%



Activité immobilière

2019 - 2020

### Wallonie

+0,8%



Activité immobilière

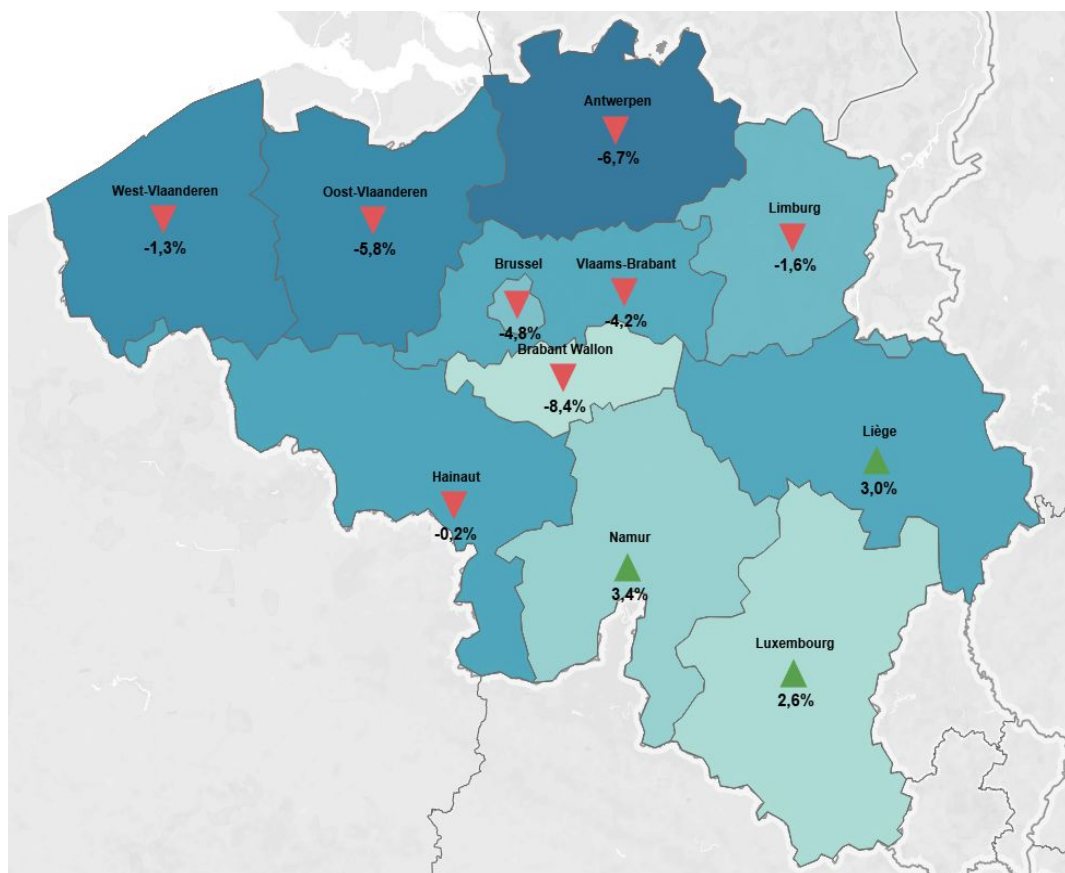
2019 - 2020

- Au niveau régional, le marché de l'immobilier a évolué de manière très différente. Alors qu'en Flandre et en Wallonie, le marché immobilier a déjà montré une nette reprise en juin, le marché immobilier de la Région bruxelloise n'a pas pu se redresser pendant les mois d'été.

## L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LES PROVINCES - ÉVOLUTION ANNUELLE

Comparons, ensuite, pour chaque province, l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019. 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.



Carte d'aperçu de l'activité immobilière dans les provinces / comparaison 2019-2020

Lorsque l'on compare l'activité immobilière de toute l'année 2020 à celle de 2019, nous remarquons que le nombre de transactions immobilières a diminué (entre -1,3% et -7%) par rapport à l'année dernière dans toutes les provinces flamandes et en Région bruxelloise.

En Wallonie, l'activité a augmenté d'environ +3% en province de Namur, de Liège et de Luxembourg. En Hainaut, l'activité est restée stable et en Brabant wallon elle a diminué de -8,4%.

## 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 :

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

Pour le marché immobilier 2020, nous nous concentrerons sur les prix médians.

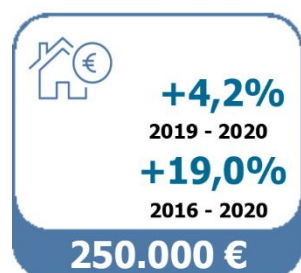
La **médiane** permet de partager une série de ventes en deux parties égales. La moitié des opérations a eu cours à des prix inférieurs à la médiane et l'autre moitié à des prix supérieurs.

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2020 est de 250.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2020 sous les 250.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

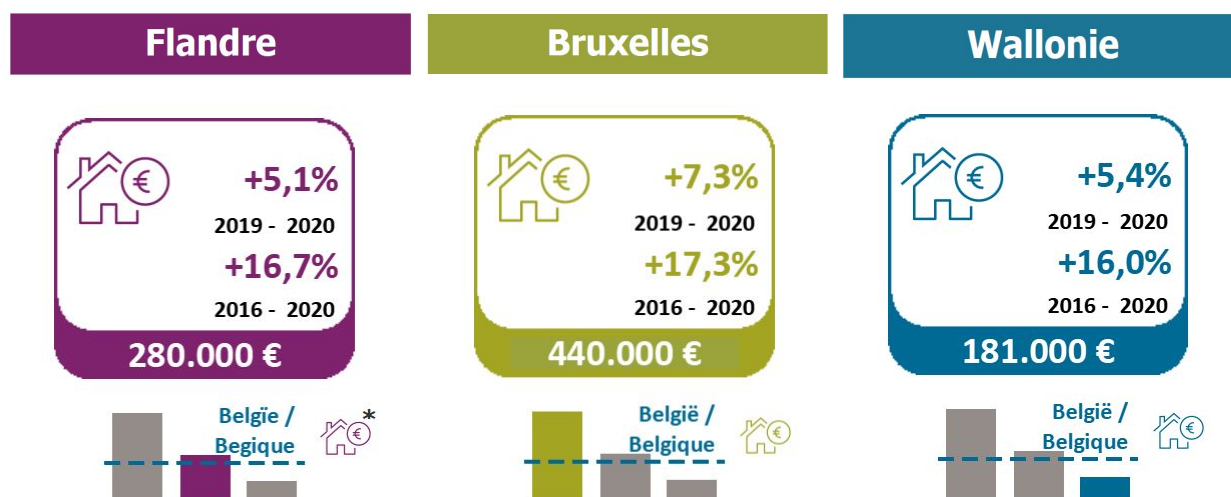
### MAISONS — PRIX MÉDIAN EN 2020

En 2020, le prix médian d'une maison résidentielle était de 250.000 EUR, soit une croissance de +4,2 % par rapport à l'année précédente.



- Le prix médian le plus élevé jamais atteint en Belgique,
- Pour la 6ème année consécutive, une évolution de plus de +4%,
- Après inflation, le prix médian a augmenté de 9.000 EUR (+3,8 %) par rapport à l'année dernière (voir tableau ci-dessous),

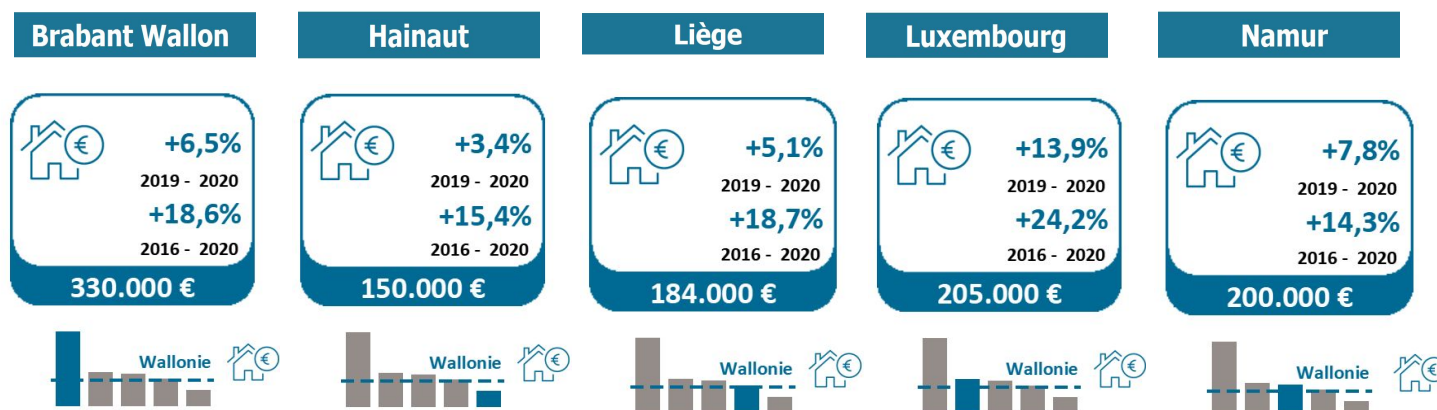
|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Prix                                                           | 250.000 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 4,2%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 10.000 €  |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 3,8%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 9.000 €   |
| Évolution sur 5 ans                                            | 19,0%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 40.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 12,7%     |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 27.000 €  |



|                                                                | Vlaanderen | Brussel / Bruxelles | Wallonie  |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------|
| Prix                                                           | 280.000 €  | 440.000 €           | 181.000 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 5,1%       | 7,3%                | 5,4%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 14.000 €   | 30.000 €            | 9.000 €   |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 4,7%       | 6,9%                | 5,0%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 12.000 €   | 28.000 €            | 9.000 €   |
| Évolution sur 5 ans                                            | 16,7%      | 17,3%               | 16,0%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 40.000 €   | 65.000 €            | 25.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 10,4%      | 11,0%               | 9,7%      |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 25.000 €   | 41.000 €            | 15.000 €  |

- Les augmentations significatives que nous constatons au niveau national sont également visibles dans chacune des régions. Il s'agit des plus fortes croissances de ces cinq dernières années
- La Région bruxelloise, la région où les prix des logements sont les plus élevés, est la région où la hausse des prix est la plus forte (+7,3%). La médiane y est de +190.000 EUR supérieure à la médiane nationale (soit +76%).
- La Wallonie a le prix médian le plus bas au niveau régional. La médiane est de 69.000 EUR inférieure à la médiane nationale (soit -27,6 %).
- En 2020, une maison coûte :
  - environ 180.000 EUR en Wallonie
  - 280.000 EUR en Flandre
  - 440.000 EUR à Bruxelles
- Sur une période de 5 ans, les prix des logements augmentent le plus à Bruxelles (+17,3 %) suivis de près par la Flandre et la Wallonie pour lesquelles les augmentations sont de +16,7% et +16%. Après inflation, cela représente une augmentation respective de +11 % à Bruxelles, +10,4% en Flandre et +9,7 % en Wallonie.

- En termes absolus et en tenant compte de l'inflation, depuis 2016, l'acheteur paie 41.000 EUR de plus à Bruxelles, 25.000 EUR de plus en Flandre et 15.000 EUR de plus en Wallonie.



|                                                                | Brabant Wallon | Hainaut   | Wallonie<br>Liège | Luxembourg | Namur     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------|-------------------|------------|-----------|
| Prix                                                           | 330.000 €      | 150.000 € | 184.000 €         | 205.000 €  | 200.000 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 6,5%           | 3,4%      | 5,1%              | 13,9%      | 7,8%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 20.000 €       | 5.000 €   | 9.000 €           | 25.000 €   | 14.000 €  |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 6,1%           | 3,0%      | 4,7%              | 13,5%      | 7,4%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 19.000 €       | 4.000 €   | 8.000 €           | 24.000 €   | 14.000 €  |
| Évolution sur 5 ans                                            | 18,6%          | 15,4%     | 18,7%             | 24,2%      | 14,3%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 52.000 €       | 20.000 €  | 29.000 €          | 40.000 €   | 25.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 12,3%          | 9,1%      | 12,4%             | 17,9%      | 8,0%      |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 34.000 €       | 12.000 €  | 19.000 €          | 30.000 €   | 14.000 €  |

- Le prix médian d'une maison au niveau provincial varie entre 150.000 EUR en province de Hainaut et 330.000 EUR en Brabant wallon.
- À l'exception du Brabant wallon, chaque prix médian est inférieur à la médiane nationale (250.000 EUR). De plus, seul le prix médian d'une maison en province du Hainaut (150.000 EUR) est inférieur à la médiane régionale (-31.000 EUR de moins)..
- Le prix d'une maison en Brabant Wallon province est +32 % plus élevé que la médiane nationale et +82 % plus élevé que la médiane de sa région. Il s'agit de la deuxième province du pays avec la médiane la plus chère après Bruxelles et à égalité avec le Brabant Flamand.
- En province du Luxembourg et de Namur, les médianes dépassent pour la première fois les 200.000 EUR. Dans le Hainaut, elle atteint pour la première fois les 150.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian augmente dans chaque province. Dans le Hainaut, la croissance est limitée à +3,4%. C'est la plus faible hausse du pays. En tenant compte de l'inflation, cela représente une croissance nominale de 4.000 EUR (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les maisons en province du Luxembourg affichent la plus forte évolution du pays (+13,9% par rapport à 2019). En raison de cette forte croissance, cette province prend la place de Namur et devient à nouveau la deuxième province la plus chère de Wallonie.

- En province du Luxembourg, une maison coûte aujourd’hui +24.000 EUR de plus que l’année dernière. Il s’agit de la plus forte augmentation en valeur absolue en un an en Belgique, après Bruxelles.
- Les augmentations de prix en 2020 sont les plus fortes augmentations annuelles depuis 2016 en province de Luxembourg, de Namur et en Brabant Wallon.
- Augmentation constante sur un horizon de 5 ans sur l'ensemble des provinces wallonnes (à l'exception de la stabilité en province de Luxembourg en 2018 et à Namur en 2017).
- Sur une période de 5 ans, le prix médian des maisons augmentant le plus en Belgique est celui de la province du Luxembourg (+24,2%). En 2016, 50 % des maisons y étaient encore vendues à moins de 165.000 EUR. En 2020, ce prix médian a augmenté de 40.000 EUR.
- Les provinces du Hainaut et de Namur ont connu la plus faible croissance depuis 2016, soit respectivement +15,4% et +14,3%. En tenant compte de l'inflation, le rendement est limité à, respectivement, +9,1% et +8,0% sur une période de 5 ans (voir tableau avec les chiffres clés).
- Les différences d'augmentation des prix pour les catégories de prix ont été étudiées pour les différents segments IQR<sup>1</sup>. Nous comparons ainsi les différences de prix entre les maisons bon marché, moyennes et chères. De cette façon, c'est frappant de constater qu'en Flandre, l'augmentation des prix de l'immobilier est plus forte dans les segments de prix élevés que dans les maisons moins chères.
- Comme mentionné ci-dessus, l'augmentation du prix médian au Luxembourg est très élevée (+13,9 %). Cependant, il y a une grande différence entre les maisons de plus de 280.000 EUR et celles de moins de 150.000 EUR. Celles-ci augmentent respectivement de +12% et +20%.
- À Liège, les maisons les moins chères sont aussi celles qui ont le plus augmenté. La catégorie de prix la plus basse (maisons de moins de 137.875 EUR) y a également connu une hausse plus importante (+10%) que les autres catégories de prix.

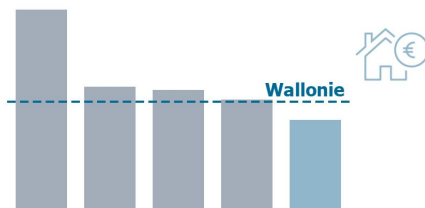
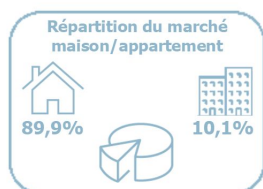
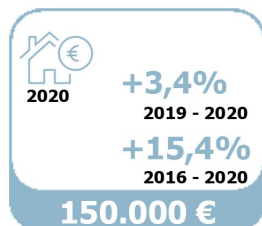
---

<sup>1</sup> Voir section Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observation - définition (p20)



## MAISONS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

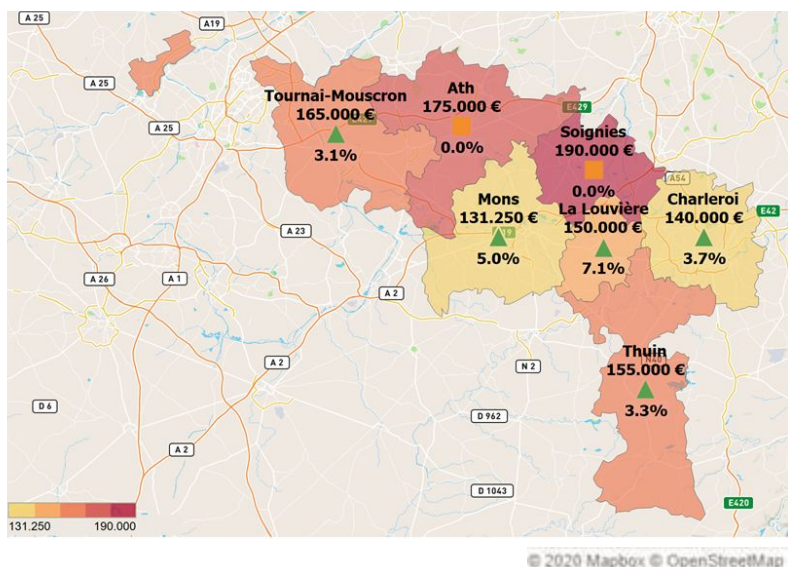
### PRIX MÉDIAN DES MAISONS EN PROVINCE DU HAINAUT



- Le prix médian d'une maison en province du Hainaut est le plus bas du pays.
- La médiane est de 100.000 EUR ou -40% en dessous de la médiane nationale (250.000 EUR) et de 31.000 EUR ou -17,1 % en dessous de la médiane régionale (181.000 EUR).

- Par rapport à l'année dernière, la médiane augmente de 5.000 EUR (+3,4 %). C'est la quatrième année consécutive que le prix médian en province du Hainaut augmente.
- En 2016, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 130.000 EUR. En 2020, cette médiane a augmenté de 20.000 EUR (soit 15,4 % de plus).
- Après inflation, le rendement d'une maison dans cette province est limité à +9,1% sur une période de 5 ans.

### PRIX MÉDIAN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT



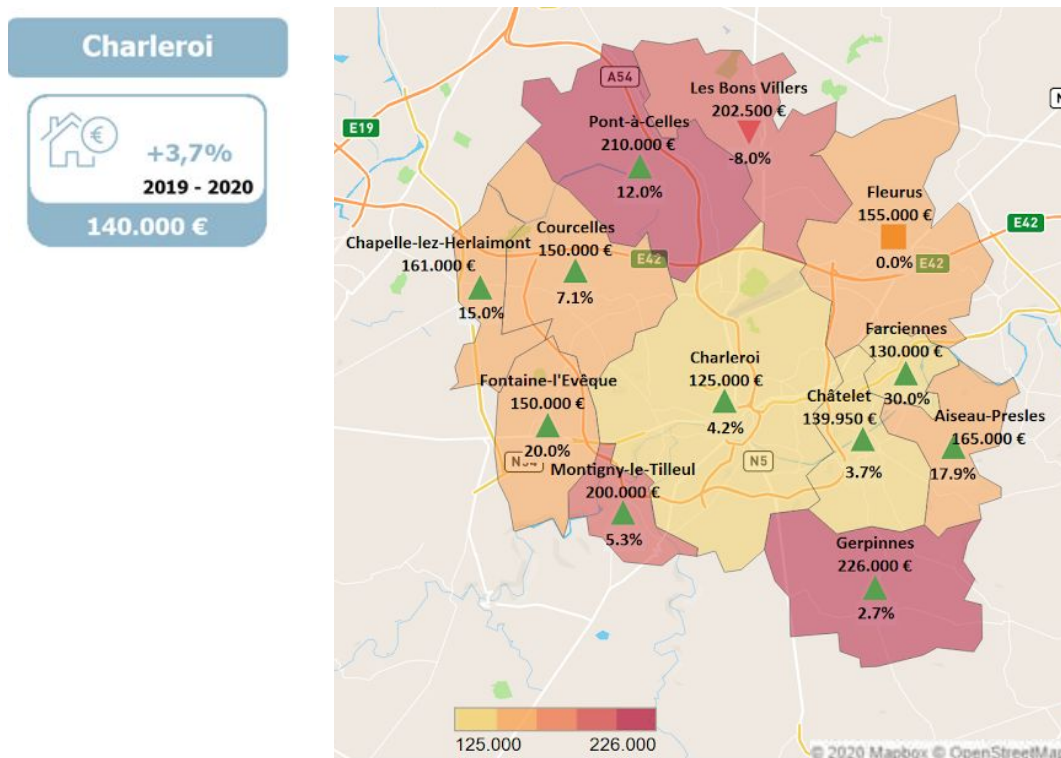
- Les prix médians des maisons par arrondissement sont très dispersés en province du Hainaut. L'arrondissement de Soignies affiche le prix médian le plus élevé avec 190.000 EUR, tandis que l'arrondissement de Mons affiche le prix médian le plus bas (131.250 EUR), soit une différence d'environ 59.000 EUR.
- Ces deux arrondissements font partie du Hainaut oriental, qui regroupe les arrondissements de Charleroi, La Louvière, Mons, Soignies et Thuin.
- Le prix médian d'une maison augmente dans tous les arrondissements du Hainaut oriental, à l'exception de l'arrondissement de Soignies où la médiane reste stable.

- Dans les arrondissements de Charleroi, de La Louvière et de Tournai-Mouscron, le prix médian d'une maison augmente pour la 5ème année consécutive.



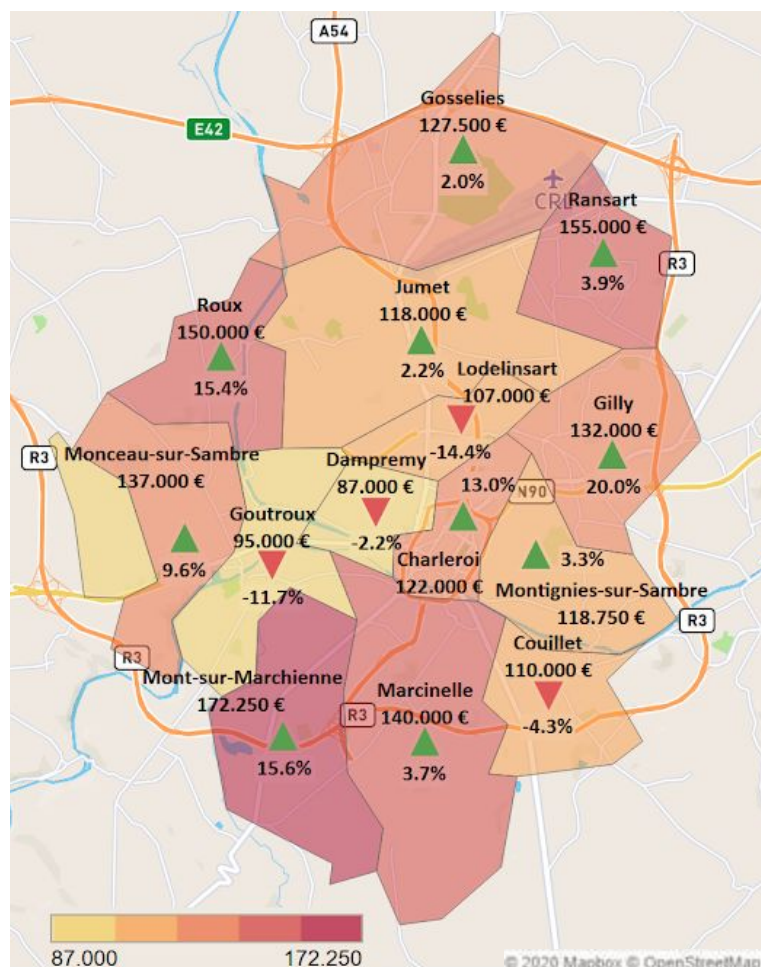
➤ Les communes limitrophes avec la Flandre orientale, d'une part, et le Brabant wallon, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.

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



- Les prix médians et leurs évolutions par rapport à l'année passée sont forts diversifiés dans cet arrondissement.
- Les prix médians varient de 125.000 EUR dans la commune de Charleroi à 226.000 EUR à Gerpennes.
- Les prix médians augmentent dans l'entièreté des communes de l'arrondissement de Charleroi à l'exception de Fleurus qui reste stable et Les Bons Villers qui diminue de -8%, soit -17.500 EUR. Cette baisse corrige la hausse de l'année dernière. En effet, le prix médian y avait augmenté de +9,5% par rapport à 2018.
- À Aiseau-Presles, Chapelle-lez-Herlaimont et Pont-à-Celles, le prix médian augmente de 12 à 18 %.
- Les communes pour lesquelles les prix médians augmentent le plus sont Farciennes (+30%, soit +30.000 EUR) et Fontaine-l'Évêque (+20%, soit +25.000 EUR). L'arrondissement de Farciennes avait enregistré une forte baisse du prix médian l'année dernière ( -13% par rapport à 2018). Tandis qu'à Fontaine-l'Évêque, le prix médian avait légèrement diminué par rapport à 2018 (-1,6%). Cet arrondissement a atteint cette année le seuil de 150.000 EUR.
- Dans la commune de Charleroi, le prix médian est de 125.000 EUR, soit 15.000 EUR de moins que la médiane de l'arrondissement. Nous zoomons, en page suivante, sur les entités communales de cette commune.

## Zoom sur Charleroi et ses entités communales :



- Au niveau des entités communales de la zone de Charleroi, le prix médian varie entre 87.000 EUR pour Dampremy et 172.250 EUR pour Mont-sur-Marchienne.
- Sur la base des maisons vendues en 2020, le prix médian a augmenté exceptionnellement de +20% à Gilly par rapport à l'année passée (compensant la baisse de -8,3% l'année dernière), de +15,6% à Mont-sur-Marchienne et de +15,4% à Roux.
- Les zones les plus chères sont situées à Mont-sur-Marchienne, Ransart et Roux. Le prix médian d'une maison y est supérieur au prix médian de l'arrondissement (140.000 EUR).
- Par rapport à l'année dernière, nous constatons une augmentation du prix médian dans la plupart des entités communales, à l'exception de Lodelinsart, Goutroux, Couillet et Dampremy.
- Enfin, la baisse de -14,4% à Lodelinsart, ainsi que celle de 11,7% à Goutroux doivent être mises en perspective. La médiane se corrige après la forte croissance de +25% de l'année dernière à Lodelinsart, et celle de 8,6% à Goutroux.

- A Roux, la médiane augmente pour la quatrième année consécutive, à Monceau-sur-Sambre pour la troisième année consécutive et à Gosselies, Ransart, Montignies-sur-Sambre et Mont-sur-Marchiennes pour la deuxième année consécutive.

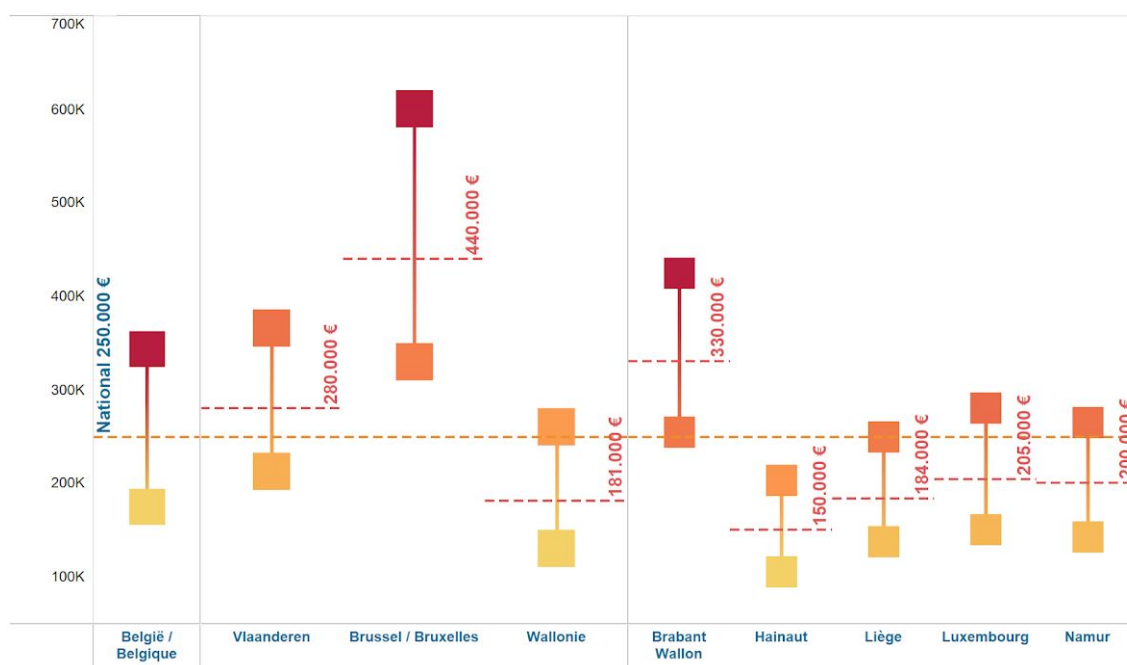
## MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

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 150.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 105.000 EUR – 203.000 EUR. Cela signifie également que 25 % des maisons de cette province sont vendues à un prix inférieur à 105.000 EUR et 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 203.000 EUR.

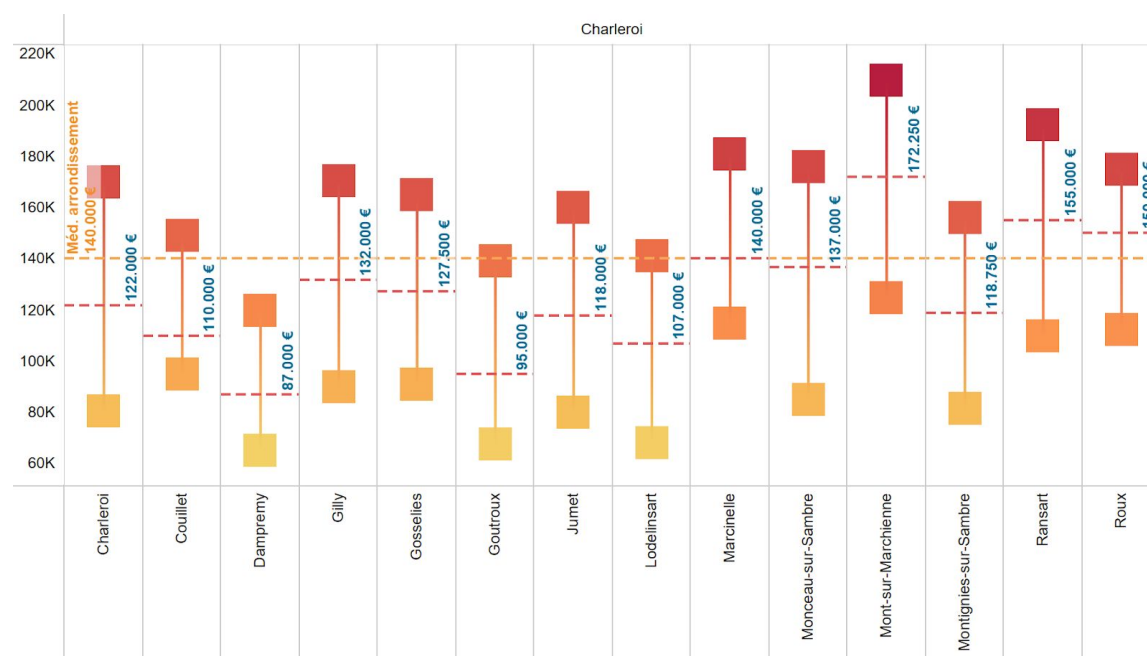
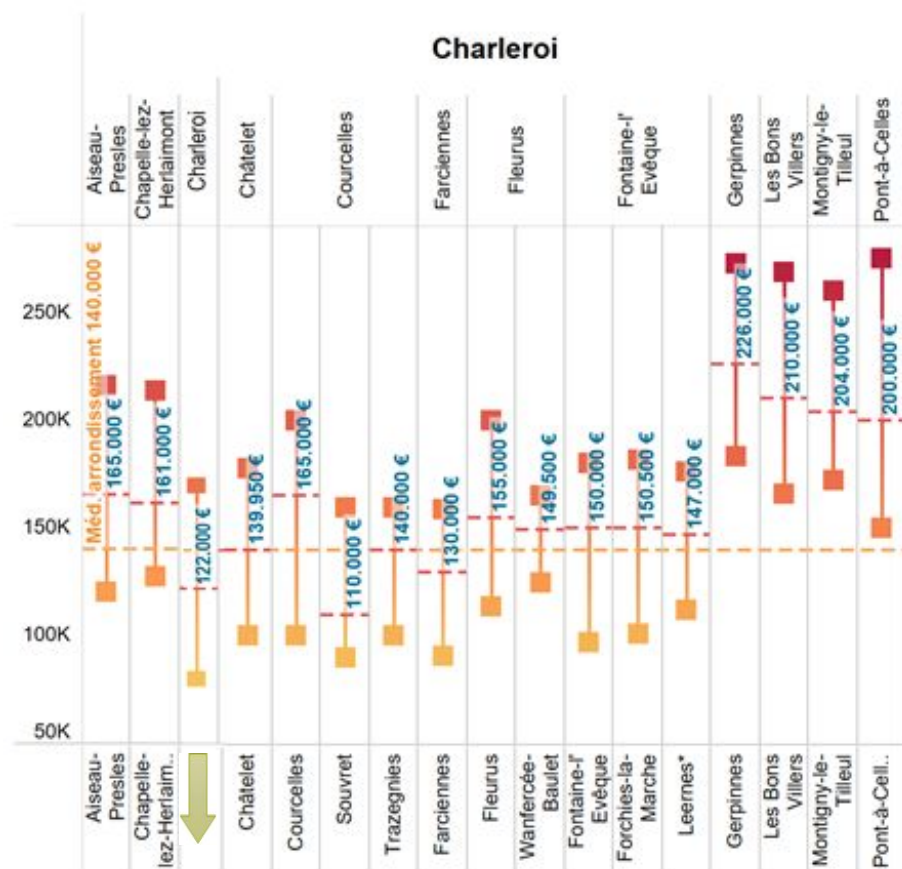
L'intervalle de 50 % autour de la médiane est complètement sous la médiane nationale (250.000 EUR). Plus de 75 % des maisons vendues dans la province du Hainaut avaient un prix inférieur à la médiane nationale. L'intervalle est également le plus petit de toutes les provinces, ce qui indique un marché immobilier assez homogène.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 29 et 30.

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



# DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI ET ZOOM SUR LA COMMUNE DE CHARLEROI



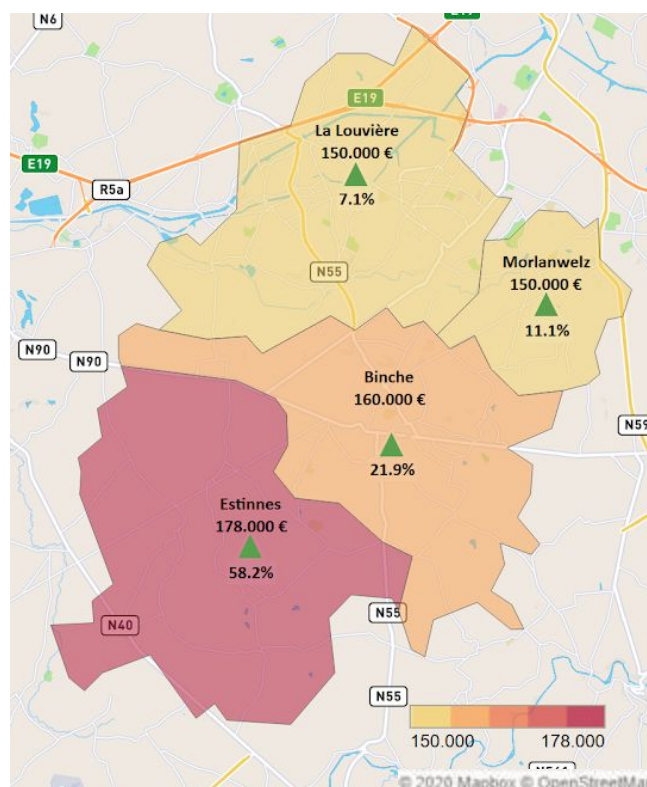
Sur base des graphiques en page précédente, nous pouvons remarquer les points suivants :

- Au plus le prix médian est élevé dans une commune/entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Comme exemple, nous pouvons citer les communes de Gerpinnes, Les Bons Villers, Montigny-le-Tilleul et Pont-à-Celles.
- Ces communes, qui sont les communes les plus chères de l'arrondissement de Charleroi, ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement (140.000 EUR).
- Pont-à-Celles a la limite supérieure de l'IQR la plus élevée de l'arrondissement et prend la première place occupée par Gerpinnes l'année dernière. 25% des maisons vendues en 2020 y ont un prix supérieur à 275.000 EUR.
- La commune ayant la médiane la plus basse de l'arrondissement a également la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement. Dans l'entité communale de Dampremy, 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 65.000 EUR. Cette entité communale de Charleroi est également la seule où l'intervalle comprenant 50% des observations est complètement sous la médiane de l'arrondissement. Plus des trois quarts des maisons vendues l'année dernière y avaient un prix inférieur à 140.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doivent être interprétés avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

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

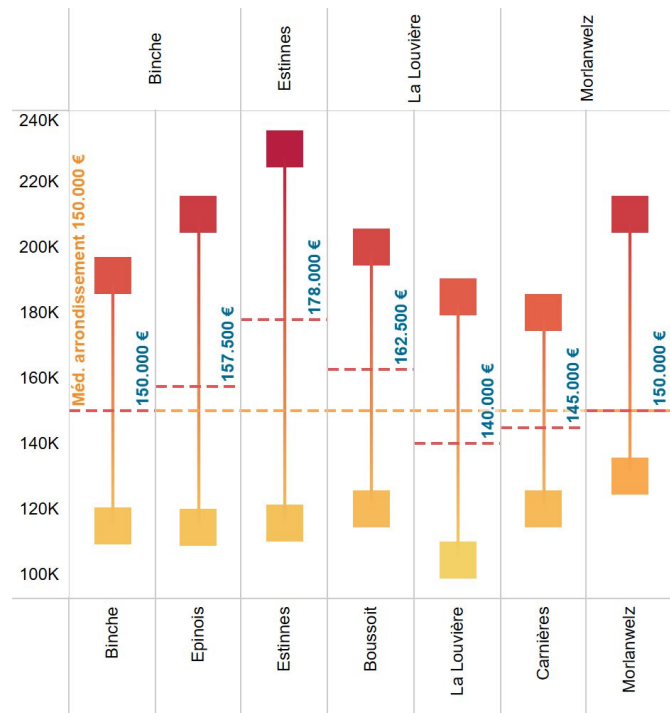


- Chaque commune de l'arrondissement de La Louvière a une médiane égale ou supérieure à la médiane provinciale (150.000 EUR), contrairement à l'année dernière où les quatre communes avaient un prix médian inférieur à la médiane provinciale.
- Les prix médians les plus élevés se trouvent dans le sud de l'arrondissement, à l'opposé de l'année dernière où ceux-ci se trouvaient au nord, à proximité des autoroutes.
- Toutes les communes ont vu leur prix médian augmenter, particulièrement la commune d'Estinnes, qui a enregistré une très forte augmentation de son prix médian par rapport à l'année passée (+58,2%, soit +65.500 EUR). Cette augmentation corrige la forte diminution de -37,5% de l'année dernière. Le nombre de maisons vendues étant assez limité dans cette commune, la médiane y varie donc énormément.
- Binche a également observé une forte augmentation de +21,9% après deux années de baisse. La commune de La Louvière, quant à elle, est en augmentation pour la troisième année consécutive.

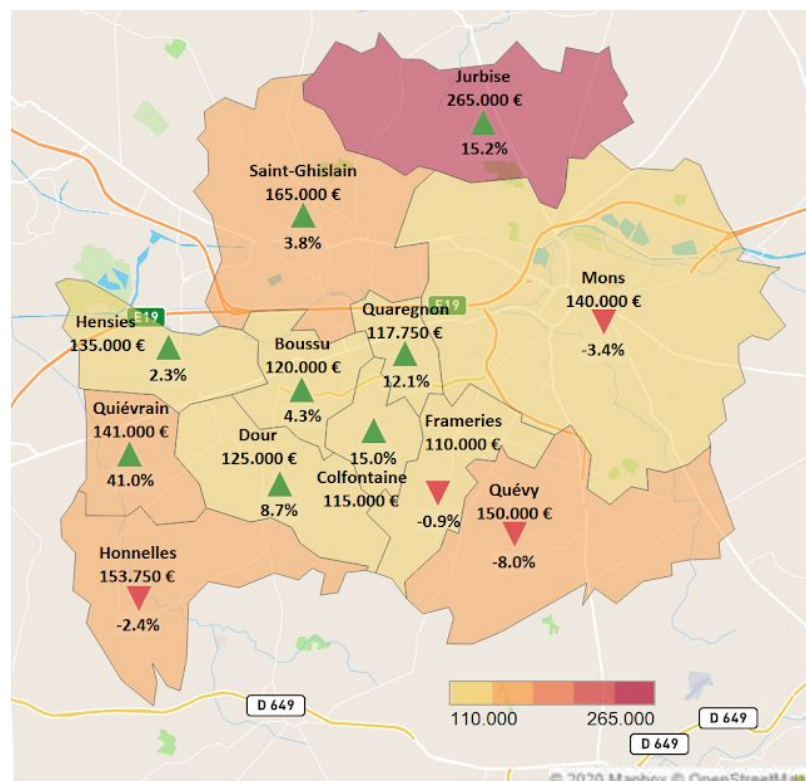
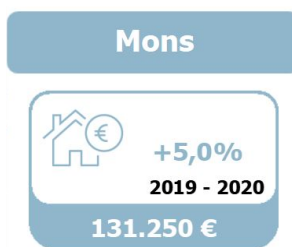


# DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIÈRE

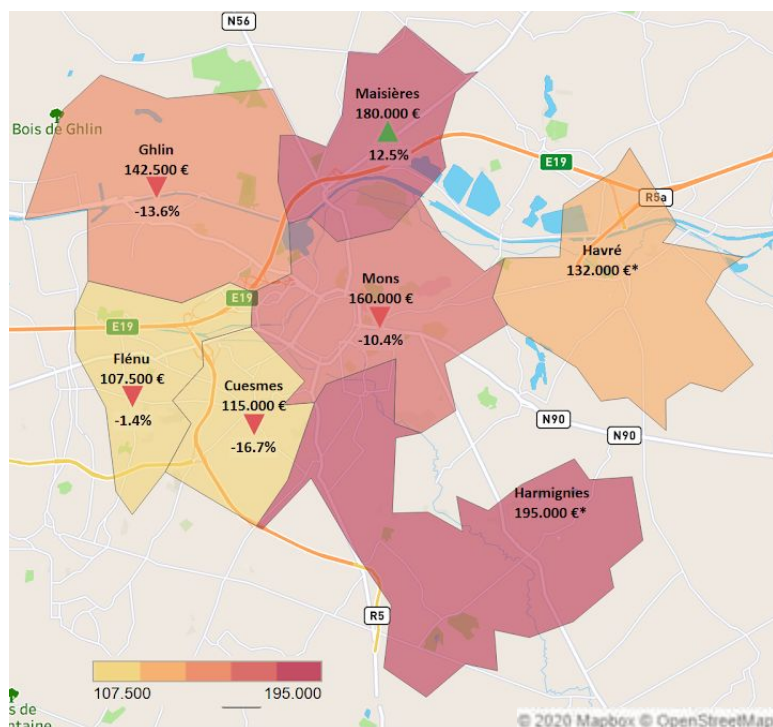
- Au niveau des entités communales, Estinnes a le prix médian le plus important (178.000 EUR). L'écart de l'intervalle de 50% autour de la médiane y est le plus important. Le marché du logement dans cette commune est donc très étendu. 25 % sont, en effet, vendus à un prix inférieur à 115.500 EUR et 25 % à un prix supérieur à 230.000 EUR.
- La grande dispersion de l'intervalle est également perceptible dans les autres entités communales. Il n'y a qu'à Carnières que l'intervalle est plus petit.
- Pratiquement toutes les communes ont leur prix médian identique ou supérieur à la médiane de l'arrondissement (150.000 EUR), à l'exception de Carnières et la Louvière. Le prix médian y est inférieur de respectivement -3.3% (soit -5.000 EUR) et -6.7% (soit -10.000 EUR) à celui de l'arrondissement.



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



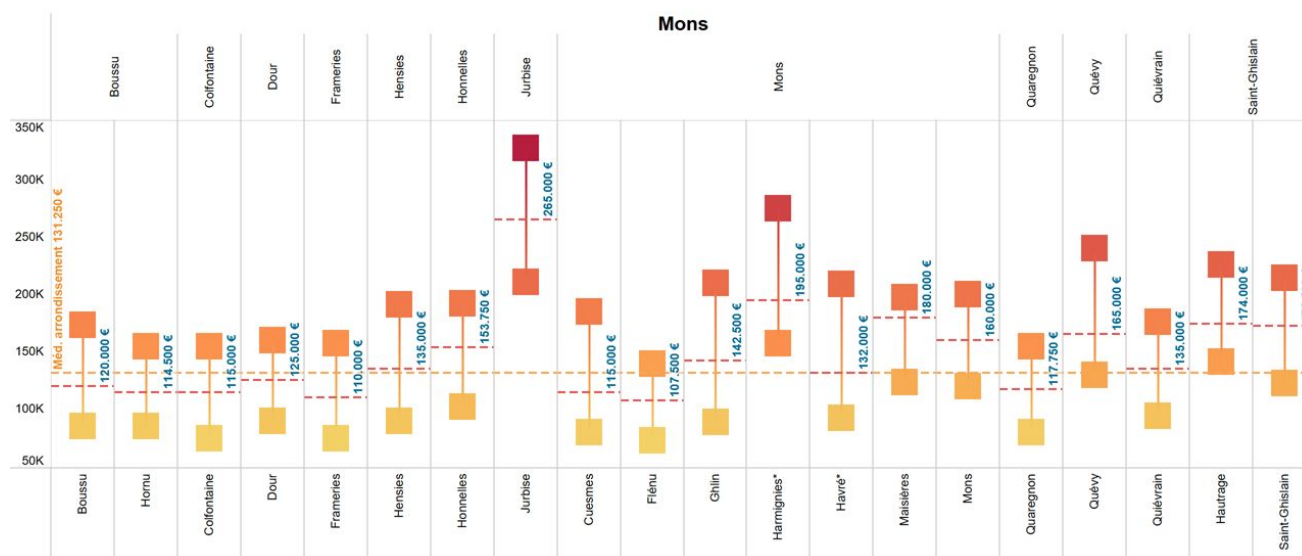
- Avec une médiane de 131.250 EUR, Mons est l'arrondissement où la médiane est la plus faible du pays.
- Cet arrondissement est caractérisé par 3 zones :
  1. Les maisons les moins chères sont situées dans le triangle Quaregnon, Frameries et Dour. La médiane y varie entre 110 000 et 125.000 EUR.
  2. Les maisons les plus chères sont situées dans le nord de l'arrondissement, à Jurbise. La médiane de Jurbise est environ 77% plus élevée que celle de la province.
  3. Les autres communes ont des prix médians compris entre 135.000 EUR (Hensies) et 165.000 EUR (Saint-Ghislain). Leur médiane est égale ou supérieure à celle de la province du Hainaut (150.000 EUR), à l'exception de Mons, Hensies et Quiévrain qui se situent autour des 140.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, les évolutions les plus fortes sont celles observées à Quiévrain, Jurbise et Colfontaine. Pour les deux dernières communes, il s'agit de la deuxième augmentation consécutive.
- L'augmentation du prix médian de Quiévrain est à nuancer car elle corrige une diminution de -9,1% l'année dernière.
- La commune de Quévy enregistre la plus forte baisse de l'arrondissement de Mons, soit -8%, après une forte augmentation l'année dernière de +25,4%.
- La commune de Boussu augmente de manière consécutive depuis 4 ans.



- Au niveau des entités communales de la zone de Mons (voir zoom sur la carte à gauche), le prix médian varie entre 107.500 EUR à Flénu et 195.000 EUR à Harmignies.
- Toutes les entités communales voient leur prix médian chuter après que celui-ci ait augmenté considérablement l'année dernière, à l'exception de Maisières où le prix médian augmente (+12,5%) pour la troisième année consécutive et qui atteint les 180.000 EUR.
- La médiane et l'IQR des entités communales dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doivent être interprétées avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.



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

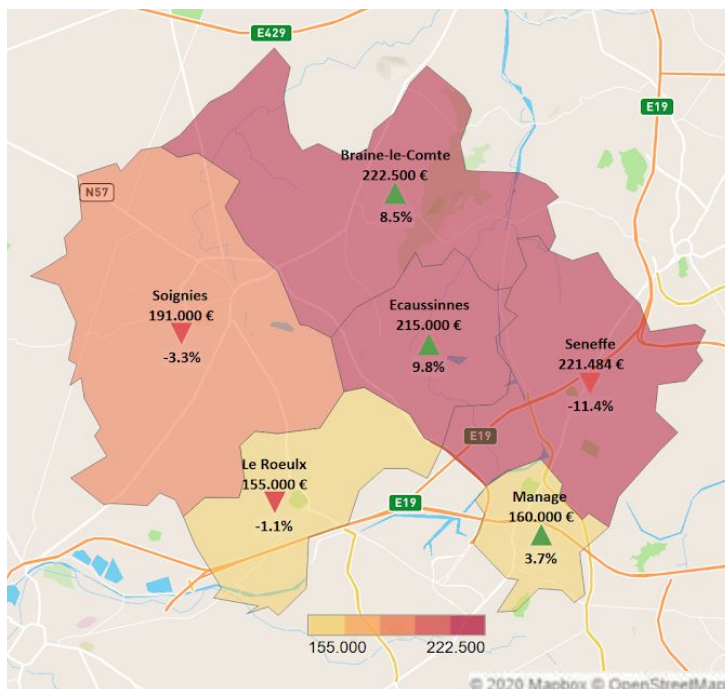


Sur la base de l'intervalle de 50 % autour de la médiane, nous pouvons déduire que :

- De façon générale, plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé, comme par exemple à Jurbise. Cette commune a la limite supérieure la plus élevée de l'intervalle. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 327.125 EUR.
- Jurbise est une des trois entités communales à être entièrement au-dessus de la médiane de l'arrondissement, avec Harmignies et Hautrage. Plus de 75 % des maisons vendues en 2020 dans ces communes avaient un prix supérieur à cette médiane (131.250 EUR).
- Dans les communes où la médiane est basse, comme Flénu, Colfontaine, Quaregnon et Hornu, une grande partie de l'intervalle de 50% autour de la médiane est presque entièrement inférieur à la médiane de l'arrondissement. Cela signifie que près de 75 % des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 131.250 EUR.
- Flénu a la limite inférieure la plus basse. En 2020, 25 % des maisons vendues avaient un prix inférieur à 73.125 EUR.

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

- Avec une médiane de 190.000 EUR, l'arrondissement de Soignies a le prix médian des maisons le plus élevé de la province du Hainaut. Le prix médian est supérieur de 40.000 EUR (+26,7 %) à celui de sa province.
- Au niveau des communes, on distingue 3 zones:
  1. Les maisons les moins chères sont situées dans le sud de l'arrondissement. Le prix médian d'une maison à Le Roeulx et Manage est de respectivement 155.000 EUR et 160.000 EUR.
  2. A l'ouest, Soignies a un prix médian de 191.000 EUR.
  3. Les maisons les plus chères sont au nord-est, en particulier Braine-le-Comte, Seneffe et Ecaussines. Les médianes y sont les plus élevées de la province (environ 220.000 EUR) de par leur proximité avec le Brabant wallon et les axes autoroutiers.

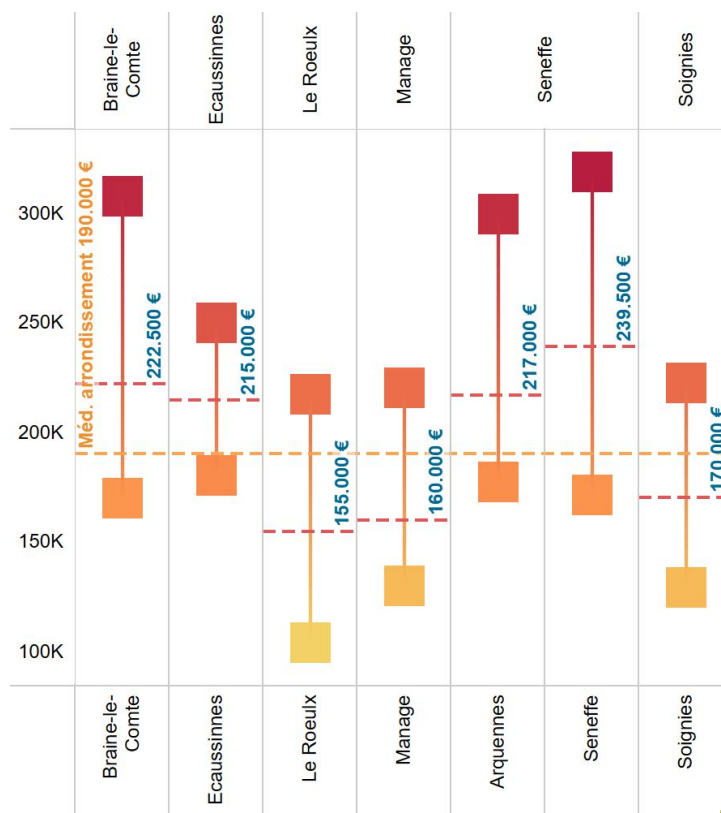


- Par rapport à l'année dernière, le prix médian au niveau de l'arrondissement est stable, mais au niveau des communes, nous constatons des évolutions allant de -11,4 % à Seneffe à +9,8 % à Ecaussinnes.
- La baisse constatée à Seneffe cette année corrige les fortes hausses des dernières années (dont +8,7% sur 2019). La médiane est aujourd'hui inférieure de 28.500 EUR à celle de l'année dernière.

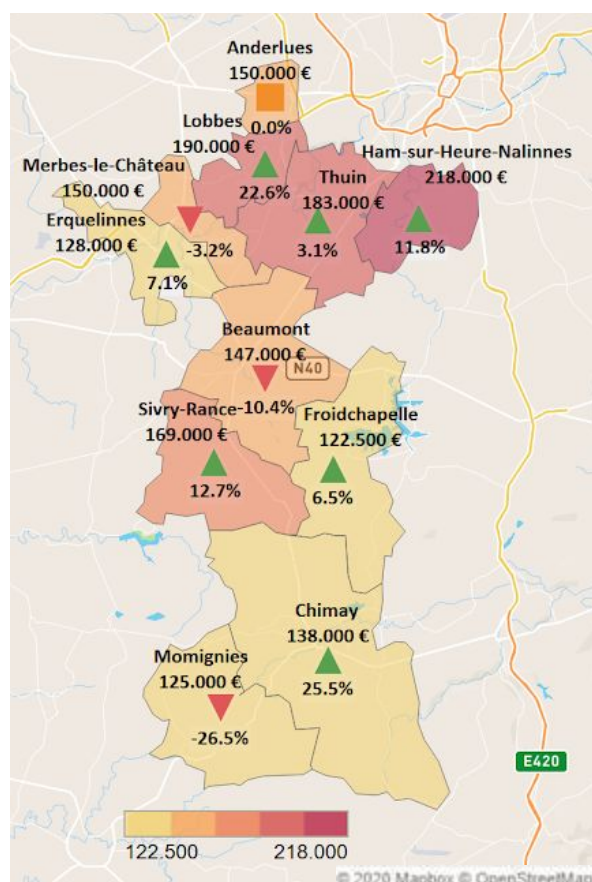
- Ecaussinnes atteint son prix médian le plus élevé. Le prix médian y augmente de manière consécutive pour la sixième année.

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

- L'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est le plus faible à Ecaussinnes. 50% des maisons ont été vendues en 2020 entre 180.000 EUR et 250.000 EUR. Le marché du logement y est assez homogène.
- A Seneffe, l'intervalle est le plus important (entre 171.250 EUR et 318.750 EUR). La diversification des maisons y est donc plus grande. Presque 75 % des maisons vendues avaient un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement (190.000 EUR).
- Le Roeulx enregistre le prix médian le plus faible de l'arrondissement de Soignies, 155.000 EUR.



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

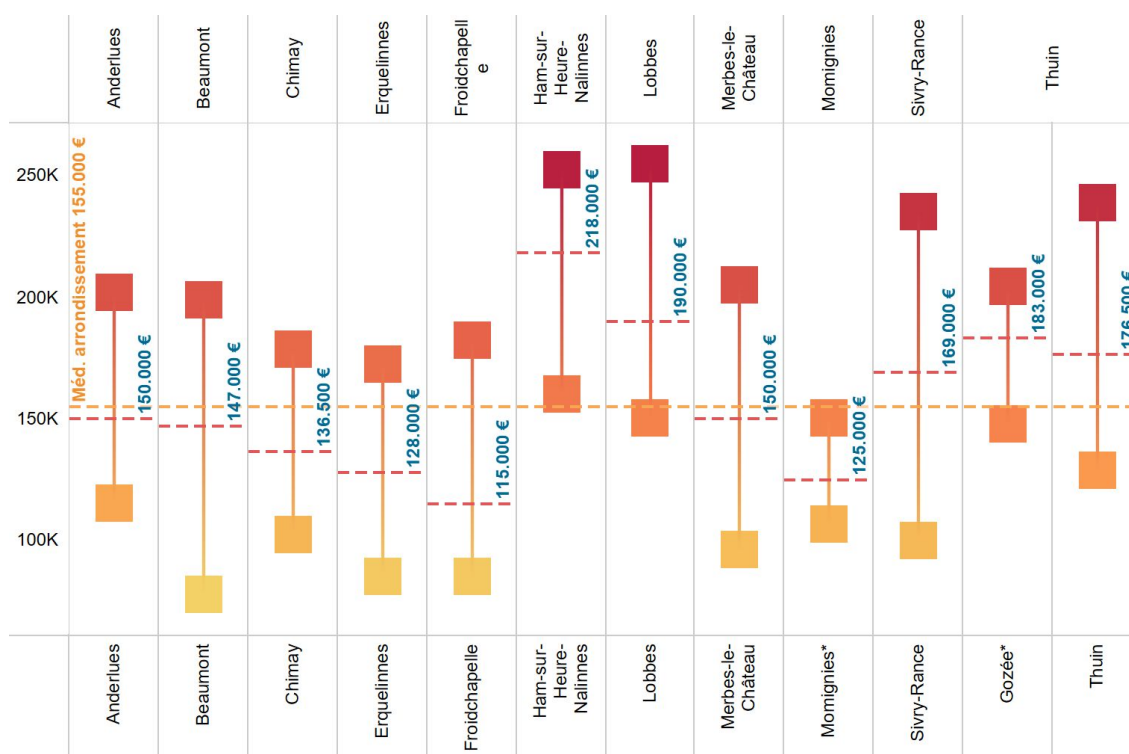


- Dans cet arrondissement également, les prix médians varient beaucoup.
  - Les communes les plus chères de l'arrondissement sont Ham-sur-Heure-Nalinnes, Lobbes et Thuin, avec des prix médians supérieurs à 180.000 EUR.
  - Erquennes, Momignies et Froidchapelle ont des prix médians compris entre 120.000 EUR et 130.000 EUR. Ce sont les communes les moins chères de l'arrondissement.
  - L'évolution de la médiane au niveau des communes varie entre -26.5% à Momignies et +25.5% à Chimay.
  - La forte baisse de -26,5% à Momignies doit être mise en perspective. La médiane se corrige après la forte croissance de +26.9% de l'année dernière. De même, la forte augmentation de +25.5% à Chimay corrige la baisse de -15,4% de l'année dernière.
  - Ham-sur-Heure-Nalinnes est la seule commune ayant une médiane supérieure à 200.000 EUR.
- Sivry-Rance est la seule commune de l'arrondissement qui a connu une hausse pour la quatrième année consécutive. Thuin augmente, quant à lui, pour la troisième année consécutive.
  - A Ham-sur-Heure-Nalinnes, Erquennes, Lobbes, Thuin, Froidchapelle, Sivry-Rance et Chimay, le prix médian d'une maison a atteint son niveau le plus élevé.

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

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

- Ham-sur-Heure-Nalinnes est la commune avec la médiane la plus élevée de l'arrondissement, 218.000 EUR, soit +42% (63.000 EUR) au-dessus de la médiane de l'arrondissement. L'intervalle est entièrement supérieur au prix médian de l'arrondissement de Thuin (155.000 EUR). 75% des maisons ont été vendues à un prix supérieur à 160.000 EUR, 25% ont eu un prix supérieur à 252.500 EUR.
- L'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est un des plus grands à Beaumont, malgré un prix médian en dessous de la médiane de l'arrondissement. Cela indique une plus grande diversification du marché du logement dans cette commune.
- Sivry-Rance a la plus grande distribution de l'intervalle de 50% autour de la médiane.
- Les communes dont la médiane est plus faible ont un intervalle de 50 % autour de la médiane plus petit. A Momignies, cet intervalle est complètement en dessous de la médiane de l'arrondissement. La limite inférieure la plus basse de l'intervalle se trouve à Beaumont, 25% des maisons vendues en 2020 avaient un prix inférieur à 77.500 EUR.
- 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.





# RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

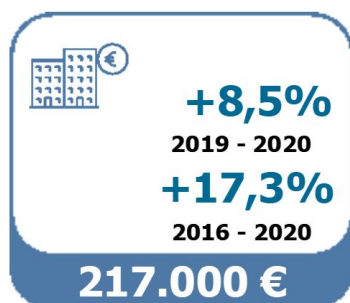
|                     | 2019                   |                   |                 |                    |                      |                           | 2020                      |                  |                   |                 |                    |                      |                           |                           |
|---------------------|------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|                     | Médiane province       | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Prix Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) | Médiane province | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Prix Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) |
| Charleroi           | Aiseau-Présles         | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 140 000              | 107 500                   | 184 000                   | 150 000          | 140 000           | 165 000         | 165 000            | 17,86%               | 120 000                   | 216 000                   |
|                     | Chapelle-lez-Charleroi | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 140 000              | 100 000                   | 172 000                   | 150 000          | 140 000           | 161 000         | 161 000            | 15,00%               | 127 000                   | 213 125                   |
|                     | Charleroi              | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 108 000              | 75 000                    | 140 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 122 000            | 12,96%               | 80 500                    | 170 000                   |
|                     | Couillet               | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 115 000              | 82 500                    | 150 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 110 000            | -4,35%               | 95 000                    | 149 000                   |
|                     | Dampremy               | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 89 000               | 65 000                    | 110 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 87 000             | -2,25%               | 65 000                    | 120 000                   |
|                     | Gilly                  | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 110 000              | 80 000                    | 145 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 132 000            | 20,00%               | 90 000                    | 170 750                   |
|                     | Gosselies              | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 125 000              | 80 000                    | 160 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 127 500            | 2,00%                | 91 250                    | 165 000                   |
|                     | Goutroux               | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 107 563              | 68 250                    | 149 625                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 95 000             | -11,68%              | 67 500                    | 139 000                   |
|                     | Junet                  | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 115 500              | 80 000                    | 155 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 118 000            | 2,16%                | 79 900                    | 160 000                   |
|                     | Lodelinsart            | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 125 000              | 97 589                    | 150 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 107 000            | -14,40%              | 68 000                    | 141 000                   |
|                     | Marcinelle             | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 135 000              | 98 500                    | 170 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 140 000            | 3,70%                | 115 000                   | 181 000                   |
|                     | Monceau-sur-Sambre     | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 125 000              | 100 000                   | 162 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 137 000            | 9,60%                | 85 000                    | 176 000                   |
|                     | Mont-sur-Marchienne    | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 149 000              | 112 500                   | 190 000                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 172 250            | 15,60%               | 125 000                   | 210 000                   |
|                     | Montignies-sur-Sambre  | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 115 000              | 83 500                    | 149 750                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 118 750            | 3,26%                | 81 500                    | 156 000                   |
| La Louvière         | Ransart                | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 149 250              | 98 125                    | 196 250                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 155 000            | 3,85%                | 110 000                   | 192 500                   |
|                     | Roux                   | 145 000           | 135 000         | 120 000            | 130 000              | 99 375                    | 156 250                   | 150 000          | 140 000           | 125 000         | 150 000            | 15,38%               | 112 500                   | 175 000                   |
|                     | Châtelet               | 145 000           | 135 000         | 135 000            | 135 000              | 90 000                    | 170 000                   | 150 000          | 140 000           | 139 950         | 139 950            | 3,67%                | 100 000                   | 178 000                   |
|                     | Courcelles             | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 137 000              | 90 000                    | 175 000                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 165 000            | 20,44%               | 100 000                   | 200 000                   |
|                     | Gouy-lez-Péron         | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 154 000              | 100 000                   | 207 500                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 110 000            | -18,52%              | 90 000                    | 160 000                   |
|                     | Souret                 | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 135 000              | 94 375                    | 175 000                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 140 000            | -6,67%               | 100 000                   | 160 000                   |
|                     | Trazegnies             | 145 000           | 135 000         | 140 000            | 150 000              | 99 000                    | 173 750                   | 150 000          | 140 000           | 130 000         | 130 000            | 30,00%               | 91 250                    | 158 750                   |
|                     | Farciennes             | 145 000           | 135 000         | 100 000            | 100 000              | 75 000                    | 150 000                   | 150 000          | 140 000           | 155 000         | 155 000            | 3,33%                | 113 750                   | 200 000                   |
|                     | Fleurus                | 145 000           | 135 000         | 155 000            | 150 000              | 99 500                    | 187 000                   | 150 000          | 140 000           | 155 000         | 149 500            | -3,55%               | 125 000                   | 165 000                   |
|                     | Wanfercée-Baulet       | 145 000           | 135 000         | 155 000            | 155 000              | 128 750                   | 193 500                   | 150 000          | 140 000           | 155 000         | 150 000            | 25,00%               | 97 500                    | 180 000                   |
|                     | Fontaine-l'Évêque      | 145 000           | 135 000         | 125 000            | 120 000              | 87 500                    | 185 000                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 150 500            | 6,55%                | 101 500                   | 181 500                   |
|                     | Forchies-la-Marche     | 145 000           | 135 000         | 125 000            | 141 250              | 97 250                    | 182 500                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 150 500            | 33,64%               | 112 500                   | 176 250                   |
|                     | Leernes                | 145 000           | 135 000         | 125 000            | 110 000              | 77 500                    | 154 500                   | 150 000          | 140 000           | 150 000         | 147 000            | 2,73%                | 183 750                   | 272 500                   |
|                     | Gerpennes              | 145 000           | 135 000         | 220 000            | 220 000              | 178 500                   | 285 000                   | 150 000          | 140 000           | 226 000         | 226 000            | -15,66%              | 166 250                   | 268 750                   |
| Les Bons Villers    | 145 000                | 135 000           | 220 000         | 249 000            | 193 750              | 279 250                   | 150 000                   | 140 000          | 202 500           | 210 000         | 7,37%              | 172 750              | 260 000                   |                           |
| Montigny-le-Tilleul | 145 000                | 135 000           | 190 000         | 190 000            | 162 500              | 250 000                   | 150 000                   | 140 000          | 200 000           | 204 000         | 7,82%              | 150 000              | 275 000                   |                           |
| Pont-à-Celles       | 145 000                | 135 000           | 187 500         | 202 500            | 140 000              | 244 375                   | 150 000                   | 140 000          | 210 000           | 200 000         | 52,28%             | 115 000              | 210 000                   |                           |
| Libiches            | 145 000                | 135 000           | 187 500         | 185 500            | 139 500              | 246 250                   | 150 000                   | 140 000          | 160 000           | 150 000         | 10,72%             | 114 500              | 210 000                   |                           |
| Binche              | 145 000                | 140 000           | 131 250         | 98 500             | 79 375               | 131 250                   | 150 000                   | 150 000          | 160 000           | 157 500         | 58,22%             | 115 500              | 230 000                   |                           |
| Epinoris            | 145 000                | 140 000           | 131 250         | 142 250            | 110 000              | 184 500                   | 150 000                   | 150 000          | 160 000           | 150 000         | 12,07%             | 120 000              | 200 000                   |                           |
| Waudrez             | 145 000                | 140 000           | 131 250         | 185 000            | 107 500              | 215 500                   | 150 000                   | 150 000          | 178 000           | 178 000         | 0,00%              | 104 500              | 185 000                   |                           |
| Estimes             | 145 000                | 140 000           | 112 500         | 112 500            | 90 000               | 157 500                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 145 000         | -1,61%             | 130 000              | 180 000                   |                           |
| La Louvière         | 145 000                | 140 000           | 140 000         | 145 000            | 100 000              | 196 445                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 150 000         | 11,54%             | 120 000              | 210 000                   |                           |
| Boussoit            | 145 000                | 140 000           | 140 000         | 140 000            | 100 000              | 175 000                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 140 000         | 10,72%             | 114 500              | 210 000                   |                           |
| La Louvière         | 145 000                | 140 000           | 140 000         | 140 000            | 100 000              | 175 000                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 150 000         | 10,72%             | 114 500              | 210 000                   |                           |
| Carrières           | 145 000                | 140 000           | 135 000         | 130 000            | 90 000               | 175 000                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 150 000         | 10,72%             | 114 500              | 210 000                   |                           |
| Morianwelz          | 145 000                | 140 000           | 135 000         | 152 450            | 101 000              | 191 875                   | 150 000                   | 150 000          | 150 000           | 150 000         | 10,72%             | 114 500              | 210 000                   |                           |

|                     |                      | 2019                 |                    |                       |                              |                              | 2020                 |                    |                       |         |         | % Prix Méd.<br>ent. com. | % Prix Méd.<br>ent. com. | 50% Observ.<br>(Limite Inf.) | 50% Observ.<br>(Limite Sup.) |
|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|---------|---------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                     |                      | Médiane<br>arrondis. | Médiane<br>commune | Médiane ent.<br>comm. | 50% Observ.<br>(Limite Inf.) | 50% Observ.<br>(Limite Sup.) | Médiane<br>arrondis. | Médiane<br>commune | Médiane ent.<br>comm. |         |         |                          |                          |                              |                              |
| Mons                | Bousou               | 145 000              | 125 000            | 115 000               | 115 000                      | 85 000                       | 148 125              | 150 000            | 131 250               | 120 000 | 120 000 | 120 000                  | 4,35%                    | 85 000                       | 173 125                      |
|                     | Hornu                | 145 000              | 125 000            | 115 000               | 125 000                      | 77 500                       | 150 000              | 150 000            | 131 250               | 120 000 | 114 500 | 114 500                  | 1,78%                    | 85 000                       | 195 000                      |
|                     | Colfontaine          | 145 000              | 125 000            | 100 000               | 100 000                      | 65 000                       | 138 000              | 150 000            | 131 250               | 115 000 | 115 000 | 115 000                  | 15,00%                   | 75 000                       | 155 000                      |
|                     | Dour                 | 145 000              | 125 000            | 115 000               | 115 000                      | 82 250                       | 162 500              | 150 000            | 131 250               | 125 000 | 125 000 | 125 000                  | 8,70%                    | 90 000                       | 160 000                      |
|                     | Frarnies             | 145 000              | 125 000            | 111 000               | 111 000                      | 73 000                       | 160 000              | 150 000            | 131 250               | 110 000 | 110 000 | 110 000                  | -0,90%                   | 74 235                       | 157 000                      |
|                     | Hensies              | 145 000              | 125 000            | 132 000               | 132 000                      | 95 000                       | 165 000              | 150 000            | 131 250               | 135 000 | 135 000 | 2,27%                    | 90 000                   | 191 000                      |                              |
|                     | Honnelles            | 145 000              | 125 000            | 157 500               | 157 500                      | 120 000                      | 221 250              | 150 000            | 131 250               | 153 750 | 153 750 | 153 750                  | -2,38%                   | 102 500                      | 192 500                      |
|                     | Jurbise              | 145 000              | 125 000            | 230 000               | 230 000                      | 130 000                      | 293 388              | 150 000            | 131 250               | 265 000 | 265 000 | 265 000                  | 15,22%                   | 211 250                      | 327 125                      |
|                     | Lens                 | 145 000              | 125 000            | 250 000               | 250 000                      | 207 500                      | 310 000              | 150 000            | 131 250               | 265 000 | 265 000 | 265 000                  | 15,22%                   | 211 250                      | 327 125                      |
|                     | Mons                 | Quemes               | 145 000            | 125 000               | 145 000                      | 138 000                      | 93 750               | 157 500            | 150 000               | 131 250 | 140 000 | 115 000                  | 115 000                  | -16,67%                      | 80 000                       |
| Sognies             | Fleûu                | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 145 000                      | 78 625                       | 198 500              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 107 500 | 107 500                  | -1,38%                   | 73 125                       | 140 000                      |
|                     | Ghlin                | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 165 000                      | 93 500                       | 198 500              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 142 500 | 142 500                  | -13,64%                  | 88 750                       | 210 000                      |
|                     | Harmignies           | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 172 000                      | 122 500                      | 211 000              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 195 000 | 13,37%                   | 195 000                  | 275 000                      |                              |
|                     | Havrè                | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 160 000                      | 101 250                      | 185 000              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 132 000 | 132 000                  | -17,50%                  | 92 000                       | 208 750                      |
|                     | Masières             | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 160 000                      | 112 000                      | 230 000              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 180 000 | 180 000                  | 12,50%                   | 123 750                      | 197 500                      |
|                     | Mons                 | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 178 500                      | 135 000                      | 221 500              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 160 000 | 160 000                  | -10,36%                  | 120 000                      | 200 000                      |
|                     | Obourg               | 145 000              | 125 000            | 145 000               | 160 000                      | 130 000                      | 200 000              | 150 000            | 131 250               | 140 000 | 160 000 | 160 000                  | 16,78%                   | 141 500                      | 225 638                      |
|                     | Quaregnon            | 145 000              | 125 000            | 105 000               | 105 000                      | 75 650                       | 138 000              | 150 000            | 131 250               | 117 750 | 117 750 | 117 750                  | 12,14%                   | 80 000                       | 155 000                      |
|                     | Quévy                | 145 000              | 125 000            | 163 000               | 164 000                      | 111 250                      | 202 500              | 150 000            | 131 250               | 150 000 | 165 000 | 165 000                  | 0,61%                    | 130 000                      | 240 000                      |
|                     | Quévrain             | 145 000              | 125 000            | 100 000               | 100 000                      | 72 500                       | 147 368              | 150 000            | 131 250               | 141 000 | 135 000 | 135 000                  | 35,00%                   | 93 750                       | 176 000                      |
| Thuin               | Quévrain             | 145 000              | 125 000            | 159 000               | 165 000                      | 107 500                      | 223 750              | 150 000            | 131 250               | 165 000 | 174 000 | 174 000                  | 16,78%                   | 141 500                      | 225 638                      |
|                     | Saint-Ghislain       | 145 000              | 125 000            | 159 000               | 162 500                      | 123 750                      | 225 000              | 150 000            | 131 250               | 165 000 | 172 500 | 172 500                  | 6,15%                    | 122 250                      | 214 619                      |
|                     | Braine-le-Comité     | 145 000              | 190 000            | 205 000               | 205 000                      | 165 000                      | 262 500              | 150 000            | 190 000               | 222 500 | 222 500 | 222 500                  | 8,54%                    | 170 000                      | 307 500                      |
|                     | Ecaussinnes          | 145 000              | 190 000            | 195 750               | 195 750                      | 159 750                      | 236 250              | 150 000            | 190 000               | 215 000 | 215 000 | 215 000                  | 9,83%                    | 180 000                      | 250 000                      |
|                     | Le Roeulx            | 145 000              | 190 000            | 156 750               | 156 750                      | 120 000                      | 206 250              | 150 000            | 190 000               | 155 000 | 155 000 | 155 000                  | -1,12%                   | 104 059                      | 217 500                      |
|                     | Manège               | 145 000              | 190 000            | 154 250               | 154 250                      | 113 500                      | 213 168              | 150 000            | 190 000               | 160 000 | 160 000 | 160 000                  | 3,73%                    | 130 000                      | 220 000                      |
|                     | Senefle              | 145 000              | 190 000            | 250 000               | 250 000                      | 192 750                      | 343 750              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 217 000 | 217 000                  | -13,20%                  | 177 000                      | 300 000                      |
|                     | Senefle              | 145 000              | 190 000            | 250 000               | 250 000                      | 195 000                      | 287 500              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 239 500 | 239 500                  | -2,24%                   | 171 250                      | 318 750                      |
|                     | Sognies              | 145 000              | 190 000            | 197 500               | 300 000                      | 255 000                      | 369 000              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 239 500 | 239 500                  | -2,24%                   | 171 250                      | 318 750                      |
|                     | Sognies              | 145 000              | 190 000            | 197 500               | 210 000                      | 165 000                      | 317 500              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 239 500 | 239 500                  | -2,24%                   | 171 250                      | 318 750                      |
| Thuin               | Chaussée-Notre-Da... | 145 000              | 190 000            | 197 500               | 190 000                      | 145 000                      | 240 000              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 239 500 | 239 500                  | -2,24%                   | 171 250                      | 318 750                      |
|                     | Sognies              | 145 000              | 190 000            | 197 500               | 190 000                      | 145 000                      | 240 000              | 150 000            | 190 000               | 221 484 | 239 500 | 239 500                  | -2,24%                   | 171 250                      | 318 750                      |
|                     | Andelries            | 145 000              | 150 000            | 150 000               | 150 000                      | 110 000                      | 200 000              | 150 000            | 155 000               | 150 000 | 150 000 | 150 000                  | -0,03%                   | 115 000                      | 202 061                      |
|                     | Beaumont             | 145 000              | 150 000            | 164 000               | 164 000                      | 129 375                      | 190 500              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Chimay               | 145 000              | 150 000            | 110 000               | 90 000                       | 75 000                       | 133 000              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Chimay               | 145 000              | 150 000            | 110 000               | 124 000                      | 80 000                       | 153 750              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Erquennes            | 145 000              | 150 000            | 119 500               | 119 500                      | 86 000                       | 147 500              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Erquennes            | 145 000              | 150 000            | 119 500               | 119 500                      | 86 000                       | 147 500              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Froidchapelle        | 145 000              | 150 000            | 115 000               | 112 500                      | 71 400                       | 167 500              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
|                     | Froidchapelle        | 145 000              | 150 000            | 115 000               | 112 500                      | 71 400                       | 167 500              | 150 000            | 155 000               | 147 000 | 147 000 | 147 000                  | -0,37%                   | 77 500                       | 198 750                      |
| Ham-sur-Heu-Nall... | 145 000              | 150 000              | 195 000            | 195 000               | 141 250                      | 250 000                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Ham-sur-Heu-Nall... | 145 000              | 150 000              | 195 000            | 195 000               | 141 250                      | 250 000                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Lobbes              | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 110 000                      | 199 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Lobbes              | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 110 000                      | 199 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Merbes-le-Château   | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Merbes-le-Château   | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Momignies           | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Momignies           | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Montignies          | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Montignies          | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Sivry-Rance         | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Sivry-Rance         | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   | 198 750                      |                              |
| Thuin               | 145 000              | 150 000              | 155 000            | 155 000               | 101 250                      | 194 875                      | 150 000              | 155 000            | 147 000               | 147 000 | 147 000 | -0,37%                   | 77 500                   |                              |                              |



## APPARTEMENTS

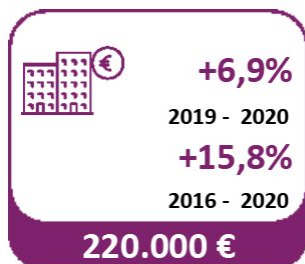
### APPARTEMENTS — PRIX MÉDIAN EN 2020



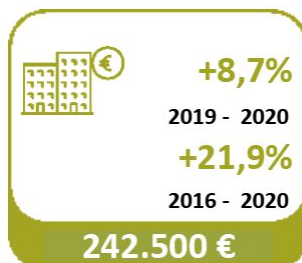
- Les prix médians des appartements ont également fortement augmenté en 2020. L'augmentation nationale pour les appartements est encore plus élevée que pour les maisons (+8,5% pour les appartements contre +4,2% pour les maisons). De telles augmentations de prix n'ont pas été observées ces dernières années. Nos analyses remontent jusqu'à 10 ans en arrière et nous n'avons jamais vu cela auparavant.
  - En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +16.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
  - Le prix médian payé en 2020 pour un appartement est de 217.000 EUR, soit -33.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (250.000 EUR).
- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +11 % après inflation, ce qui représente un supplément de +20.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+12,7%).

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Prix                                                           | 217.000 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 8,5%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 17.000 €  |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 8,1%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 16.000 €  |
| Évolution sur 5 ans                                            | 17,3%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 32.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 11,0%     |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 20.000 €  |

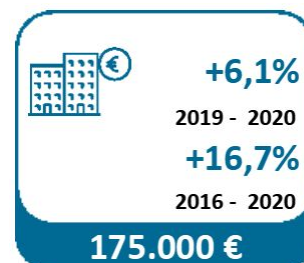
## Flandre



## Bruxelles



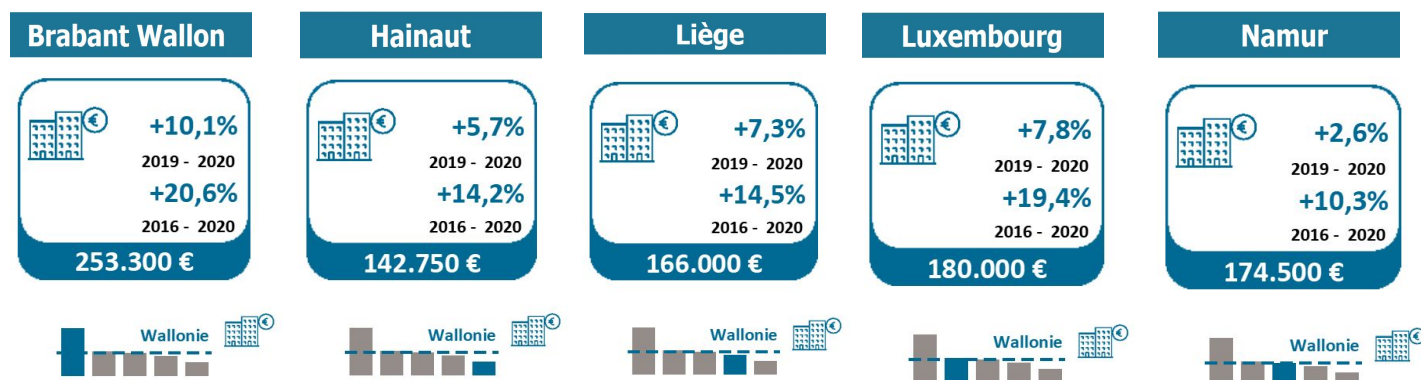
## Wallonie



|                                                                | Vlaanderen | Brussel / Bruxelles | Wallonie  |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------------|-----------|
| Prix                                                           | 220.000 €  | 242.500 €           | 175.000 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 6,9%       | 8,7%                | 6,1%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 14.000 €   | 19.000 €            | 10.000 €  |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 6,5%       | 8,3%                | 5,7%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 13.000 €   | 18.000 €            | 9.000 €   |
| Évolution sur 5 ans                                            | 15,8%      | 21,9%               | 16,7%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 30.000 €   | 44.000 €            | 25.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 9,5%       | 15,6%               | 10,4%     |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 18.000 €   | 31.000 €            | 16.000 €  |

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation pour les appartements dans les trois régions est encore plus élevée que pour les maisons.
- Comme pour les maisons, c'est en Région bruxelloise que le prix médian des appartements augmente le plus (+8,7%). À l'exception du Brabant Wallon, les appartements y sont les plus chers du pays.
- En Flandre et en Wallonie, l'évolution des prix médians des appartements sur 1 an est pratiquement similaire, de respectivement +6,9 % et +6,1 %.
- En Flandre et à Bruxelles, les augmentations des prix médians y sont les plus importantes de ces 5 dernières années.
- Augmentation constante dans chaque région au cours des 5 dernières années.
- Sur un horizon de 5 ans, les appartements ont connu la plus forte hausse en Région bruxelloise (+21,9%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +15,6 %, ce qui représente un supplément de +31.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à Bruxelles est plus élevée que dans n'importe quelle province (62,8%).

- Sur 5 ans, la Wallonie affiche une rentabilité légèrement meilleure que la Flandre pour les appartements, de +10,4% après inflation (soit +16.000 EUR) contre +9,5% en Flandre. En Flandre, un appartement y coûte 18.000 EUR de plus en 2020 qu'en 2016.
- Le prix médian des appartements en Wallonie reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 42.000 EUR au prix médian national. Il s'agit de la seule région située en dessous du prix médian national. En part de marché, les appartements ne représentent que 13,5% du marché immobilier wallon.



|                                                                | Brabant Wallon | Hainaut   | Wallonie<br>Liège | Luxembourg | Namur     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------|-------------------|------------|-----------|
| Prix                                                           | 253.300 €      | 142.750 € | 166.000 €         | 180.000 €  | 174.500 € |
| Évolution sur 1 an                                             | 10,1%          | 5,7%      | 7,3%              | 7,8%       | 2,6%      |
| Évolution des prix sur 1 an en valeur absolue                  | 23.000 €       | 8.000 €   | 11.000 €          | 13.000 €   | 5.000 €   |
| Évolution sur 1 an après inflation                             | 9,7%           | 5,3%      | 6,9%              | 7,4%       | 2,2%      |
| Évolution des prix sur 1 an après inflation en valeur absolue  | 22.000 €       | 7.000 €   | 11.000 €          | 12.000 €   | 4.000 €   |
| Évolution sur 5 ans                                            | 20,6%          | 14,2%     | 14,5%             | 19,4%      | 10,3%     |
| Évolution des prix sur 5 ans en valeur absolue                 | 43.000 €       | 18.000 €  | 21.000 €          | 29.000 €   | 16.000 €  |
| Évolution sur 5 ans après inflation                            | 14,3%          | 7,9%      | 8,2%              | 13,1%      | 4,0%      |
| Évolution des prix sur 5 ans après inflation en valeur absolue | 30.000 €       | 10.000 €  | 12.000 €          | 20.000 €   | 6.000 €   |

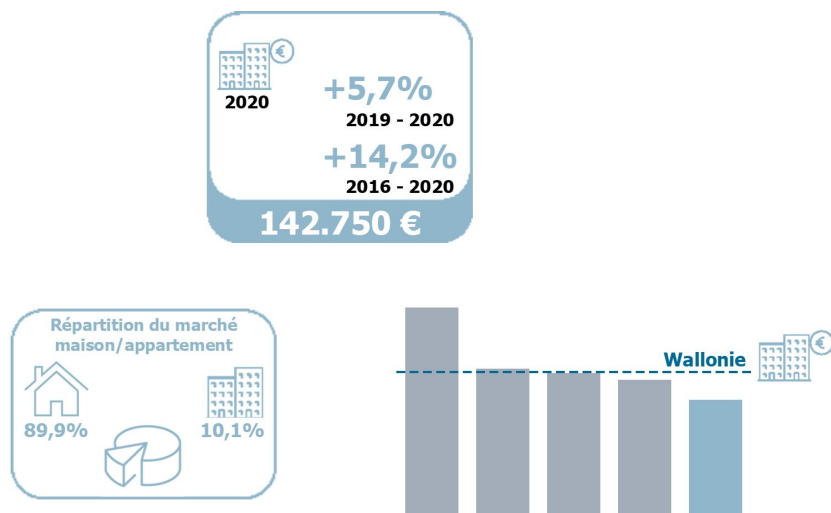
- En 2020, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes.
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Belgique est le Brabant Wallon avec une hausse du prix médian de +10,1%. En effet, un appartement en Brabant Wallon coûte +23.000 EUR de plus qu'un an auparavant. Les appartements y sont les plus chers de Belgique.
- Le prix médian d'un appartement en Brabant wallon est supérieur de +44,7 % (78.300 EUR) au prix médian wallon et de +16,7 % (36.300 EUR) au prix médian national (217.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur aussi bien à la médiane nationale que régionale.
- Namur est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+2,6%).
- Le Hainaut reste la province la moins chère du pays. Le prix médian d'un appartement dans cette province est presque -35% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation avait été faite (-40% soit -100.000 EUR). La distance entre le prix médian national et celui de la province du Hainaut augmente avec le temps. En effet, en 2016, la différence était de -32,4% (soit -60.000 EUR) pour les appartements et de -38% (soit -80.000 EUR) pour les maisons.

- Le Hainaut est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part de marché immobilier (10,1%).
- À l'exception du Brabant wallon, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian dans les provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de Hainaut dépasse pour la première fois les 140.000 EUR alors qu'en Brabant wallon, il dépasse les 250.000 EUR.
- Les provinces de Namur et de Luxembourg ont un prix médian dépassant les 170.000 EUR.
- Entre 2016 et 2020, le Brabant Wallon enregistre la plus forte croissance du pays pour les appartements après Bruxelles (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +14,3% (après inflation) et un accroissement de +30.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est Namur avec une croissance après inflation de +4%.
- En ce qui concerne les différentes catégories de prix dans les provinces, nous ne pouvons pas identifier de fortes différences. Il n'y a que dans la province de Luxembourg que nous constatons que les appartements les moins chers ont augmenté davantage que les plus chers.



## APPARTEMENTS - ZOOM SUR LA PROVINCE DU HAINAUT

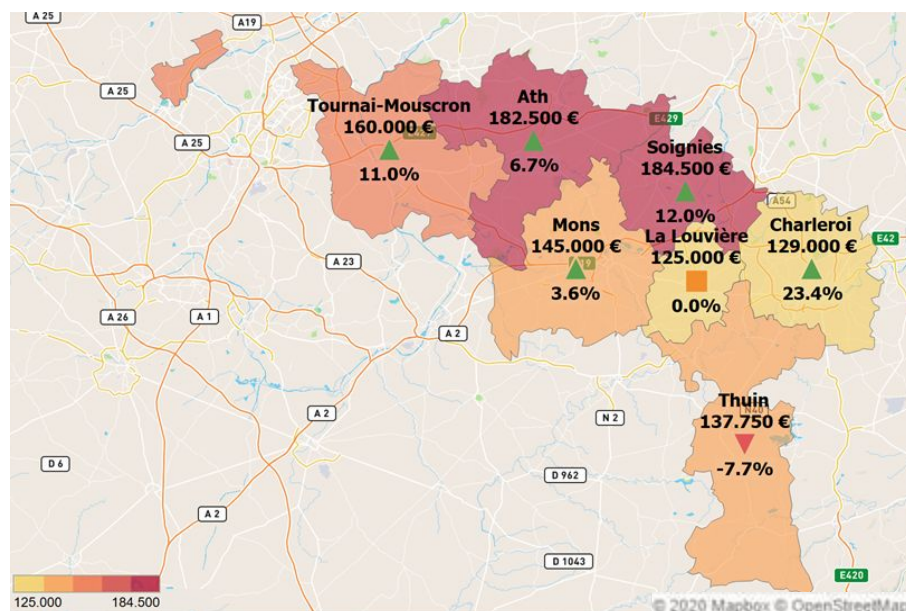
### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DU HAINAUT



- Le prix médian d'un appartement en Hainaut surpasse pour la première fois les 140.000 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 -16,6% par rapport à la 2<sup>e</sup> province belge la moins chère (Liège avec un prix médian de 166.000 EUR) et de -22,6% par rapport au prix médian en Wallonie (175.000 EUR).
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années ont donné un rendement moindre que celui des maisons.

- La part de marché des appartements en Hainaut est la moins importante de Wallonie (10,1%).

### PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

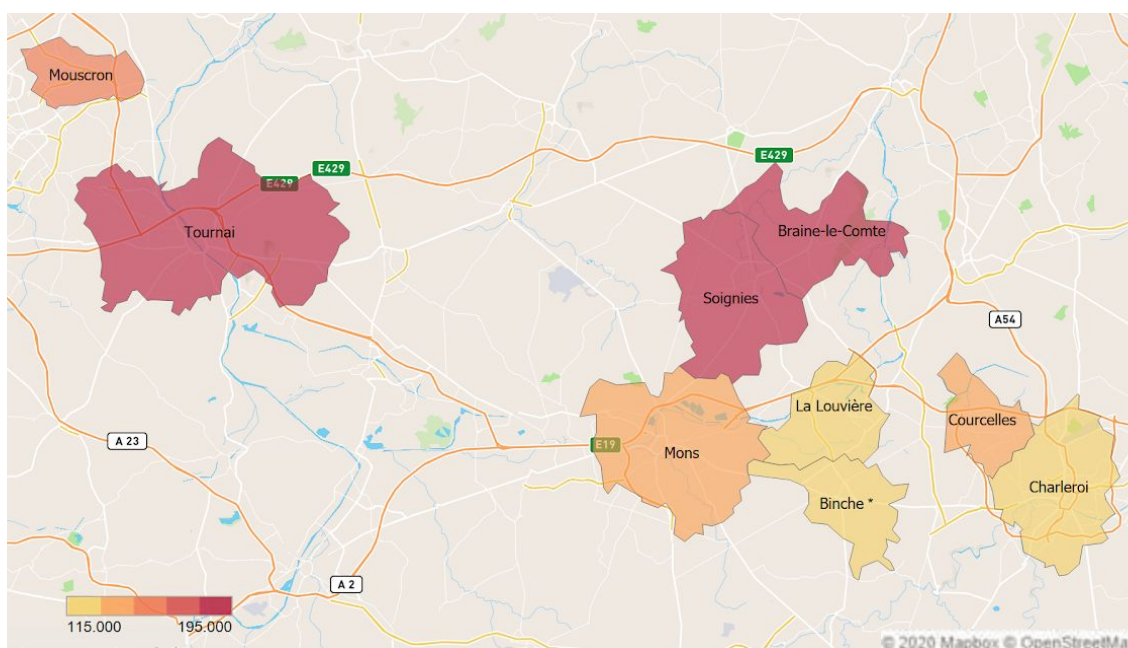


- Des différences de prix similaires à celles constatées dans l'analyse des maisons existent également pour les appartements en province de Hainaut. Les prix médians pour un appartement varient entre 125.000 EUR (arrondissement de La Louvière) et 184.500 EUR (arrondissement de Soignies), soit une différence de 59.500 EUR entre les deux arrondissements.



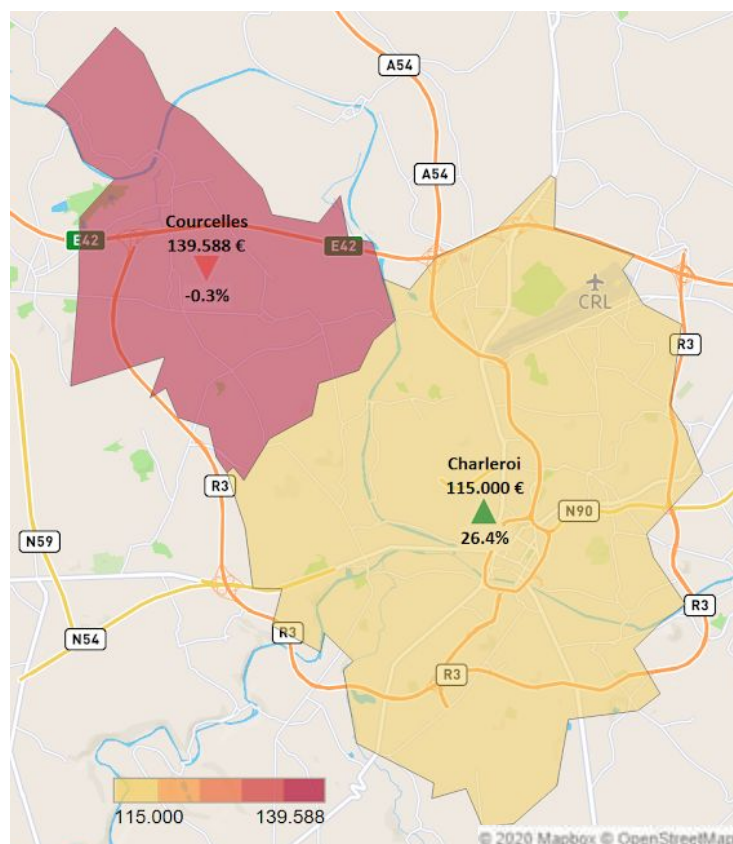
- La province du Hainaut peut être divisée, sur un critère de prix, en 3 zones géographiques:
  - Au Nord de la province, les arrondissements de Ath et Soignies avec des prix médians de 182.500 EUR à 184.500 EUR. Les prix dans l'arrondissement de Soignies sont influencés positivement par la proximité avec la province du Brabant Wallon.
  - Les arrondissements de Mons, de Thuin et de Tournai-Mouscron avec des prix médians de 138.000 EUR à 160.000 EUR.
  - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians de moins de 130.000 EUR : La Louvière et Charleroi.
- Le prix des appartements de l'arrondissement de Soignies et de Ath sont les seuls qui soient supérieurs au prix médian de la Région wallonne (175.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2020 dans les arrondissements de Soignies et de Tournai-Mouscron est à constater, respectivement, de +12,0% et +11%. Pour l'arrondissement de Tournai-Mouscron, la hausse de prix en 2020 corrige la baisse survenue l'année dernière (-3,9%).
- L'arrondissement de Charleroi enregistre la plus forte augmentation de son prix médian du Hainaut (+23,4%, soit +24.000 EUR). Celle-ci doit être mise en perspective car la médiane se corrige après la diminution de -9,1% l'année dernière.

#### VUE D'ENSEMBLE NIVEAU COMMUNE



- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 10% en province de Hainaut.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

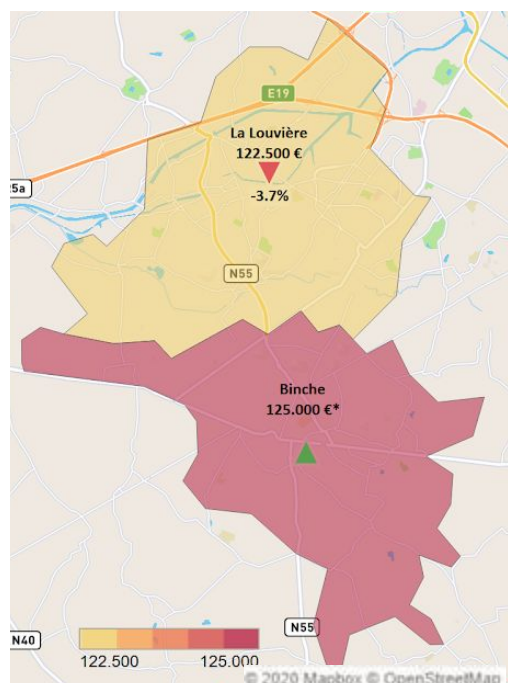


### Charleroi



- Le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement, c'est pourquoi seules les communes de Charleroi et de Courcelles sont affichées.
- Avec un prix médian inférieur à 120.000 EUR, un appartement est le moins cher dans la commune de Charleroi. Par rapport à l'année dernière, la médiane augmente fortement de 24.000 EUR (+26,4%). Elle atteint son niveau le plus élevé et dépasse pour la première fois le seuil des 110.000 EUR.
- À Courcelles, le prix médian est beaucoup plus élevé et dépasse la médiane de l'arrondissement (129.000 EUR). Le prix médian reste stable comparé à l'année dernière.

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

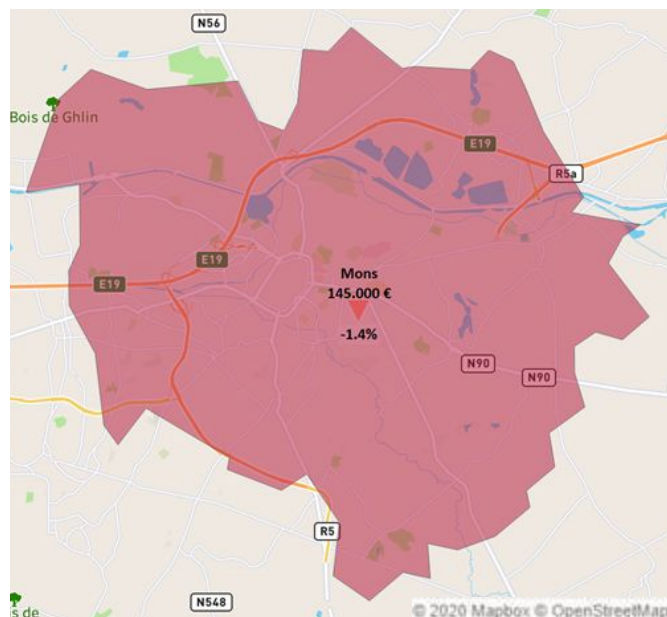


### La Louvière



- Le prix médian de l'arrondissement de La Louvière est presque entièrement déterminé par les appartements dans les communes de La Louvière et Binche.
- A Binche, le prix médian a atteint la médiane de l'arrondissement.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane de La Louvière a diminué de quelque 5.000 EUR (-3,7%).
- À Binche, le nombre d'appartements vendus par an est plutôt faible. Le prix médian doit être nuancé.

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

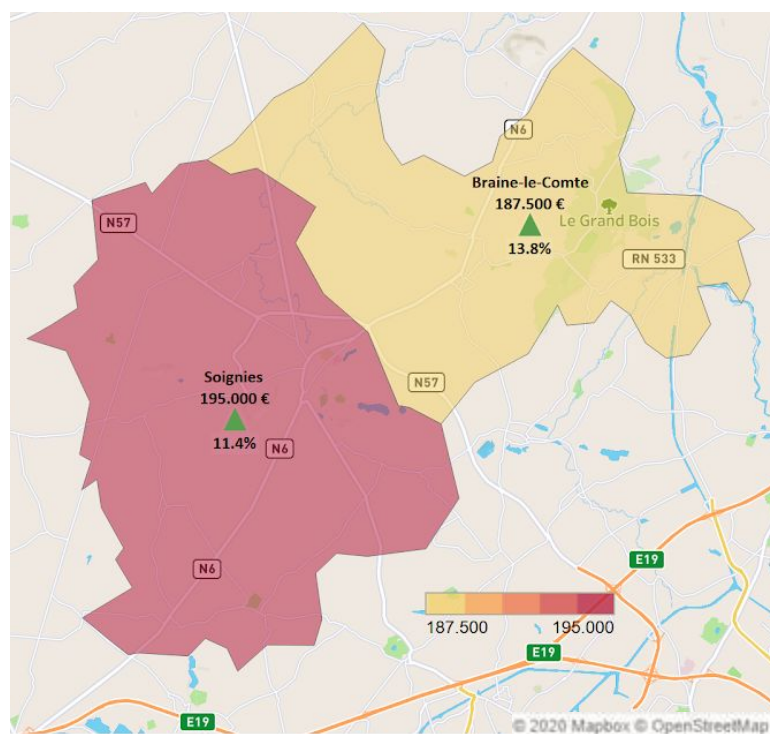


### Mons



- Dans l'arrondissement de Mons, c'est uniquement dans la commune du même nom que le marché des appartements est le plus important. Le prix médian est supérieur de 2.250 EUR (soit +1.5 %) à celui de la province.
- Le prix médian dans la commune de Mons diminue pour la première fois depuis 4 ans (-2.000 EUR par rapport à 2019).

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



### Soignies



- Le prix médian de l'arrondissement de Soignies est le plus élevé de la province. La médiane est supérieure de près de 42.000 EUR (soit +30 %) à celle de la province du Hainaut et est supérieure d'environ 10.000 EUR (soit +6%) à celle de la Région wallonne.
- Au niveau communal, les médianes de Braine-le-Comte et de Soignies sont plus élevées de 3.000 et 10.000 EUR par rapport à celle de leur arrondissement.

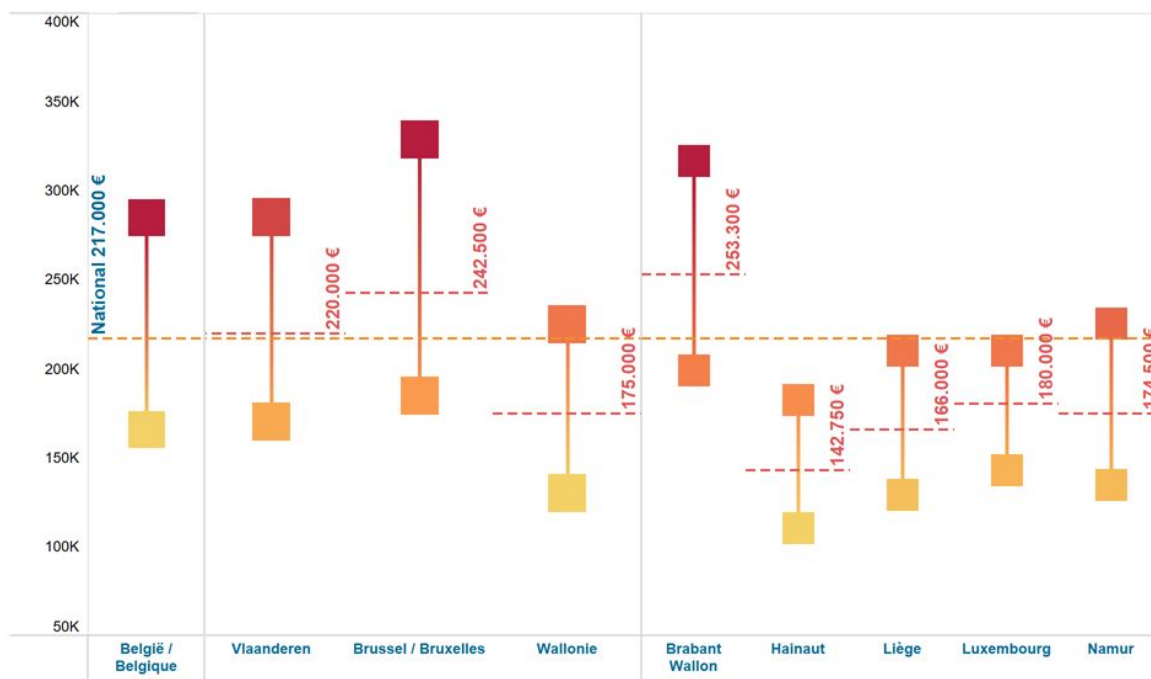
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à Braine-le-Comte est supérieur d'environ 23.000 EUR (+13,8%) malgré l'augmentation de +9,9% que nous avons déjà constaté l'année dernière. A Soignies, il a augmenté de 20.000 EUR (+11,4%) en comparaison à l'année dernière, durant laquelle nous avons constaté une diminution de -2,8%.

#### MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS — DÉFINITION

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

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

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



Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

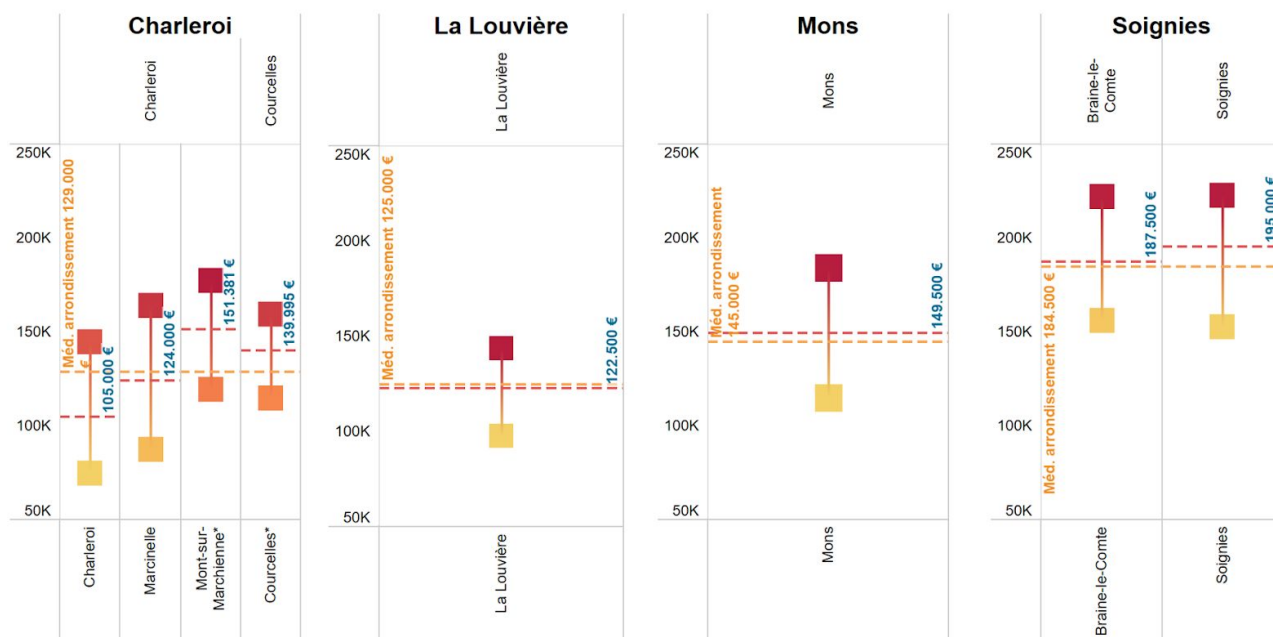
Le prix médian pour la province du Hainaut est de 142.750 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 110.000 EUR – 182.625 EUR. 25% des appartements avaient un prix inférieur à 110.000 EUR et 25% avaient un prix supérieur à 182.625 EUR.

Les médianes par province / arrondissement / commune / entité communale, le pourcentage de variation par rapport à 2019 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans les tableaux de chiffres en pages 41.

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



## DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS



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

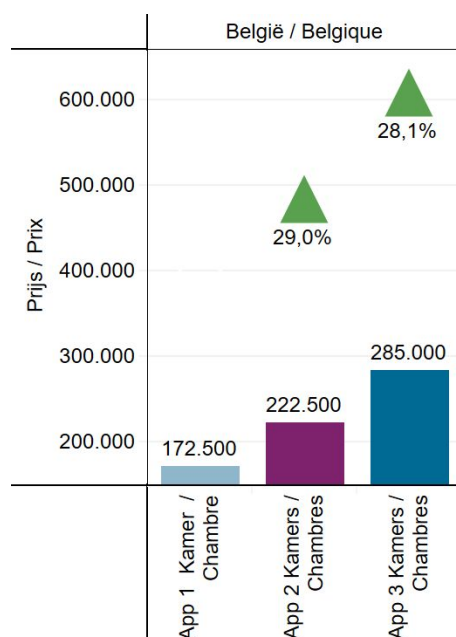
- L'intervalle de prix comprenant 50% des observations est le plus faible à La Louvière. Le marché des appartements y est assez homogène. Dans l'arrondissement de Soignies ou sur l'entité communale de Mons en revanche, nous constatons une plus grande répartition qui indique une plus grande diversification des appartements.
- À Charleroi, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse. 25 % des appartements vendus en 2020 ont un prix inférieur à 75.000 EUR. Il s'agit de la limite inférieure de l'intervalle la plus basse de la province.
- Soignies a la limite supérieure la plus élevée de la province du Hainaut, un quart des appartements avait un prix supérieur à 223.000 EUR



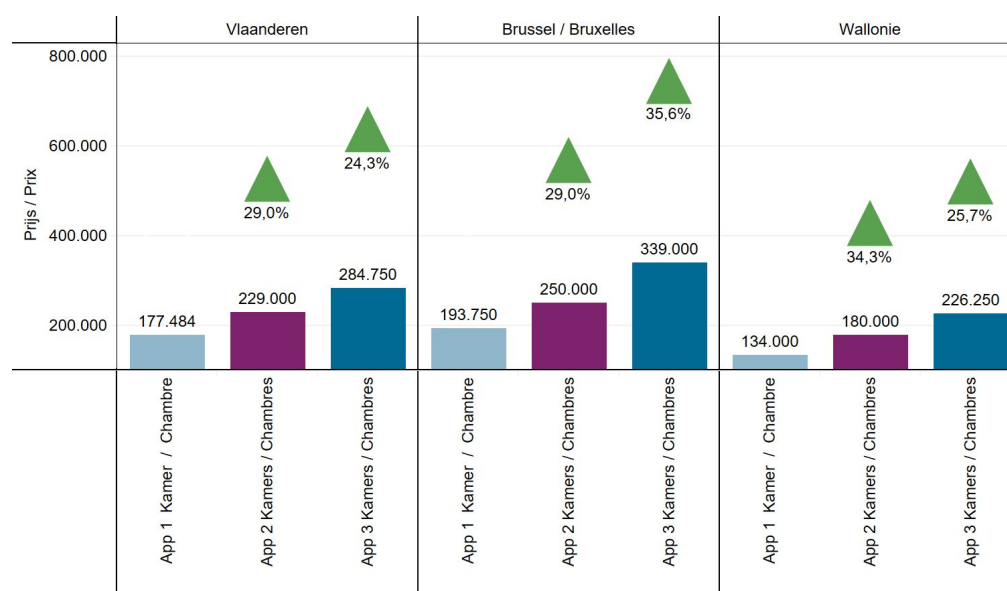
# RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

|             |                     | 2019             |                   |                 |                    |                      |                           | 2020                      |                  |                   |                 |                    |                      |                           |                           |
|-------------|---------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|             |                     | Médiane province | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Prix Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) | Médiane province | Médiane arrondis. | Médiane commune | Médiane ent. comm. | % Prix Méd. ent. com | 50% Observ. (Limite Inf.) | 50% Observ. (Limite Sup.) |
| Charleroi   | Charleroi           | 135 000          | 104 500           | 91 000          | 85 250             |                      | 67 125                    | 115 000                   | 142 750          | 129 000           | 115 000         | 105 000            | 23,17%               | 75 000                    | 145 000                   |
|             | Gilly               | 135 000          | 104 500           | 91 000          | 84 500             |                      | 73 500                    | 100 500                   | 142 750          | 129 000           | 115 000         | 100 500            |                      |                           |                           |
|             | Marcelline          | 135 000          | 104 500           | 91 000          | 85 000             |                      | 69 000                    | 139 500                   | 142 750          | 129 000           | 115 000         | 124 000            | 45,88%               | 87 500                    | 164 250                   |
|             | Mont-sur-Marchienne | 135 000          | 104 500           | 91 000          | 120 000            |                      | 94 500                    | 137 000                   | 142 750          | 129 000           | 115 000         | 151 381            | 26,15%               | 119 500                   | 177 500                   |
| La Louvière | Châtelet            | 135 000          | 104 500           | 102 500         | 102 500            |                      | 89 500                    | 131 000                   | 142 750          | 129 000           | 139 588         | 139 995            |                      | 114 500                   | 159 615                   |
|             | Courcelles          | 135 000          | 125 000           | 127 250         | 133 500            |                      | 100 000                   | 152 750                   | 142 750          | 125 000           | 122 500         | 122 500            | -8,24%               | 97 750                    | 143 750                   |
|             | La Louvière         | 135 000          | 140 000           | 147 000         | 149 000            |                      | 123 000                   | 178 500                   | 142 750          | 145 000           | 145 000         | 149 500            | 0,34%                | 115 000                   | 184 000                   |
|             | Mons                | 135 000          | 164 793           | 164 793         | 164 793            |                      | 146 000                   | 208 297                   | 142 750          | 184 500           | 187 500         | 187 500            | 13,78%               | 156 250                   | 221 914                   |
| Soignies    | Braine-le-Comte     | 135 000          | 164 793           | 151 000         | 151 000            |                      | 133 125                   | 171 000                   | 142 750          | 184 500           | 195 000         | 195 000            | 13,70%               | 152 500                   | 223 000                   |
|             | Manage              | 135 000          | 164 793           | 175 000         | 171 500            |                      | 142 363                   | 216 750                   | 142 750          | 184 500           | 195 000         | 195 000            |                      |                           |                           |
|             | Manage              | 135 000          | 164 793           | 175 000         | 171 500            |                      | 142 363                   | 216 750                   | 142 750          | 184 500           | 195 000         | 195 000            |                      |                           |                           |
|             | Soignies            | 135 000          | 164 793           | 175 000         | 171 500            |                      | 142 363                   | 216 750                   | 142 750          | 184 500           | 195 000         | 195 000            |                      |                           |                           |

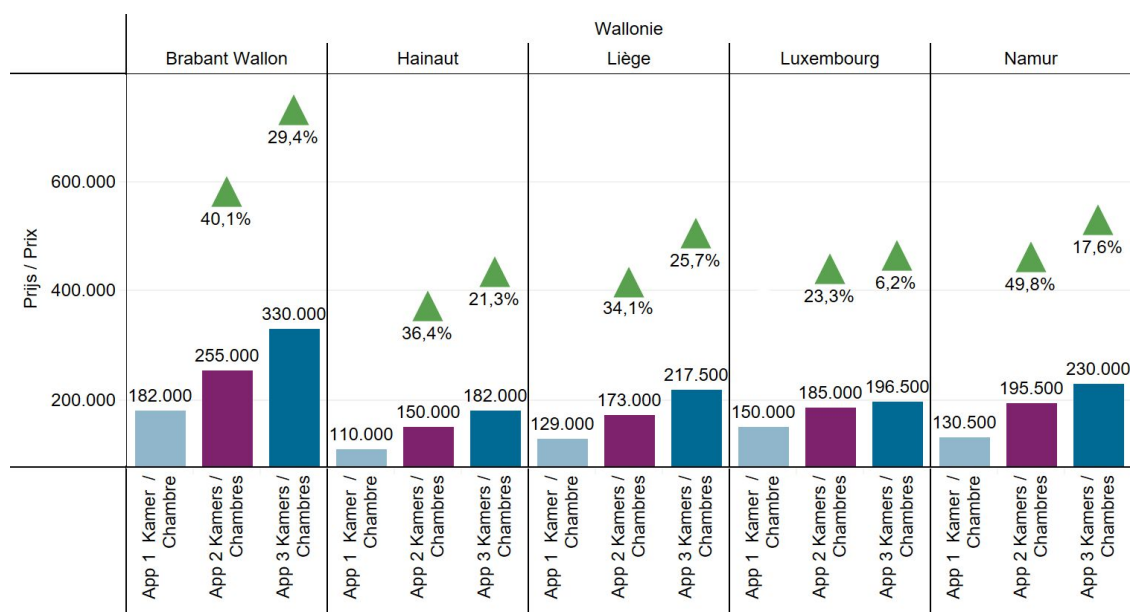
## APPARTEMENTS - PAR NOMBRE DE CHAMBRES



- Les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres ont augmenté en 2020, particulièrement celui des appartements à 3 chambres (+11,8% par rapport à 2019, soit +30.000 EUR). Les augmentations enregistrées en 2020 pour les 3 types d'appartements sont les plus importantes de ces 5 dernières années, à l'exception des appartements à 1 chambre en 2019.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement de 1 et 2 chambres à coucher augmente de +4,5 % et +6% (respectivement +7.500 et +12.500 EUR).
- Un appartement à 2 chambres coûte en Belgique +29% (soit 50.000 EUR) en plus qu'un appartement une chambre.
- Il faut compter un surplus de +28% (soit 62.500 EUR) du prix d'achat pour passer d'un appartement de 2 à 3 chambres.
- Nous constatons une augmentation constante du prix médian des appartements en Belgique sur les 5 dernières années, tant pour les appartements à 1, 2 et 3 chambres, à l'exception des appartements à 3 chambres en 2019 (qui diminuaient de -1,7%).
- Sur un horizon de 5 ans, l'évolution des prix médians est plus importante pour les appartements à 3 chambres (+18,8%), suivie par ceux à 2 chambres (+17,1%) et finalement par ceux à 1 chambre (+15,8%). Ces augmentations sont à modérer en raison de l'inflation en Belgique depuis 2016 (+6,3%).



- Le prix médian d'un appartement de chaque catégorie augmente dans chaque région entre +3,1% et +11,7% par rapport à 2019. Le prix médian des appartements à 3 chambres en Flandre connaît la plus importante augmentation, soit +11,7%, après une stabilité sur 2019.
- Au niveau régional, les appartements à Bruxelles ont le prix médian le plus élevé de chaque catégorie. Avec un prix médian de 339.000 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 +54.000 EUR au prix médian national dans cette catégorie.
- Le prix médian d'un appartement 2 chambres à Bruxelles franchit pour la première fois les seuils de 250.000 EUR.
- Le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres à Bruxelles et en Flandre est de 29% alors qu'il est de +34,3% en Wallonie. Celui pour passer de 2 à 3 chambres varie entre +24% et +36%. Le surplus le plus élevé est celui pour passer de 2 à 3 chambres à Bruxelles (+35,6%).
- Pour un prix médian équivalent, il serait possible d'acquérir un appartement 2 chambres en Wallonie ou un appartement 1 chambre en Flandre. De même, un appartement à 3 chambres en Wallonie coûte environ le même prix qu'un appartement 2 chambres en région flamande.
- Sur une période de 5 ans, le prix médian augmente le plus pour les appartements d'une chambre à BXL et 3 chambres en Flandre (respectivement +25% et +21%).



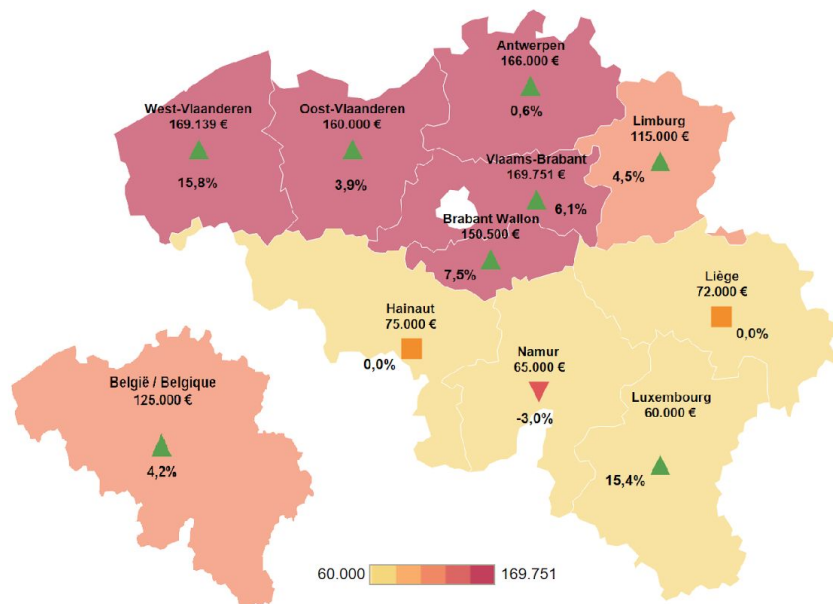
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à 1, 2 et 3 chambres est en hausse dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception des appartements à 1 chambre en province de Namur, de Hainaut et en Brabant wallon. En effet, le prix médian y baisse respectivement de -10%, -3,9% et -1,6%. La hausse la plus importante est constatée en province du Hainaut pour un appartement à 3 chambres, avec une augmentation des prix de +21,3%. Cette forte augmentation fait suite à 4 années de baisse ou stabilité.
- Le surplus pour passer d'un appartement de 1 à 2 chambres est le plus faible en province du Luxembourg (+23,3%) et le plus élevé en province de Namur (+49,8%).
- Le surplus à payer pour passer de 2 à 3 chambres est le plus faible au Luxembourg (+6,2%) et le plus élevé en Brabant Wallon (+29,4%).

- Pour les provinces de Namur, du Luxembourg et du Brabant Wallon, les chiffres de surplus devraient être nuancés car le nombre d'appartements de 1 et 2 chambres à coucher dans ces provinces est plutôt faible.
- La province de Namur présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 et 2 chambres le plus élevé de toutes les provinces belges (+49,8%), tandis que le surplus à payer entre 2 et 3 chambres y est parmi les plus faibles (+17,6%).
- Un appartement 3 chambres coûte le plus cher à Bruxelles (339.000 EUR), en Flandre Occidentale (333.500 EUR) et en Brabant Wallon (330.000 EUR).
- Le Brabant wallon fait office d'exception. Effectivement, le prix médian d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans quasiment toutes les autres provinces wallonnes (hormis la province de Namur et du Luxembourg). Il en va de même pour les appartements à deux chambres comparé à ceux à 3 chambres dans les autres provinces. En effet, c'est la seule province wallonne pour laquelle les prix médians des appartements à 1, 2 et 3 chambres sont supérieurs aux prix médians nationaux.
- Le prix médian des appartements par nombre de chambres est le plus bas en province le Hainaut et le plus élevé en Brabant wallon.
- Sur une période de 5 ans, les prix médians des appartements 1,2 et 3 chambres dans toutes les provinces ont augmenté. Les appartements à 3 chambres à Namur ont le plus augmenté (+24,3%).



## PRIX MÉDIAN DES TERRAINS À BÂTIR

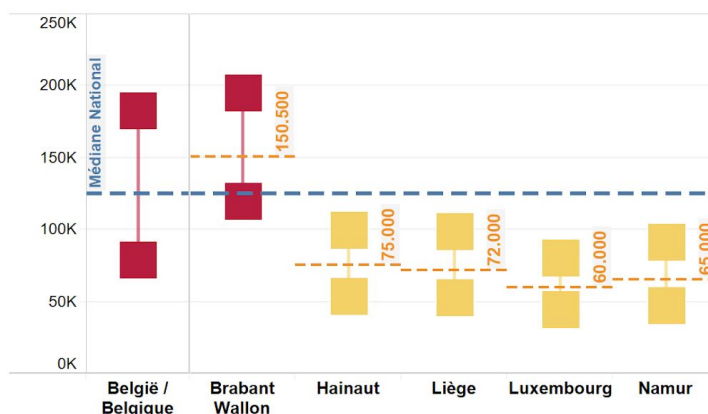
Les cartes ci-dessous illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



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 125.000 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+4,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2020 avaient un prix compris entre 79.000 EUR et 182.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 60.000 EUR au Luxembourg et 150.000 EUR en Brabant wallon.

- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province de Namur. A Liège et dans le Hainaut, le prix médian est resté stable comparé à l'année dernière.
- À l'exception du Brabant wallon, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2020 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (125.000 EUR).



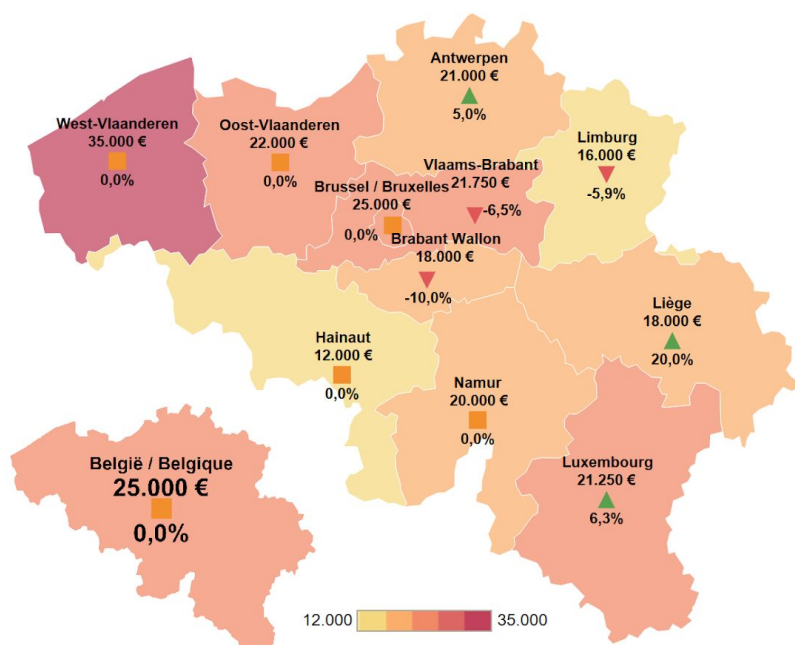
|                          | Prijs          | 50% Observ.<br>(Limite Inf.) | 50% Observ.<br>(Limite Sup.) |
|--------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|
| Brabant Wallon           | 150.500        | 120.000                      | 195.000                      |
| Hainaut                  | 75.000         | 53.837                       | 100.000                      |
| Liège                    | 72.000         | 52.588                       | 98.500                       |
| Luxembourg               | 60.000         | 45.000                       | 80.613                       |
| Namur                    | 65.000         | 47.000                       | 91.750                       |
| <b>België / Belgique</b> | <b>125.000</b> | <b>79.000</b>                | <b>182.000</b>               |



## 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 ci-dessous présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2020. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2019.



➤ 50 % des garages vendus en Belgique en 2020 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessous), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 17.500 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.000 EUR.

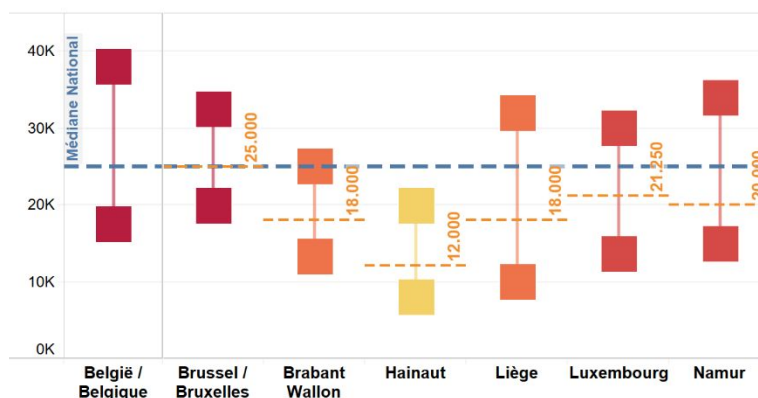
➤ La plus grande augmentation du prix médian est observée en province de Liège avec +20% (soit +3.000 EUR). Le Brabant Wallon est la province pour laquelle nous observons la diminution du prix médian la plus importante avec -10%, soit -2.000 EUR.

➤ 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 8.000 et 20.000 EUR, les garages en province de Hainaut sont les moins chers.

➤ En province de Liège, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2020 avaient un prix compris entre 10.000 et 32.000 EUR.



|                          | Prijs         | 50% Observ.<br>(Limite Inf.) | 50% Observ.<br>(Limite Sup.) |
|--------------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
| Brussel / Bruxelles      | 25.000        | 20.000                       | 32.500                       |
| Brabant Wallon           | 18.000        | 13.250                       | 25.000                       |
| Hainaut                  | 12.000        | 8.000                        | 20.000                       |
| Liège                    | 18.000        | 10.000                       | 32.000                       |
| Luxembourg               | 21.250        | 13.625                       | 30.000                       |
| Namur                    | 20.000        | 15.000                       | 34.000                       |
| <b>België / Belgique</b> | <b>25.000</b> | <b>17.500</b>                | <b>38.000</b>                |