



Février 2022

# Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province du Brabant wallon

7 Février 2022

Compagnie des notaires de la province du Brabant wallon

# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Brabant Wallon

## Introduction

Dans le cadre de la « Semaine de l'immobilier 2022 », analyse de l'évolution du marché immobilier en 2021 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 Inter**Q**uartile**R**ange).

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

# Sommaire

1. Réformes législatives 2021-2022
2. Contexte macro-économique
3. Evolution du marché immobilier en 2021
4. Age de l'acheteur en 2021
5. Prix des maisons en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des maisons en Belgique
  - Zoom sur la province du Brabant wallon
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la province du Brabant wallon
7. Prix des terrains à bâtir
8. Prix des garages
9. Biddit
10. Résumé de l'évolution du marché immobilier 2021
11. Conclusions
12. Perspectives 2022

# 1. Réformes législatives 2021

## ❖ Crise du coronavirus - Mesures de soutien:

### ➤ Mesures fédérales :

- Report de paiement du crédit hypothécaire

### ➤ Mesures régionales :

- Prolongement de 4 mois:
  - Paiement des droits d'enregistrement
  - Taux réduit sur les droits d'enregistrement pour les ventes d'habitations modestes et de petites propriétés rurales
  - Délai d'1 an pour établir sa résidence principale en cas de travaux économiseurs d'énergie sur le logement transmis par succession ou donation

## Réformes législatives 2021

**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.**

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 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'appêtent à signer, et la plupart des conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

**De plus, le droit change perpétuellement, il est donc primordial que le notaire suive de près ces évolutions. Voici un aperçu des principales réformes législatives survenues en 2021.**

Comme la majeure partie des secteurs de l'économie, le marché immobilier 2021 a été marqué par la **crise du coronavirus**. Des mesures de soutien provisoires ont été prises par les autorités pour aider les

Belges durant cette période. Voici certaines d'entre elles :

- Mesure fédérale : certains ménages belges, en difficulté pour rembourser leur crédit hypothécaire, ont pu bénéficier d'un report de paiement sous certaines conditions.
- Mesures régionales : suite à la 2ème vague du coronavirus, la Région wallonne a décidé que certains délais liés à l'enregistrement, qui expiraient initialement entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 31 janvier 2021, soient prolongés de 4 mois. Cela concernait :
  - le paiement des droits d'enregistrement ;
  - les délais instaurés pour bénéficier d'un taux réduit sur les droits d'enregistrement pour les ventes d'habitations modestes et de petites propriétés rurales et ;
  - le délai d'1 an pour établir sa résidence principale en cas de travaux économiseurs d'énergie sur le logement transmis par succession ou donation, et ainsi, bénéficier d'une restitution partielle et plafonnée de droits de succession.

# 1. Réformes législatives 2021

## ❖ Réformes législatives 2021

### ➤ Réforme **fédérale**

- Droit des biens
- Taux de TVA réduit de 6% pour la démolition et la reconstruction
- Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger

### ➤ Reformes **wallonnes** :

- La norme Q-Zen
- Prêt à taux zéro pour aider les futurs locataires à déposer une garantie locative
- Obligation d'établir le certificat « eau » CertIBEau pour les constructions neuves
- Nouvelles règles de salubrité et de location pour les habitations légères

## Réformes législatives 2021

**D'autres changements législatifs, sans lien avec le coronavirus, sont également entrés en vigueur en 2021.**

### 1. Réforme fédérale

#### ○ **Droit des biens**

Les règles du « droit des biens » ont été modernisées pour répondre aux besoins de tous les acteurs du secteur immobilier et à l'évolution de la jurisprudence des tribunaux. Entre autres, la durée maximale du droit de superficie est passée de 50 à 99 ans (dans certaines situations, un droit de superficie peut encore être accordé de manière perpétuelle). Les nouvelles règles, applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, permettent également d'anticiper des situations de conflit qui peuvent survenir entre l'usufruitier (ex : conjoint du défunt) et le nu-proprétaire (ex : l'enfant du défunt) par exemple. Les relations de voisinage ont également été revues.

#### ○ **Application du taux de TVA réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction dans l'ensemble du pays pour une durée de 2 ans**

Alors que le taux réduit de TVA de 6% pour les travaux de démolition et de reconstruction n'était d'application que dans 32 villes, le gouvernement fédéral a décidé d'étendre cette mesure à l'entièreté du pays jusqu'au 31 décembre 2022.

Ce sont les habitations familiales occupées pendant 5 ans dont la surface habitable est de 200 m<sup>2</sup> maximum qui sont visées par cette mesure temporaire. Les résidences secondaires et les biens loués ne sont pas concernés par la mesure. La nouvelle réglementation concerne

également les ventes sur plan par les promoteurs immobiliers.

○ **Déclaration des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger**

L'administration fiscale modifie les règles d'imposition des biens immobiliers que les Belges possèdent à l'étranger. À partir de l'exercice d'imposition 2022, le revenu imposable des biens immobiliers situés à l'étranger sera déterminé sur base du revenu cadastral.

Pour ce faire et, à défaut, moyennant amende :

- tous les biens immobiliers acquis à l'étranger avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés à l'administration fiscale avant le 31 décembre 2021 ;
- tous les biens immobiliers acquis à l'étranger après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 devaient être déclarés spontanément dans les 4 mois de l'achat.

Sur base de ces déclarations, l'administration établira un revenu cadastral pour chaque bien immobilier situé à l'étranger. Celui-ci sera utilisé à partir de la déclaration IPP à introduire en 2022 (pour les revenus de l'année 2021).

## 1. Réformes régionales

○ **La norme Q-Zen**

La réglementation PEB qui existe pour garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie a été renforcée depuis le 1er janvier 2021 avec la norme « Q-Zen ». Abréviation de « quasi zéro énergie », la norme Q-zen implique que toutes les nouvelles constructions et grandes rénovations wallonnes aient une consommation d'énergie proche de zéro, soit l'équivalent d'un PEB de niveau A. Ainsi, vous pouvez bénéficier du confort d'une habitation bien isolée alliée à une diminution de votre facture énergétique. Pour y parvenir, l'isolation, l'étanchéité, le chauffage, la ventilation et les énergies renouvelables sont autant de critères qui peuvent être améliorés.

○ **Un prêt à taux zéro pour aider les futurs locataires à déposer une [garantie locative](#) (depuis le 3 mai 2021)**

La Société wallonne du Crédit social (SWCS) octroie un prêt à taux zéro aux locataires ayant des difficultés à constituer leur garantie locative, sous certaines conditions. Ce prêt est accessible tant pour les [baux de résidence principale](#) que pour les [baux étudiants](#) et de colocation. Le montant du prêt équivaut à maximum 2 mois de loyer mensuel pour les baux de résidence principale et de colocation (plus ou moins 1.200 €) et peut monter à 3 mois de loyer pour les baux d'étudiants (plus ou moins 1.080 €).

○ **Obligation d'établir le certificat « eau » CertIBEau pour les constructions neuves (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021)**

Le gouvernement wallon a instauré un décret mettant en place la Certification des Immeubles Bâtis pour l'Eau (CertIBEau), entrée en vigueur depuis le 1er juin 2021 et dont l'objectif est d'attester la conformité des immeubles en matière de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées.

Le CertIBEau s'adresse obligatoirement au propriétaire d'une nouvelle construction (obligation de faire auditer son bien par un certificateur agréé). Sur base volontaire, tout propriétaire d'un bâtiment existant peut demander la réalisation d'un audit et la délivrance d'un CertIBEau.

- **Nouvelles règles de salubrité et de location pour les habitations légères**

Une réglementation était déjà existante concernant les habitations légères, mais de nouvelles règles ont vu le jour. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, un permis de location est obligatoire pour mettre en location une habitation légère. Pour cela, il convient de compléter un formulaire auprès de sa commune ou du SPW Logement et de recevoir une attestation de conformité délivrée par un enquêteur ayant visité les lieux. Ce dernier doit attester que le logement respecte des critères de salubrité, de superficie, de vie privée, de sécurité, d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

### **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, ou d'acquérir, un bien immobilier. Toute une série de formalités doivent être effectuées : renseignements urbanistiques, informations du syndic pour un bien en copropriété, pollution du sol, etc.

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

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

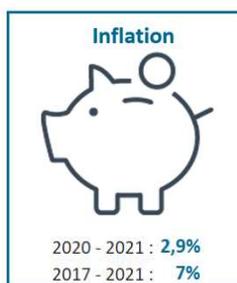
De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre le compromis, les notaires et agents immobiliers francophones ont uni leurs forces pour développer un modèle de compromis « langage clair » (mise à jour en mars 2021). Il s'agit d'un document facilement compréhensible pour tous, avec un lexique expliquant les mots ou expressions juridiques plus compliquées.

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

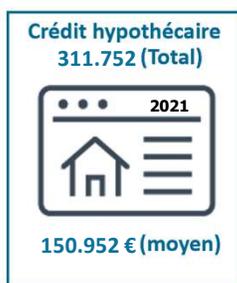
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) nos infoches 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 ce site web, régulièrement cité comme référence. Pour les visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

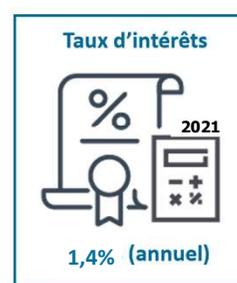
## 2. Contexte macro-économique



Source : BNB



Source : Union Professionnelle du Crédit



Source : BNB

### Contexte macro-économique

- L'inflation belge (indice IPCH) est restée sous les 1% durant les deux premiers mois de l'année 2021. Elle a atteint son niveau le plus bas de 2021 en février (+0,3%) et son niveau le plus haut sur un horizon de 14 ans en novembre (+7,1%) d'après Eurostat.
- Les crédits hypothécaires pour un achat ont augmenté en 2021 (+14%), après avoir diminué de -26,8% l'année dernière. Ce genre de crédits représente la plus grande part dans les types de prêt hypothécaire (44% en 2021). De même, les crédits pour une construction ont augmenté en 2021 de +34,5% (après avoir diminué de -34,4% l'année dernière). Les montants de crédits pour achat + rénovation d'un logement et pour les autres buts immobiliers a, également, connu une croissance durant l'année 2021 (de respectivement +1,4% et +11,2%) après avoir diminué en 2020 (respectivement -9,1% et -14,3%). Le nombre de crédits pour une rénovation a augmenté (+12,4%, après une baisse de -18,3% en 2020), tandis que le nombre de crédits pour les refinancements est le seul à avoir augmenté pour la troisième année consécutive (+13%). L'augmentation de l'ensemble des crédits hypothécaires est de +14,9 % en 2021 (311.752) par rapport à 2020 (source: UPC).
- Le montant moyen emprunté en 2021 est de 150.952 EUR. Il augmente de +6,9% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour l'achat (184.317€), la construction (205.989€) et pour la transformation (70.416€) augmentent respectivement de +4,4%, +7% et +21,9% (Source: UPC).
- Les crédits hypothécaires à taux fixes restent en 2021 le premier choix du citoyen dans 84,5% des cas. Le pourcentage d'emprunteurs choisissant ce type de crédit est en hausse depuis 2017 (+22,3%). Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variables du type 5-5-5 ou 10-5-5 (Source: UPC).

- Les intérêts sur un crédit hypothécaire d'une durée supérieure à 10 ans pour l'achat d'une maison ont légèrement augmenté à partir d'août. Les taux d'intérêts sont restés inférieurs à 1,5% au cours de l'année. Le taux d'intérêt est passé de 1,36% en janvier à 1,33% en avril 2021 (niveau le plus bas), et ensuite à 1,38 durant les derniers mois de l'année (niveau le plus haut).

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Activité immobilière

### **Activité immobilière**

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

# Activité immobilière - National

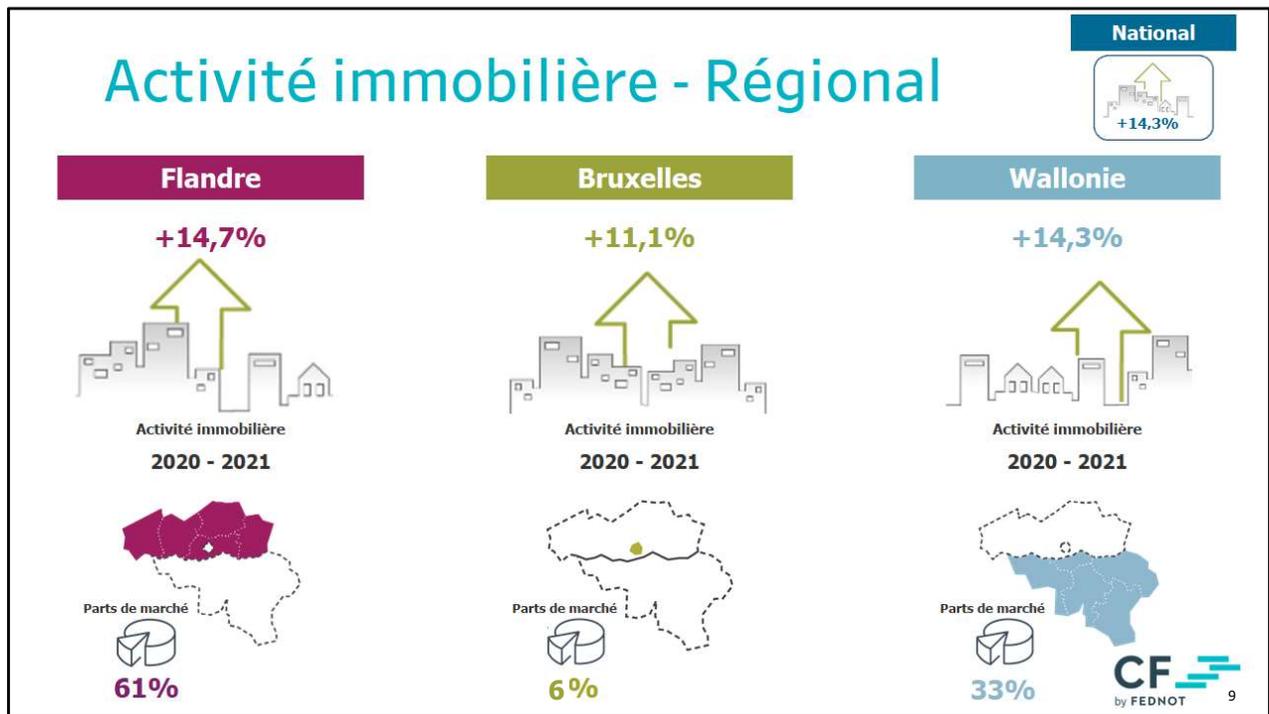


## Activité immobilière - National

En raison de la pandémie de Corona en 2020, une comparaison avec 2019 reste opportune. Les deux comparaisons sont donc incluses dans l'analyse de l'activité immobilière en **Belgique**.

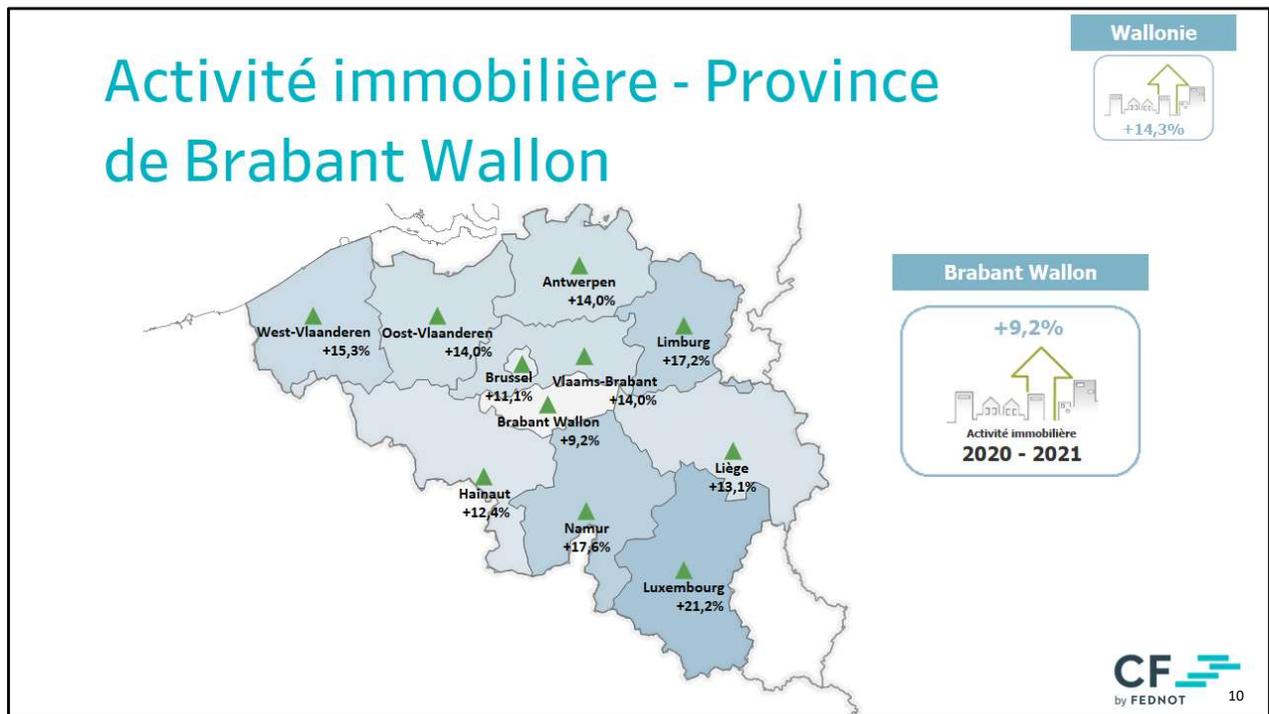
Evolution nationale :

- Par rapport à 2020 : +14,3%.
- Par rapport à 2019 : +10,4%



## Activité immobilière - Régional

- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en **Flandre** (+14,7%), suivie de la **Wallonie** (+14,3%). La région de **Bruxelles** connaît, quant à elle, une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la **région wallonne** fait figure d'exception. Le volume immobilier y est supérieur de +14,7% à celui de la même période en 2019. En **Flandre**, nous constatons une augmentation de +8,7%. Tandis que pour la région de **Bruxelles-Capitale**, l'augmentation est limitée à +5,6%.
- En 2021, 33% des transactions immobilières ont eu lieu en **Wallonie**.



## Activité immobilière - Provincial

- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les provinces belges.
- En **Wallonie**, l'évolution du volume immobilier est très différente selon les provinces.
- Par rapport à 2020, les évolutions varient de +9,2% en **Brabant wallon** à +21,2% dans la province du **Luxembourg**.
- Par rapport à 2019, l'activité immobilière dans la province du **Brabant wallon** reste stable. Les autres provinces wallonnes voient leur volume immobilier progresser de +11,9% en province de **Hainaut** à +23,6% en province de **Luxembourg**.
- Dans toutes les provinces belges, le **Brabant wallon** est celle dans laquelle l'activité immobilière a le moins augmenté par rapport à l'année dernière.

## Parts de marché - Province de Brabant Wallon

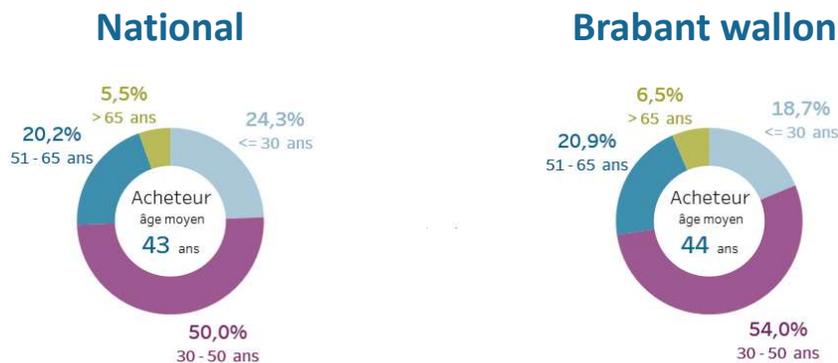


### Activité immobilière – Parts de marché

Les parts de marché du **Brabant wallon** sont de 3,1% par rapport à l'ensemble du pays. Soit plus ou moins 1/10 de l'ensemble des parts de marché wallonnes.

## Age de l'acheteur en 2021

# Âge de l'acheteur en 2021



## Age de l'acheteur en 2021

- En 2021, l'acheteur moyen de biens immobiliers belges était âgé de 43 ans. Les trois quarts des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- En **Brabant wallon**, l'acheteur moyen a un an de plus. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 72,7 %, ce qui fait que le **Brabant wallon** est la province wallonne avec la plus petite proportion de moins de 50 ans, avec le **Luxembourg**. Dans cette province, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la plus élevée de Wallonie et la deuxième plus élevée de Belgique (après la **Flandre occidentale**). 6,5 % des acheteurs avaient plus de 65 ans.
- Par rapport à 5 ans auparavant, nous constatons que la part des jeunes acheteurs diminue. En 2017, un acheteur de biens immobiliers en **Brabant wallon** était en moyenne âgé de 43 ans. La part des acheteurs âgés de plus de 65 ans était alors de 6 %. La part des acheteurs de moins de 50 ans était de 74,9 %.

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Maisons - Prix médian

### Maisons

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

*Ne sont pas repris dans ce baromètre :*

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

Pour le marché immobilier 2021, 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 2021 est de 270.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2021 sous les 270.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

## Maisons - National

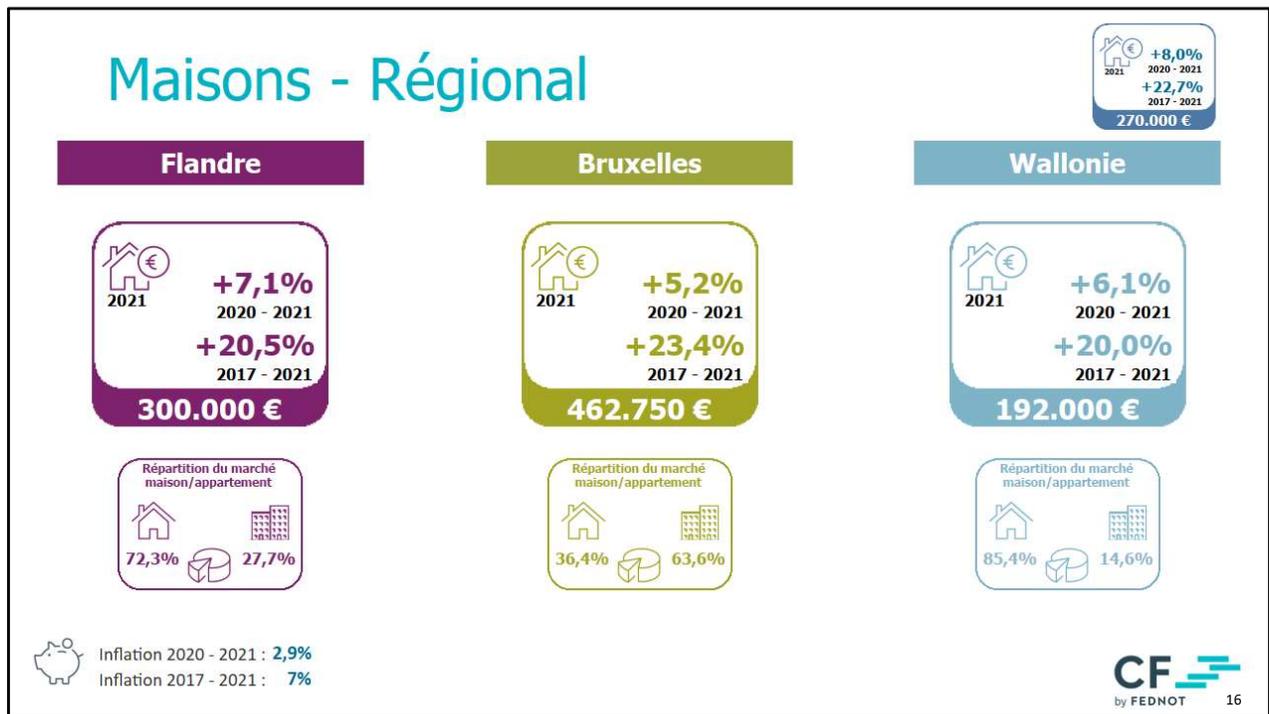


 Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

**CF**  
by FEDNOT 15

### Prix médian des maisons en 2021 – National

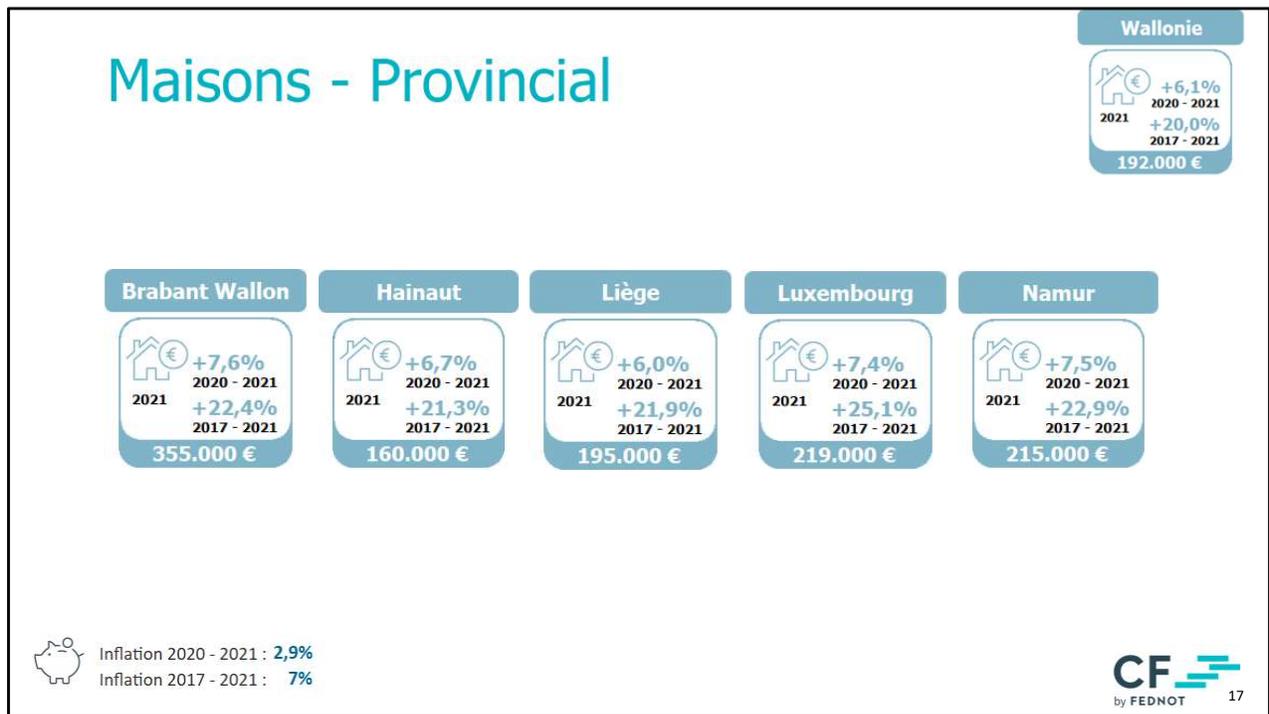
- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en **Belgique**.
- Evolution à court terme
  - Evolution de +8% (+5,1% après inflation)
  - Augmentation la plus importante de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +4% à +5%.
  - Une maison était plus chère de 20.000 EUR en 2021 qu'elle ne l'était un an plus tôt (+13.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme
  - Augmentation de +22,7% par rapport à 2017 (+15,7% après inflation).
  - Une maison coûtait +50.000 EUR de plus en 2021 que 5 ans plus tôt (+35.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché
  - En 2021, 72,7 % des transactions immobilières résidentielles concernaient une maison. Cette proportion diminue d'année en année. En 2020, la part était de 73,8%, il y a 5 ans, elle était de 74,6%.



## Prix médian des maisons en 2021 – Régional

- Dans chaque région, le prix médian d'une maison atteint son niveau le plus élevé. Le prix n'a cessé d'augmenter dans chaque région au cours des cinq dernières années.
- Evolution à court terme :
  - En **Wallonie**, le prix médian augmente de +6,1% (+3,2% après inflation). Il s'agit de la plus forte augmentation de ces cinq dernières années. En 2021, le prix d'une maison était supérieur de +11.000 EUR à celui de l'année précédente (+6.000 EUR après inflation).
  - En région de **Bruxelles-Capitale**, les prix des maisons ont augmenté de +5,2% (+2,3% après inflation). L'année dernière, le prix médian avait déjà augmenté de +7,3%. Ainsi, pour la première fois, une maison en région de **Bruxelles** coûte plus de 460.000 EUR. Par rapport à 2020, cela représente +23.000 EUR de plus (10.000 EUR après inflation).
- Evolution à long terme :
  - À long terme, c'est en **Région bruxelloise** que les prix des logements augmentent le plus. Par rapport à 5 ans plus tôt, le prix médian y est supérieur de +23,4% (+16,4% après inflation). Cette augmentation implique un prix supplémentaire à payer de 88.000 EUR (+62.000 EUR après inflation).
  - En **Wallonie**, le taux de croissance sur 5 ans est de +20,0% (+13% après inflation). En 2017, le prix médian y était de 160.000 euros. En chiffres absolus, cela représente donc une augmentation de 32.000 EUR (+21.000 EUR après inflation).
- Répartition du marché

- En **Wallonie**, 85,4% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la région de **Bruxelles-Capitale**, ce chiffre est de 36,4 %.
- La répartition des maisons/appartements en région de **Bruxelles-Capitale** est restée stable au cours des 5 dernières années, autour de 36% à 37%. En Région wallonne, la part des maisons a diminué au fil des années. En 2017, 87,0 % des transactions immobilières résidentielles concernaient encore une maison.



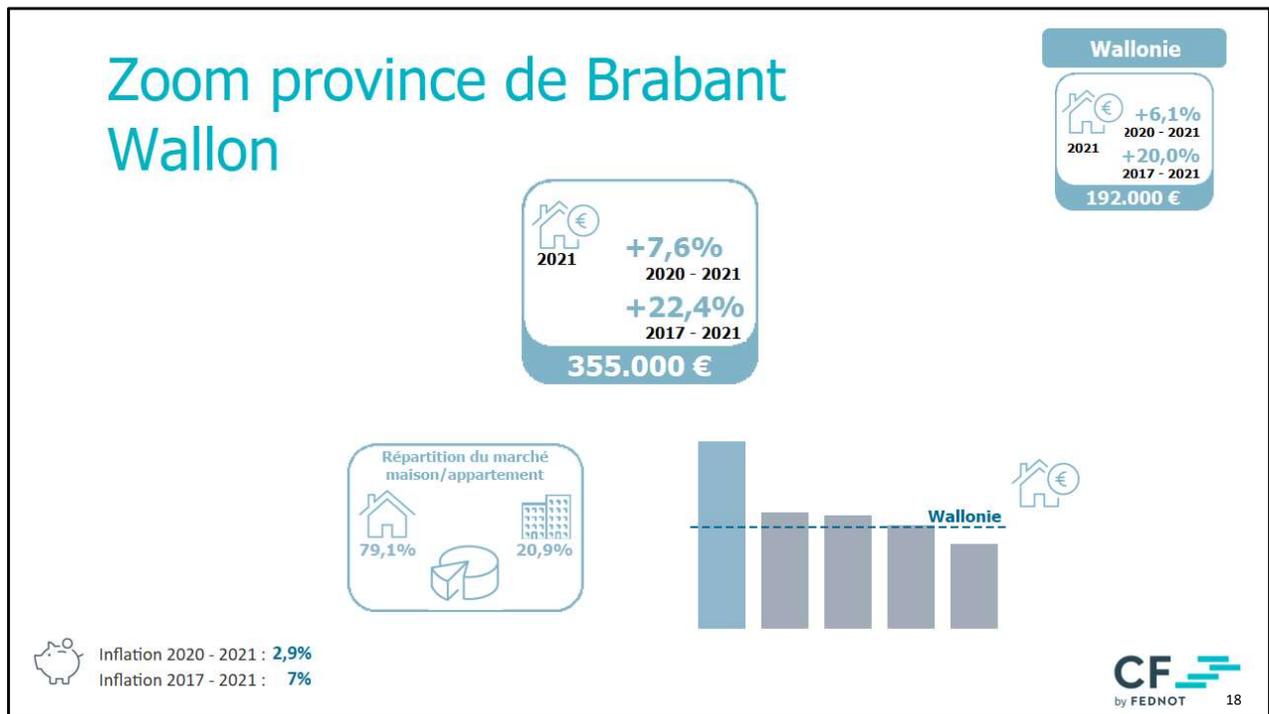
## Prix médian des maisons en 2021 - Provincial

- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (355.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur d'environ 163.000 EUR (ou +84,9%) au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 160.000 EUR en 2021. Ce prix est inférieur de 32.000 EUR (-16,7 %) au prix médian régional.
- Evolution à court terme :
  - Dans chaque province wallonne, les prix des maisons sont en hausse pour la 5e année consécutive. Dans les provinces du **Brabant wallon**, du **Hainaut** et de **Liège**, il s'agit de la plus forte augmentation depuis 2017.
  - La plus forte augmentation est observée dans les provinces du **Brabant wallon**, de **Namur** et du **Luxembourg**. Le prix médian y a augmenté d'environ +7,5% (+4,6% après inflation). La province du **Brabant wallon** dépasse ainsi pour la première fois un prix de 350.000 EUR. La province de **Namur** connaît son premier prix médian supérieur à 200.000 EUR.
  - Les provinces où les maisons sont les moins chères ont également vu leur prix médian augmenter fortement. En province du **Hainaut**, l'augmentation de +6,7% (+3,8% après inflation) signifie qu'une maison en 2021 était +10.000 EUR plus chère que l'année précédente (+6.000 EUR après inflation). En province de **Liège**, le prix médian d'une maison est légèrement inférieur à 200.000 EUR, suite à une augmentation de +6,0% (+3,1% après inflation).
- Evolution à long terme :
  - Sur une période de 5 ans, le prix médian dans chaque province wallonne augmente dans le même ordre de grandeur. Avec une augmentation de +25,1% (+18,1% après inflation), la

province de **Luxembourg** est en tête. Une maison y coûte 44.000 EUR (ou 32.000 euros après inflation) de plus qu'en 2017. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +21% à +23% (+14% à +16% après inflation).

➤ Distribution du marché :

- Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2021, 79,1% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 89,0%.
- Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse de diminuer dans chaque province au fil des années.



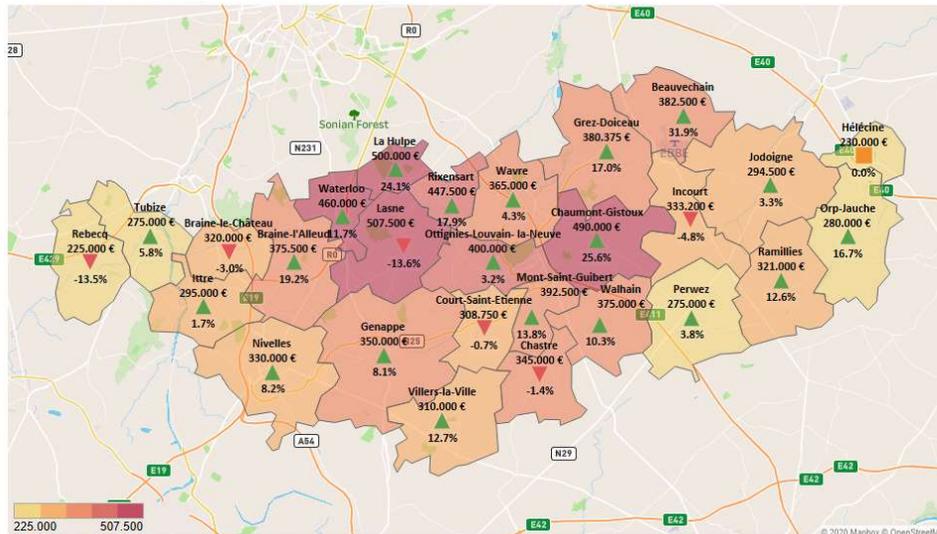
### Prix médian des maisons en province du Brabant wallon

- Le prix médian d'une maison en **Brabant Wallon** dépasse en 2021 pour la première fois les 350.000 EUR.
- C'est la troisième province la plus chère de Belgique, après la région de **Bruxelles-Capitale** (462.750 EUR) et **le Brabant flamand** (360.000 EUR).
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années (+15,4% après inflation) donne le troisième meilleur rendement au niveau des maisons en **Wallonie**, après le Luxembourg (+18,1% après inflation) et **Namur** (+15,9% après inflation).
- La part de marché des maisons en **Brabant wallon** est la plus faible de **Wallonie** malgré le fait qu'elle atteigne tout de même 79,1%.



## Zoom Brabant Wallon

Brabant Wallon



CF  
by FEDNOT 19

### Prix médian des maisons par commune

- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre, allant de 225.000 EUR (**Rebecq**) à 507.500 EUR (**Lasne**).
- La province du **Brabant Wallon** peut être divisé en 3 zones géographiques :
  - Au Nord et au centre de la province, les communes les plus chères avec des prix médians allant de 400.000 EUR à 507.500 EUR : **Waterloo, La Hulpe, Rixensart, Lasne, Ottignies-Louvain-la-Neuve** et **Chaumont-Gistoux**,
  - Les communes limitrophes à cette zone centrale avec des prix médians de 310.000 EUR à 382.500 EUR : **Braine-le-Château, Braine-l'Alleud, Nivelles, Genappe, Villers-la-Ville, Court-Saint-Etienne, Chastre, Mont-Saint-Guibert, Walhain, Incourt, Ramillies, Grez-Doiceau, Beauvechain** et **Wavre**,
  - Aux extrémités de la province, les communes avec des prix médians de 225.000 EUR à 295.000 EUR: à l'ouest, **Rebecq, Tubize** et **Ittre**, et à l'est, **Jodoigne, Hélicine, Orp-Jauche** et **Perwez**.
- Le prix médian des maisons dans presque toutes les communes du **Brabant Wallon** y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois :
  - Les maisons dans les communes de **Chaumont-Gistoux** et **La Hulpe** dépassent pour la première fois le seuil des 490.000 EUR, affichant respectivement un prix médian de 490.000 EUR et de 500.000 EUR,
  - Les maisons dans les communes de **Waterloo** et de **Rixensart** atteignent le seuil de 440.000 EUR, affichant un prix médian de respectivement 460.000 EUR et 447.500 EUR.
  - Les maisons dans les commune de **Grez-Doiceau** et de **Beauvechain** affichent un prix

médian supérieur à 380.000 EUR, respectivement de 380.375 EUR et 382.500 EUR,

- Les maisons dans les communes de **Villers-la-Ville** et de **Ramillies** atteignent le seuil des 300.000 EUR.

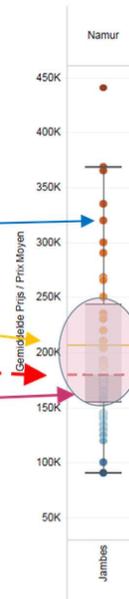
➤ Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :

- Pour les communes de **Beauvechain** (+31,9%), **Chamon-Gistoux** (+25,6%), **La Hulpe** (+24,1%) et **Braine-l'Alleud** (+19,2%), il s'agit de la plus forte augmentation enregistrée depuis 5 ans. A l'exception de La Hulpe, ces augmentations peuvent s'expliquer par des évolutions négatives du prix médian en 2020, particulièrement pour **Beauvechain** (-19,4%).
- La forte augmentation à **Grez-Doiceau** (+17%) permet au prix médian de repasser largement au dessus du niveau de 2017 (335.000 EUR).
- La baisse importante à **Rebecq** (-13,5%) et **Lasne** (-13,6%) en 2021 peut être expliquée par le fait que le prix médian y avait augmenté de manière consécutive durant les 4 années précédentes (dont une augmentation de +14,3% en 2017 et une de +17,5% en 2020 à Lasne).
- La diminution à **Braine-le-Château** (-3%) peut s'expliquer par les augmentations enregistrées durant les trois années précédentes: +6,5% en 2020, +5,1% en 2019 et +9,3% en 2018. De ce fait, le prix médian en 2021 reste supérieur au niveau de 2019 (310.000 EUR en 2019 contre 320.000 EUR en 2021).
- Les communes de **Mont-Saint-Guibert**, **Ramillies**, **Waterloo**, **Wavre** et **Nivelles** affichent une hausse de leur prix médian pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.

➤ Si nous regardons le top 15 national des communes les plus chères de Belgique, **Lasne** et **La Hulpe** sont positionnées à la 12 et 13<sup>ème</sup> place. **Lasne** était à la 5<sup>ème</sup> place l'année dernière et **La Hulpe** à la 21<sup>ème</sup> place. Au niveau wallon, toutes les communes faisant partie du top 15 viennent du **Brabant wallon**, à l'exception **d'Attert** (Luxembourg) en 6<sup>ème</sup> place.

# IQR - Explication

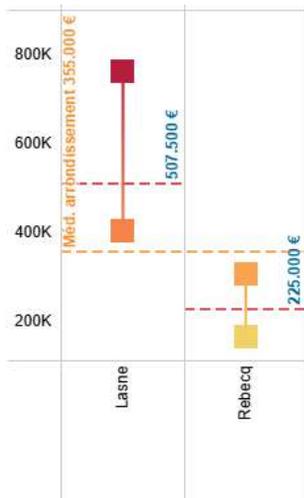
- Détail des observations
- Prix Moyen (ligne jaune)
- Prix Médian (ligne pointillée rouge)
- IQR (50% des observations)



## Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition

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

## Conclusions IQR



Lasne:

- Médiane = 507.500€
- IQR = [402.500€ - 763.000€]
- 50% des maisons < 507.500€
- Plus de 75% des maisons ont un **prix** > 355.000€ (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 763.000€
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

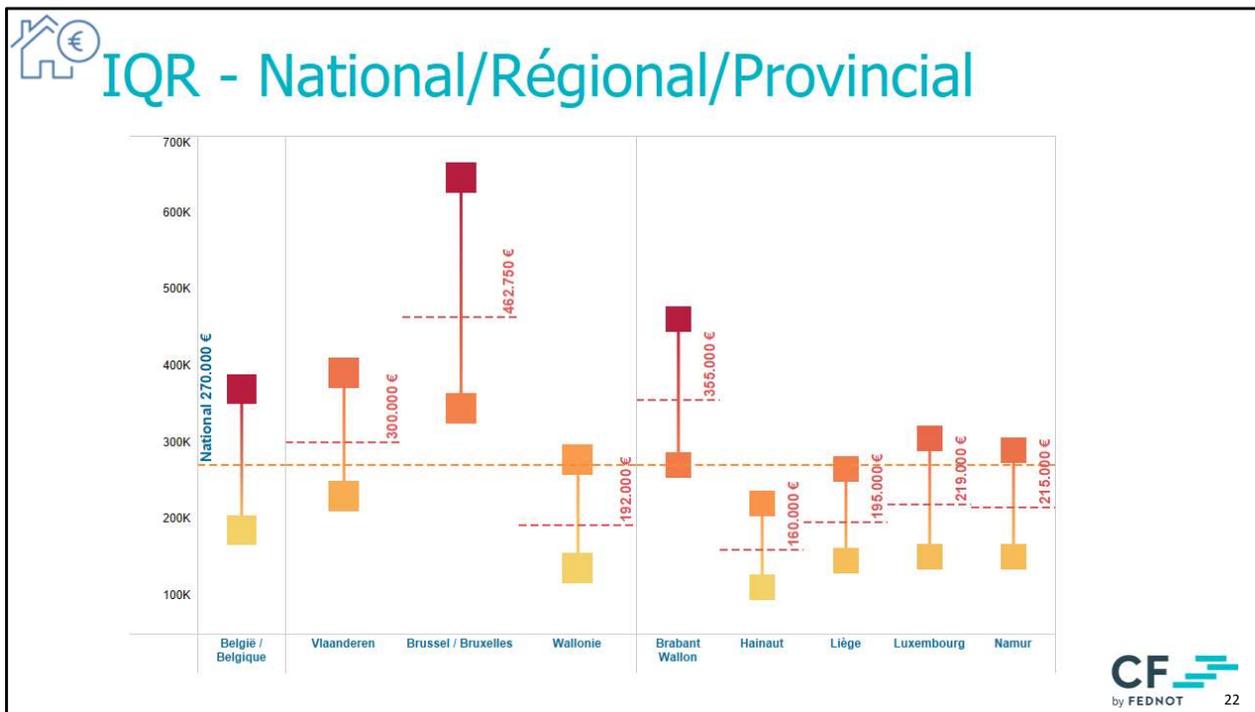
Rebecq:

- Médiane = 225.000€
- IQR = [164.000€ - 305.000€]
- 50% des maisons < 225.000€
- Plus de 75% des maisons ont un **prix** < 355.000€ (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 164.000€
- Distance interquartile **réduite** ➔ marché immobilier homogène

### Conclusions IQR - Exemple

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de **Lasne** ont été vendues entre 402.500 EUR et 763.000 EUR.

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



## IQR – National/Regional/Provincial

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

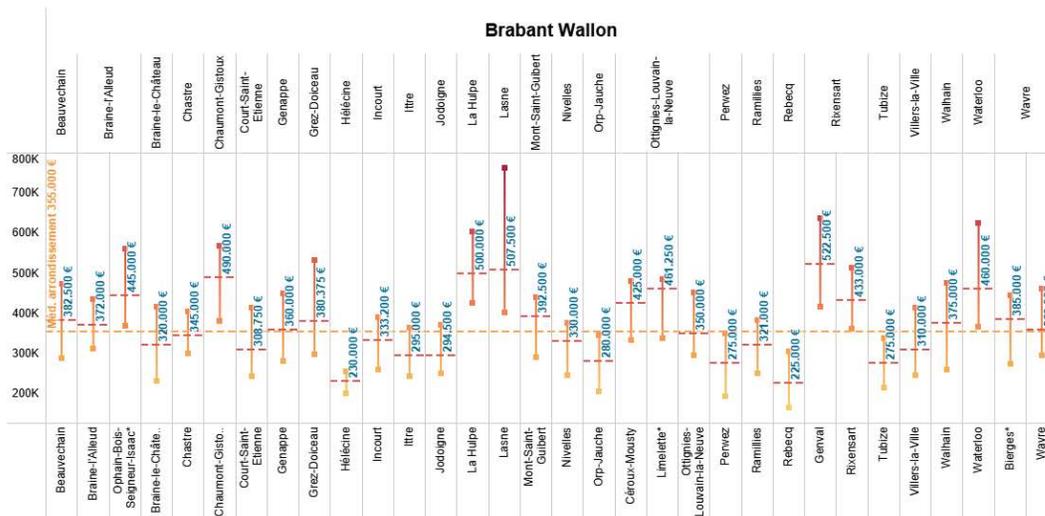
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du **Brabant wallon** est de 355.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 270.000 EUR – 460.250 EUR. Donc 75% des maisons en **Brabant wallon** ont été vendues au-dessus du prix médian national (270.000 EUR).

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



## Zoom Brabant Wallon - IQR



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

## Distribution des prix des maisons par entité communale du Brabant wallon

- Dans les communes de **Chamont-Gistoux**, **La Hulpe**, **Lasne**, **Genal**, **Rixensart** et **Waterloo**, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de la province (355.000 EUR). Tandis que dans les communes de **Hélicine**, **Orp-Jauche**, **Perwez**, **Rebecq** et **Tubize**, au moins 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 355.000 EUR.
- En général, au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane sera grand. Nous pouvons en déduire que le marché des maisons y est plus hétérogène.
- Dans la commune de **Lasne**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 763.000 EUR.
- À **Rebecq**, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse de la province. 25 % des maisons vendues en 2021 ont un prix inférieur à 164.000 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.

# Évolution du marché immobilier en 2021

## Appartements - Prix médian

## Appartements - National



Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**  
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

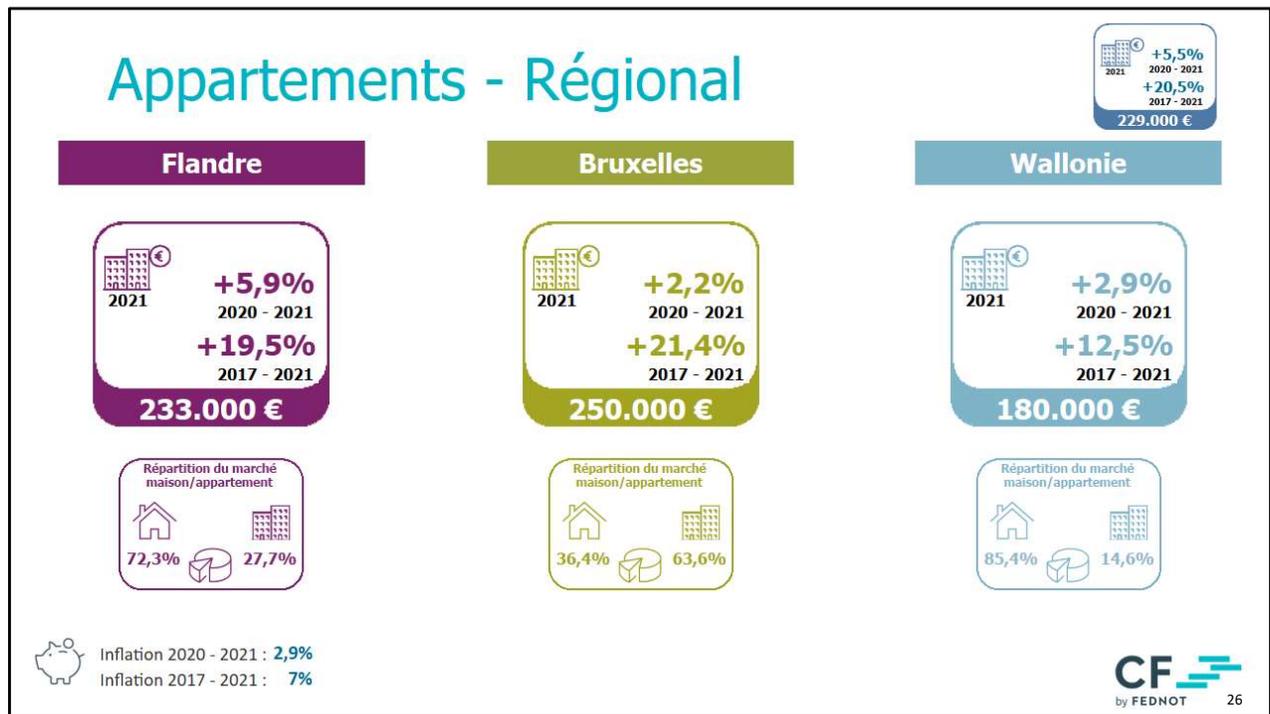
### Prix médian des appartements en 2021 - National

#### ➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements au niveau national a, comme pour les maisons, augmenté en 2021. L'augmentation nationale pour les appartements est moins élevée que pour les maisons (+5,5% pour les appartements contre +8% pour les maisons). En 2020, l'augmentation était de +8,5% par rapport à 2019.
- En tenant compte de l'inflation, un acheteur paie +6.000 EUR de plus qu'un an auparavant.
- Le prix médian payé en 2021 pour un appartement est de 229.000 EUR, soit -41.000 EUR de moins que le prix médian payé pour une maison (270.000 EUR).

#### ➤ Evolution à long terme:

- Sur une période de 5 ans, l'augmentation du prix médian d'un appartement est de +13,5 % après inflation, ce qui représente un supplément de +26.000 EUR. Sur base du prix médian, les maisons offrent néanmoins un meilleur rendement (+15,7% après inflation).



### Prix médian des appartements en 2021 – Régional

➤ Evolution à court terme:

- Le prix médian des appartements a augmenté dans les 3 régions. L'augmentation néanmoins est moins élevée que pour les maisons, dans les trois régions.
- Comme pour les maisons, c'est en **Région bruxelloise** que le prix médian des appartements augmente le moins (+2,2%) après avoir énormément augmenté l'année dernière (+9,6%). Cependant, après inflation, cela représente une diminution de -0,7%. À l'exception du Brabant flamand, les appartements y sont les plus chers du pays. Le prix médian y a atteint pour la première fois le seuil des 250.000 EUR.
- La **Flandre** a enregistré la plus forte augmentation du prix médian des appartements par rapport à 2020 (+5,9%) après avoir déjà augmenté de +6,8% l'année dernière.
- Après inflation, le prix médian en **Wallonie** reste stable par rapport à 2020.

➤ Evolution à long terme:

- 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** (+21,4%). Après inflation, l'augmentation s'élève à +14,4%, ce qui représente un supplément de +30.000 EUR. Il faut noter que la part de marché des appartements à **Bruxelles** est plus élevée que dans n'importe quelle province (63,6%).
- Sur 5 ans, la **Flandre** affiche une meilleure rentabilité que la **Wallonie** pour les appartements, de +12,5% après inflation (soit +21.000 EUR) contre +5,5% en **Wallonie**

(soit +9.000 EUR).

- Le prix médian des appartements en **Wallonie** reste nettement inférieur à la barre des 200.000 EUR et est inférieur de 49.000 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 14,6% du marché immobilier résidentiel wallon.

# Appartements - Provincial

Wallonie



Brabant Wallon



Hainaut



Liège



Luxembourg



Namur



Inflation 2020 - 2021 : 2,9%  
Inflation 2017 - 2021 : 7%

CF   
by FEDNOT 27

## Prix médian des maisons en 2021 – Provincial

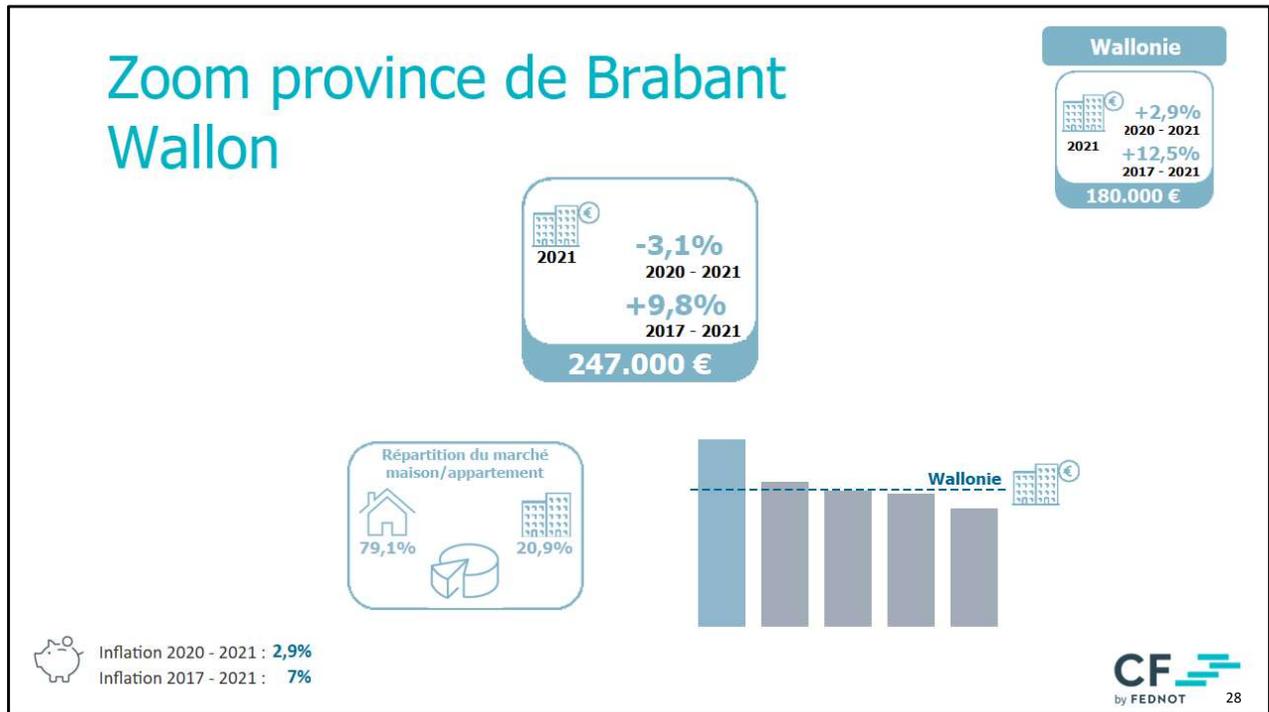
➤ Evolution à court terme:

- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du **Brabant wallon** (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation similaire l'année dernière (+7,4%). En effet, un appartement dans le **Hainaut** coûte +10.000 EUR (+6.000 EUR après inflation) de plus qu'en 2020. Néanmoins, les appartements y restent les moins chers de Belgique. Le prix médian d'un appartement dans cette province est -32,3% (soit -74.000 EUR) inférieur au niveau national. Pour les maisons, la même constatation peut être faite (-40,7% soit -110.000 EUR). L'écart en % entre le prix médian national et celui de la province du **Hainaut** diminue pour les appartements avec le temps. En effet, en 2017, la différence était de -34,2% (soit -65.000 EUR).
- Le **Hainaut** est la province pour laquelle les appartements représentent la plus petite part du marché immobilier (11%).
- Le **Brabant wallon** est la seule province en Belgique à avoir enregistré une baisse de son prix médian (-3,1%, soit -6% après inflation). Cette diminution compense la forte hausse du prix médian de l'année dernière (+10,9%) Cependant, le **Brabant wallon** reste la troisième province la plus chère du pays, après **Bruxelles** et le **Brabant flamand**. Le prix médian d'un appartement en **Brabant wallon** est supérieur de +37,2 % (67.000 EUR) au prix médian wallon et de +7,9 % (18.000 EUR) au prix médian national (229.000 EUR). C'est la seule province wallonne dont le prix médian des appartements est supérieur à la médiane nationale.

- **Namur** est la province belge avec la plus faible augmentation des prix sur 1 an (+3,2%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, le prix médian d'un appartement dans l'ensemble des provinces wallonnes est inférieur au prix médian des provinces flamandes.
- Le prix médian d'un appartement en province de **Hainaut** dépasse pour la première fois les 150.000 EUR, 170.000 EUR en province de **Liège** et 190.000 EUR en province du **Luxembourg**.

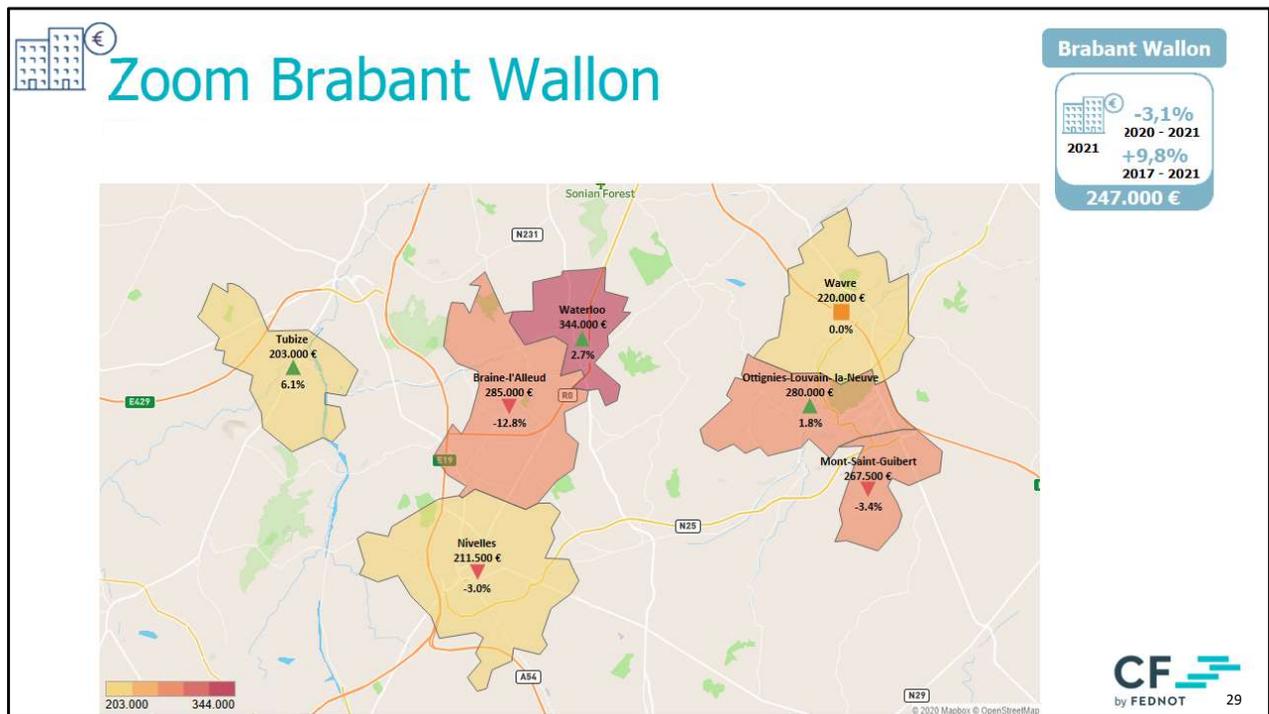
➤ Evolution à long terme:

- Entre 2017 et 2021, le **Hainaut** enregistre la deuxième plus forte croissance du pays pour les appartements après Anvers (+31.000 EUR), avec une augmentation du prix de +17% (après inflation) et un accroissement de +21.000 EUR en valeur absolue.
- La province belge qui a la plus faible évolution sur 5 ans est **Namur** avec une croissance après inflation de +1,5%. Le top 3 est complété par la Flandre occidentale (+2,3% après inflation) et le **Brabant wallon** (+2,8% après inflation).



## Prix médian des appartements en province du Brabant wallon

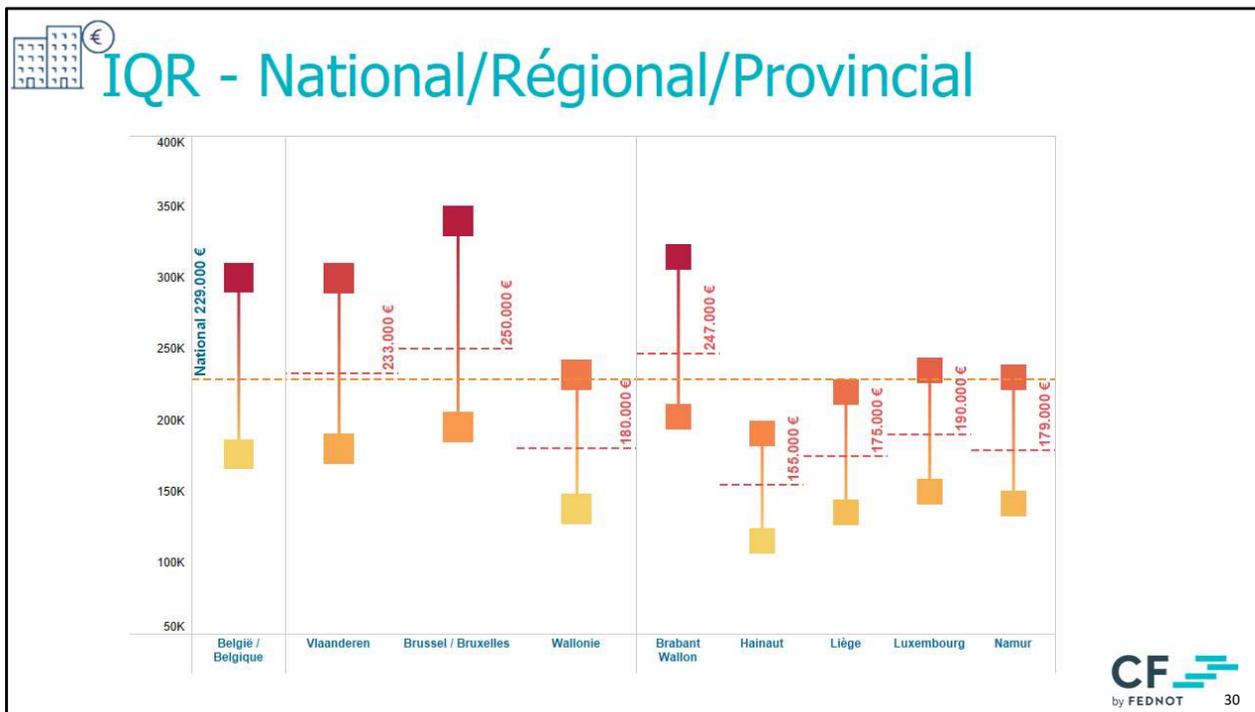
- Le **Brabant wallon** est la seule province belge pour laquelle le prix médian des appartements diminue. Celui-ci repasse donc en-dessous du seuil des 250.000 EUR.
- Le **Brabant wallon** retourne en 3<sup>ème</sup> position des provinces les plus chères pour les appartements, après Bruxelles et le Brabant flamand, après avoir affiché le prix médian le plus élevé de Belgique l'année dernière.
- La hausse des prix lorsque l'on compare par rapport à 2019 est logique: +7,4%.
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années pour les appartements présente une plus-value inférieure à celle des maisons (+9,8% pour les appartements contre +22,4% pour les maisons).
- La part de marché des appartements en **Brabant wallon** est la plus importante de Wallonie (20,9%).



## Prix médian des appartements par arrondissement

- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations devient trop restreint dans certaines communes de la province pour pouvoir donner une analyse correcte et fiable. C'est pourquoi certaines communes ne sont pas affichées. Seules les communes pour lesquelles le nombre d'observations est suffisant sont indiquées sur la carte.
- Les communes avec une (\*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné du nombre restreint d'observations.
- Le prix médian des appartements varie en Brabant Wallon de 203.000 EUR (**Tubize**) à 344.000 EUR (**Waterloo**), soit une différence de 141.000 EUR entre les deux communes.
- La province du **Brabant Wallon** peut être divisé comme les maisons, en plusieurs zones géographiques:
  - Au Nord et au centre de la province se situent les appartements les plus chers dans les communes de **Braine-l'Alleud**, **Waterloo** et **Ottignies-Louvain-la-Neuve**, avec un prix médian entre 280.000 EUR et 344.000 EUR,
  - A l'est, dans la commune de **Mont-Saint-Guibert**, le prix médian est de 267.500 EUR.
  - A l'ouest, dans la commune de **Tubize**, au sud dans la ville de **Nivelles** et dans la ville de **Wavre**, les prix médians des appartements sont compris entre 203.000 EUR et 220.000 EUR.
- Les prix médians des appartements dans certaines communes du **Brabant Wallon** ont atteint pour la première fois de nouveaux seuils :

- Les appartements dans la commune de **Tubize** atteignent le seuil des 200.000 EUR, la communes la moins chère du Brabant wallon.
  - Les appartements dans la commune de **Waterloo** dépassent pour la première fois le seuil des 340.000 EUR, affichant un prix médian de 344.000 EUR.
  - Les appartements dans la commune de **Ottignies-Louvain-la-Neuve** affichent un prix médian supérieur à 280.000 EUR.
- Des fortes augmentations sont constatées dans certaines communes du Brabant wallon, en particulier dans les communes de:
- **Tubize** (+6,1%) : cette commune enregistre une 3<sup>ème</sup> hausse consécutive de son prix médian pour les appartements.
  - **Braine-l'Alleud** (-12,8%): Cette diminution compense les fortes augmentations enregistrées en 2020 (+21%) et en 2019 (+17,4%). C'était la seule commune à avoir enregistré une hausse de son prix médian durant 4 années consécutives. Le prix médian diminue d'un peu moins de 42.000 EUR par rapport à celui de l'année dernière.
  - **Ottignies-Louvain-la-Neuve** (+1,8%) est la seule commune du Brabant wallon enregistrant une 4<sup>ème</sup> hausse consécutive de son prix médian pour les appartements.



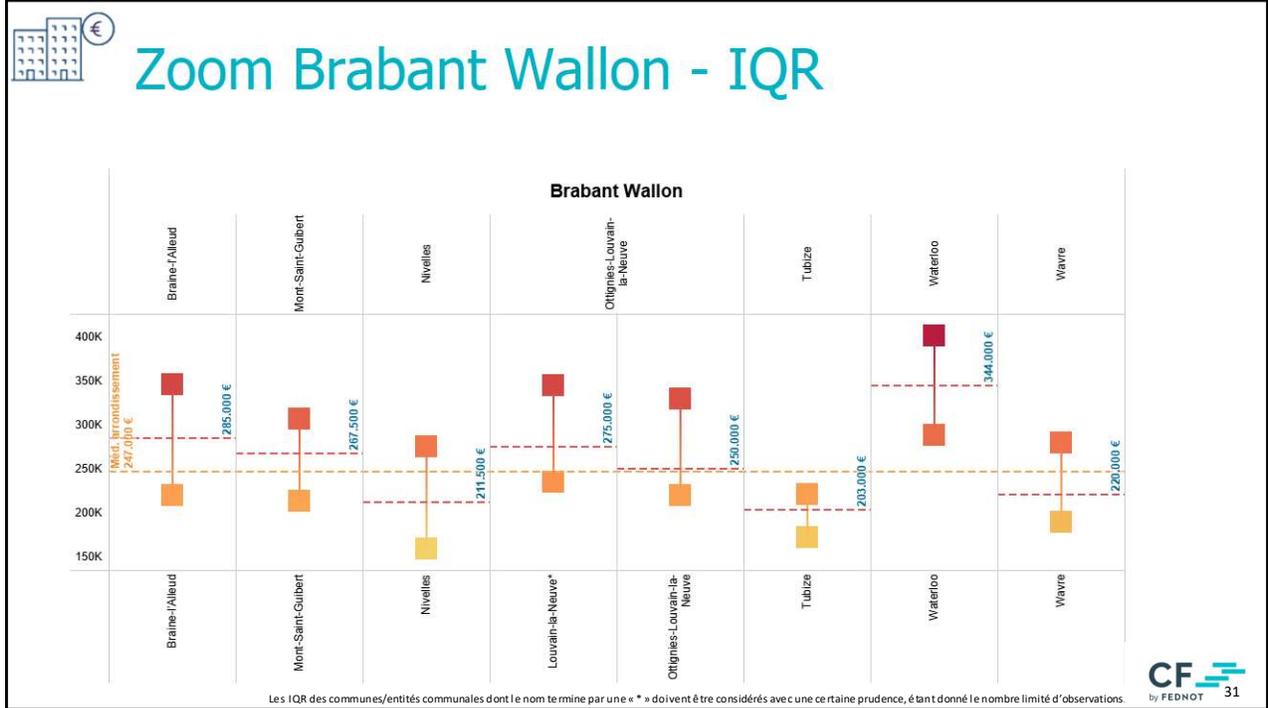
## IQR – National/Regional/Provincial

Avant de passer à l’analyse des médianes par arrondissement / commune / entité communale, il est intéressant de positionner premièrement la province du **Brabant wallon** 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 **Brabant wallon** est de 247.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 202.250 EUR – 315.000 EUR.

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



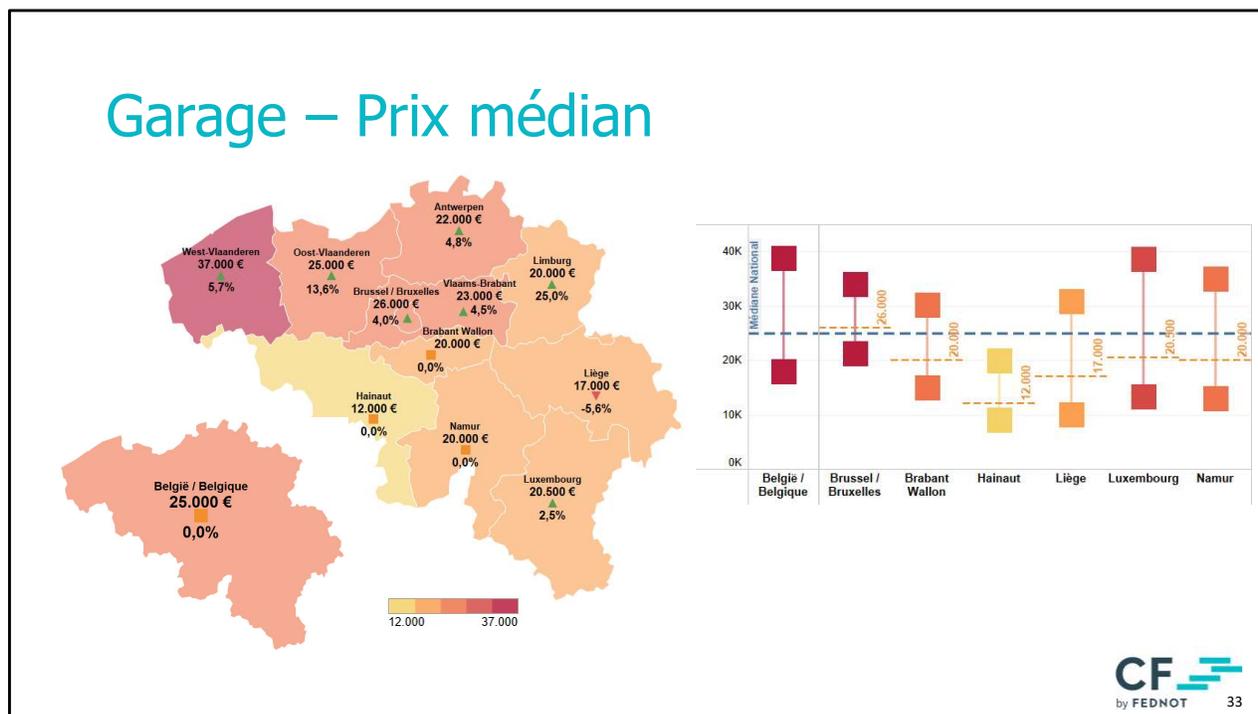
## Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Brabant wallon

- 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.
- Dans les communes de **Waterloo**, 75% des appartements sont vendus à prix supérieur au prix médian de la province (247.000 EUR). Il en va presque de même pour **Ottignies-Louvain-la-Neuve**.
- Le marché des appartements à **Tubize** est très homogène, la distance interquartile est très petite (48.750 EUR).
- À **Nivelles**, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse de la province. 25 % des appartements vendues en 2021 ont un prix inférieur à 159.250 EUR.

## Evolution du marché immobilier en 2021

Garage - Prix médian

## Garage – Prix médian



### Prix médian des garages

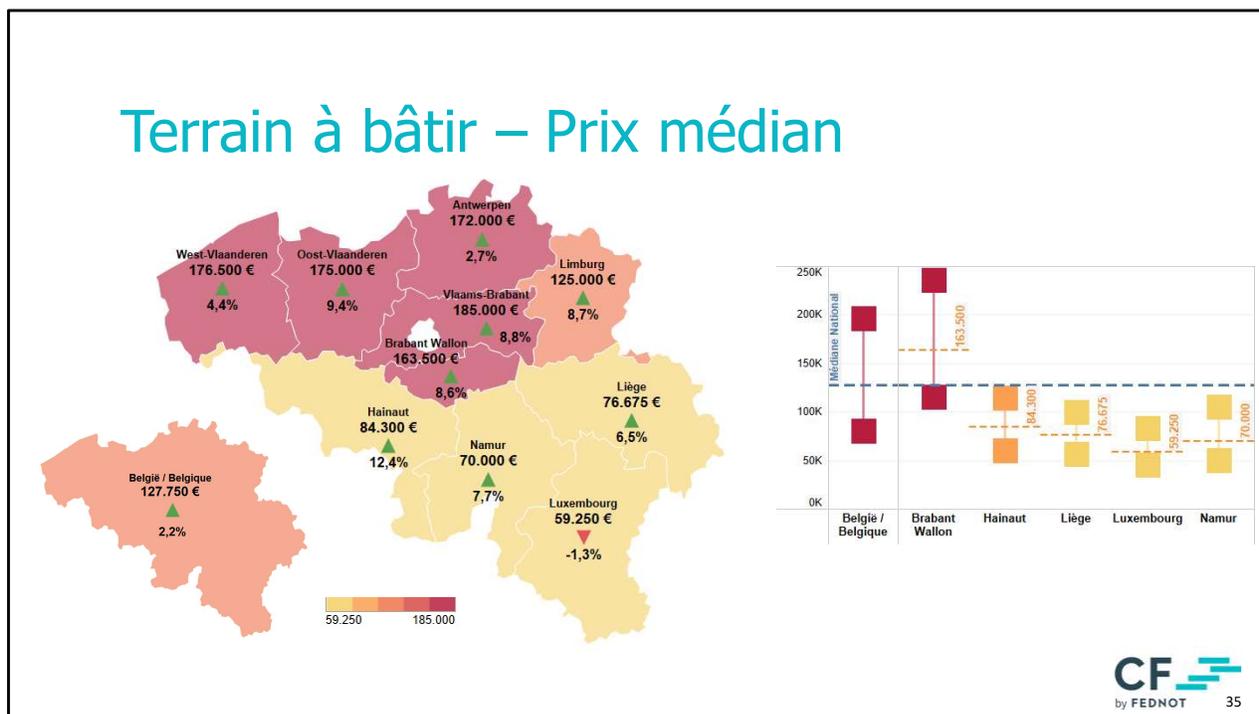
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 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-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation du prix médian en Wallonie est observée en province du Luxembourg avec +2,5% (soit +500 EUR). **Liège** est la seule province en Belgique pour laquelle nous observons une diminution du prix médian, avec -5,6%, soit -1.000 EUR. Les trois autres provinces wallonnes sont restées stables.
- **La Région de Bruxelles-Capitale** a un prix médian légèrement supérieur au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 21.250 et 34.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages en province de **Hainaut** sont les moins chers.
- En province du **Luxembourg**, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2021 avaient un prix compris entre 13.335 et 38.625 EUR.

## Evolution du marché immobilier en 2021

Terrain à bâtir - Prix médian

## Terrain à bâtir – Prix médian



### Prix médian des terrains à bâtir

Les cartes ci-dessus illustrent les prix médians des terrains à bâtir au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020. En raison de la disponibilité limitée de terrains à bâtir en région de **Bruxelles-Capitale**, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

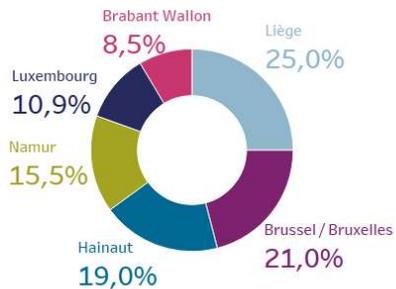
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 127.750 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2021 avaient un prix compris entre 80.000 EUR et 196.025 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 59.250 EUR au **Luxembourg** et 163.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du Luxembourg. Le prix médian a le plus augmenté dans le **Hainaut** (+12,4%).
- 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 2021 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (127.750 EUR).

	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	163.500	115.000	235.625
Hainaut	84.300	60.000	114.500
Liège	76.675	56.125	100.000
Luxembourg	59.250	45.813	82.800
Namur	70.000	50.000	105.000
België / Belgique	127.750	80.000	196.025

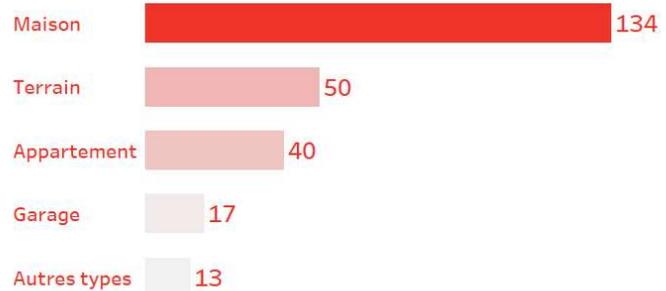
Biddit

**254** publications sur Biddit en 2021  
+80,1% par rapport à 2020 (+113 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Brabant Wallon



# Conclusions

# Perspectives 2022



# Annexe - Aperçu des prix maisons

	2020						2021							
	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Pts Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arrondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Pts Méd. ent. com.	50% Observ. (Limite inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Beauchemin	330.000	330.000	290.000	290.000		239.500	425.000	355.000	355.000	382.500	382.500	31.90%	286.750	473.875
Braine-F Allaud	330.000	330.000	315.000	315.000		265.000	370.000	355.000	355.000	375.500	372.000	18.10%	311.000	435.000
	330.000	330.000	315.000	315.000		288.500	485.000							
	330.000	330.000	315.000	330.000		255.000	445.000	355.000	355.000	375.500	445.000	34.80%	308.500	500.000
Braine-le-Château	330.000	330.000	330.000	330.000		250.000	400.000	355.000	355.000	320.000	320.000	-3.03%	230.000	415.000
Chastre	330.000	330.000	350.000	350.000		315.000	459.000	355.000	355.000	345.000	345.000	-1.43%	300.000	403.000
Châteaufort	330.000	330.000	390.000	390.000		325.000	477.500	355.000	355.000	490.000	490.000	25.84%	381.250	588.250
Châteaufort-Giboux	330.000	330.000	311.000	311.000		283.750	391.250	355.000	355.000	398.750	398.750	9.72%	243.500	412.500
Cour-Saint-Étienne	330.000	330.000	323.800	316.000		200.000	395.000	355.000	355.000	350.000	360.000	16.13%	260.000	450.000
Genappe	330.000	330.000	325.000	325.000		269.000	425.000	355.000	355.000	380.375	380.375	17.84%	296.250	532.500
Grez-Doiceau	330.000	330.000	230.000	230.000		183.750	289.375	355.000	355.000	230.000	230.000	0.00%	200.000	255.000
Hilicone	330.000	330.000	350.000	350.000		265.000	400.000	355.000	355.000	333.200	333.200	-4.80%	258.500	389.000
Incourt	330.000	330.000	290.000	290.000		235.000	377.500	355.000	355.000	295.000	295.000	1.72%	242.500	365.000
Itre	330.000	330.000	290.000	290.000		200.000	360.000	355.000	355.000	294.500	294.500	3.33%	250.000	371.250
Jodogne	330.000	330.000	285.000	285.000		246.750	405.000	355.000	355.000	500.000	500.000	24.07%	425.000	602.500
La Hulpe	330.000	330.000	453.000	453.000		442.500	757.500	355.000	355.000	507.500	507.500	13.62%	402.500	763.000
Laine	330.000	330.000	345.000	345.000		255.000	435.000	355.000	355.000	392.500	392.500	13.77%	290.750	439.875
Moll-Saint-Gubert	330.000	330.000	395.000	395.000		242.500	364.250	355.000	355.000	330.000	330.000	10.41%	245.000	375.000
Nivelles	330.000	330.000	240.000	240.000		178.000	332.000	355.000	355.000	280.000	280.000	16.67%	205.000	345.000
Op-Jacobs	330.000	330.000	387.500	387.500		340.250	468.750	355.000	355.000	400.000	425.000	3.03%	332.500	480.000
Orignies-Louvain-la-Neuve	330.000	330.000	390.000	390.000		310.000	397.000	355.000	355.000	400.000	400.000	26.37%	338.750	485.363
Limetette	330.000	330.000	387.500	387.500		300.000	481.750	355.000	355.000	400.000	350.000	-3.88%	295.000	452.500
Orignies-Louvain-la-N.	330.000	330.000	265.000	265.000		194.000	373.000	355.000	355.000	275.000	275.000	3.77%	193.000	350.000
Prennez	330.000	330.000	285.000	285.000		217.500	327.500	355.000	355.000	321.000	321.000	12.63%	249.750	381.750
Ramillies	330.000	330.000	260.000	260.000		200.000	310.000	355.000	355.000	225.000	225.000	-13.46%	164.000	305.000
Robercz	330.000	330.000	379.500	362.000		312.000	528.750	355.000	355.000	447.500	522.500	33.29%	415.250	636.875
Riversart	330.000	330.000	379.500	370.000		300.000	432.500	355.000	355.000	447.500	433.000	17.03%	361.250	512.280
Genval	330.000	330.000	260.000	260.000		205.000	320.000	355.000	355.000	275.000	275.000	5.77%	214.250	337.625
Tubize	330.000	330.000	275.000	275.000		210.000	335.000	355.000	355.000	310.000	310.000	12.73%	245.000	412.500
Villers-la-Ville	330.000	330.000	340.000	340.000		288.750	438.500	355.000	355.000	375.000	375.000	10.28%	260.250	476.250
Waltham	330.000	330.000	411.750	411.750		350.000	560.000	355.000	355.000	460.000	460.000	11.72%	365.500	625.000
Waterloo	330.000	330.000	350.000	350.000		280.000	427.500	355.000	355.000	365.000	360.000	2.86%	295.000	460.000
Wavre	330.000	330.000	350.000	350.000		290.000	427.500	355.000	355.000	365.000	360.000	2.86%	295.000	460.000



## Annexe – Aperçu des prix appartements

		2020						2021							
		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.)
Brabant Wallon	Braine-l'Alleud	255.000	255.000	326.714	326.693		249.250	374.934	247.000	247.000	285.000	285.000	-12,76%	220.000	345.893
	La Hulpe	255.000	255.000	342.500	342.500		274.500	375.000							
	Mont-Saint-Guibert	255.000	255.000	277.000	277.000		255.000	308.568	247.000	247.000	267.500	267.500	-3,43%	213.750	306.500
	Nivelles	255.000	255.000	218.000	218.000		161.250	269.500	247.000	247.000	211.500	211.500	-2,98%	159.250	275.750
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	255.000	255.000	275.000	277.500		201.250	336.000	247.000	247.000	280.000	275.000	-0,90%	235.000	344.750
	Ottignies-Louvain-la-N.	255.000	255.000	275.000	265.500		245.000	316.517	247.000	247.000	280.000	250.000	-5,84%	220.000	330.000
	Rixensart	255.000	255.000	303.000	294.000		277.250	315.000							
	Tubize	255.000	255.000	191.250	191.250		176.926	222.324	247.000	247.000	203.000	203.000	6,14%	172.500	221.250
	Waterloo	255.000	255.000	335.000	335.000		261.000	435.000	247.000	247.000	344.000	344.000	2,69%	288.750	401.250
	Wavre	255.000	255.000	220.000	218.500		180.000	267.500	247.000	247.000	220.000	220.000	0,69%	190.000	280.000

