



Février 2022

Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province du Hainaut

9 Février 2022

Compagnie des notaires de la province du Hainaut

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Hainaut

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 Hainaut
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province du Hainaut
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^{er} 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^{er} 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 m² 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^{er} 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^{er} 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 ». Abréviée 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 allié 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^{er} juin 2021)**

Le gouvernement wallon a instauré un décret mettant en place la Certification des Immeubles Bâti 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^{er} 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.

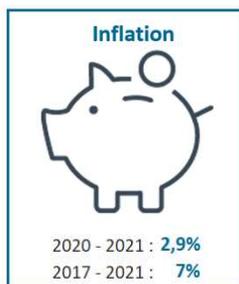
Notaire.be, la réponse à vos premières questions avant d'aller chez le notaire.

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) 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.

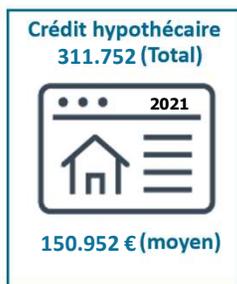
Le site notaire.be connaît chaque année un succès grandissant. Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web, régulièrement cité comme référence. Pour

les visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine d'informations.

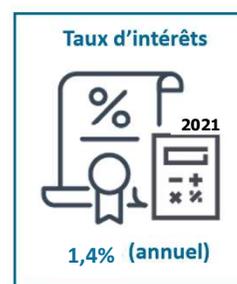
2. Contexte macro-économique



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

7

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

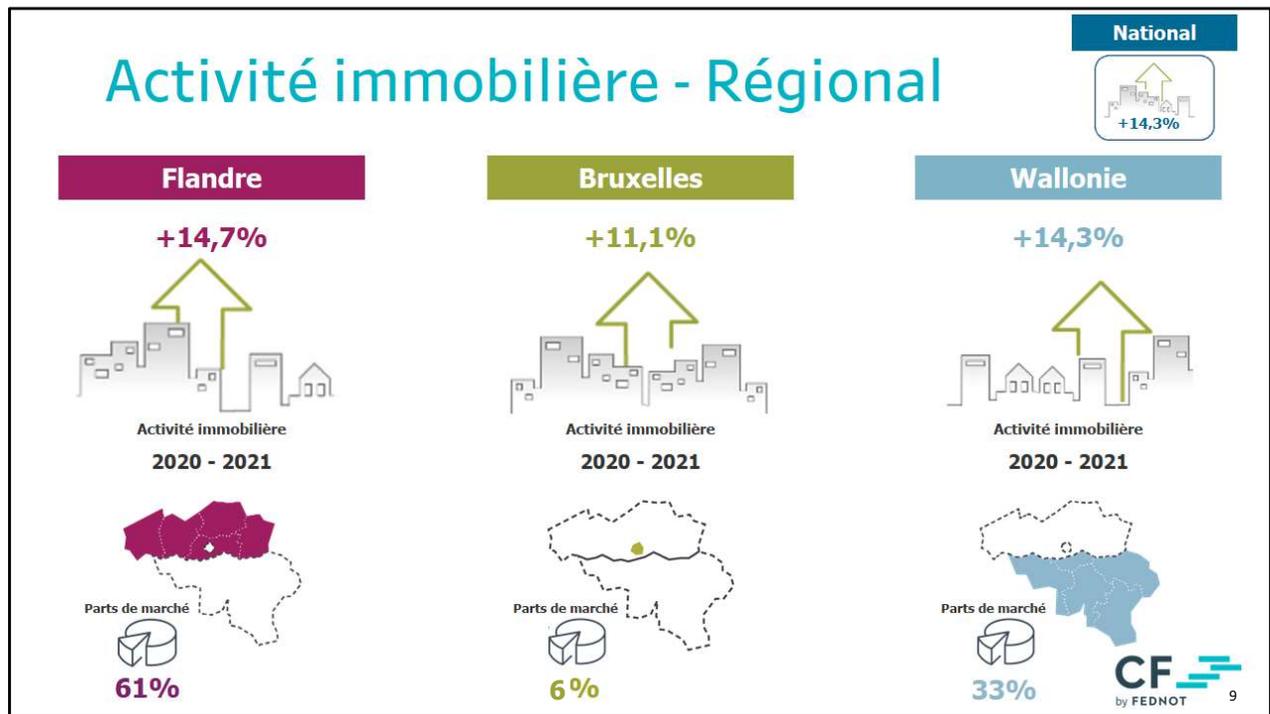


Activité immobilière - National

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.

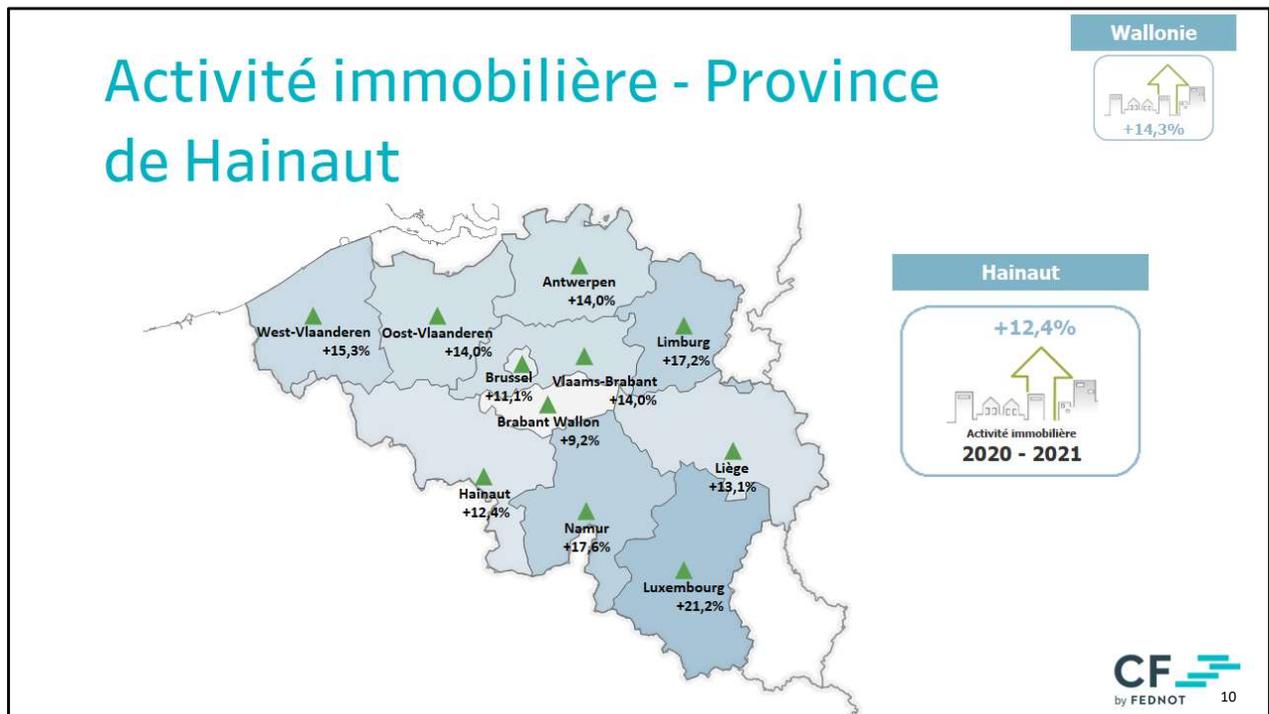
Evolution nationale :

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



Activité immobilière - Régional

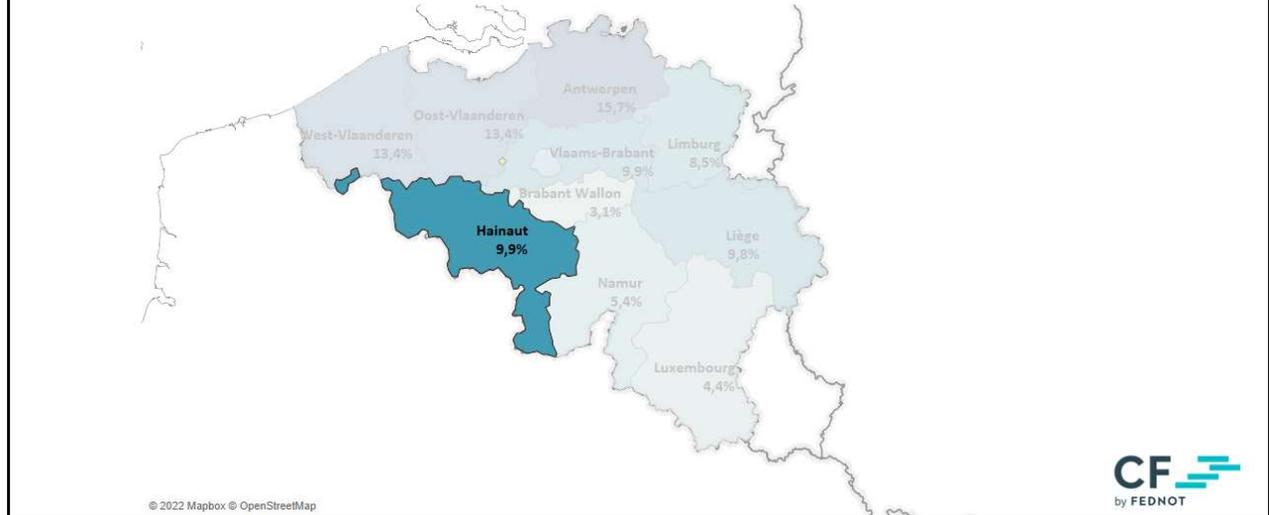
- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en **Flandre** (+14,7%), suivie de la **Wallonie** (+14,3%). La région de **Bruxelles** connaît, quant à elle, une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la région wallonne 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**.
- La **Hainaut** (+12,4%) est la deuxième province wallonne dans laquelle l'activité a le moins augmenté, après le **Brabant wallon**(+9,2%).

Parts de marché - Province du Hainaut

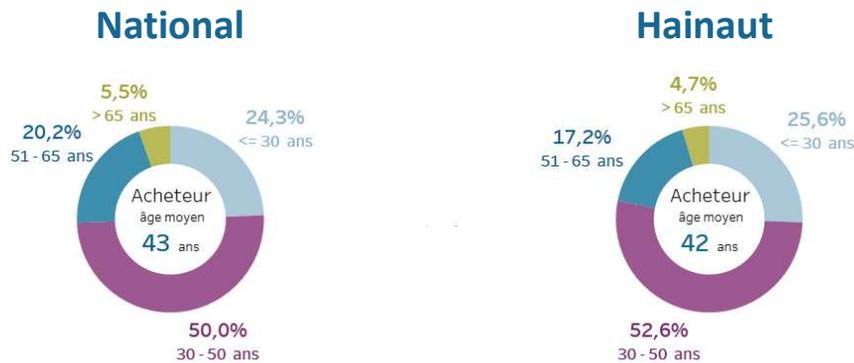


Activité immobilière – Parts de marché

Les parts de marché du **Hainaut** sont de presque 10% par rapport à l'ensemble du pays.

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 province du **Hainaut**, l'acheteur moyen a un an de moins. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 78,2%. Dans cette région, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la deuxième plus faible du Wallonie (après **Liège**) et la troisième plus faible du pays. 4,7 % des acheteurs avaient plus de 65 ans. Elle a également la deuxième plus forte proportion de personnes de 30 ans ou moins de Wallonie (après **Liège**).
- En 2017, un acheteur de biens immobiliers dans le **Hainaut** était en moyenne âgé de 42 ans. La part des acheteurs âgés de plus de 65 ans était alors de 4,5%. La part des acheteurs de moins entre 31 et 65 ans était de 66,8%, contre 69,8% en 2021.

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.

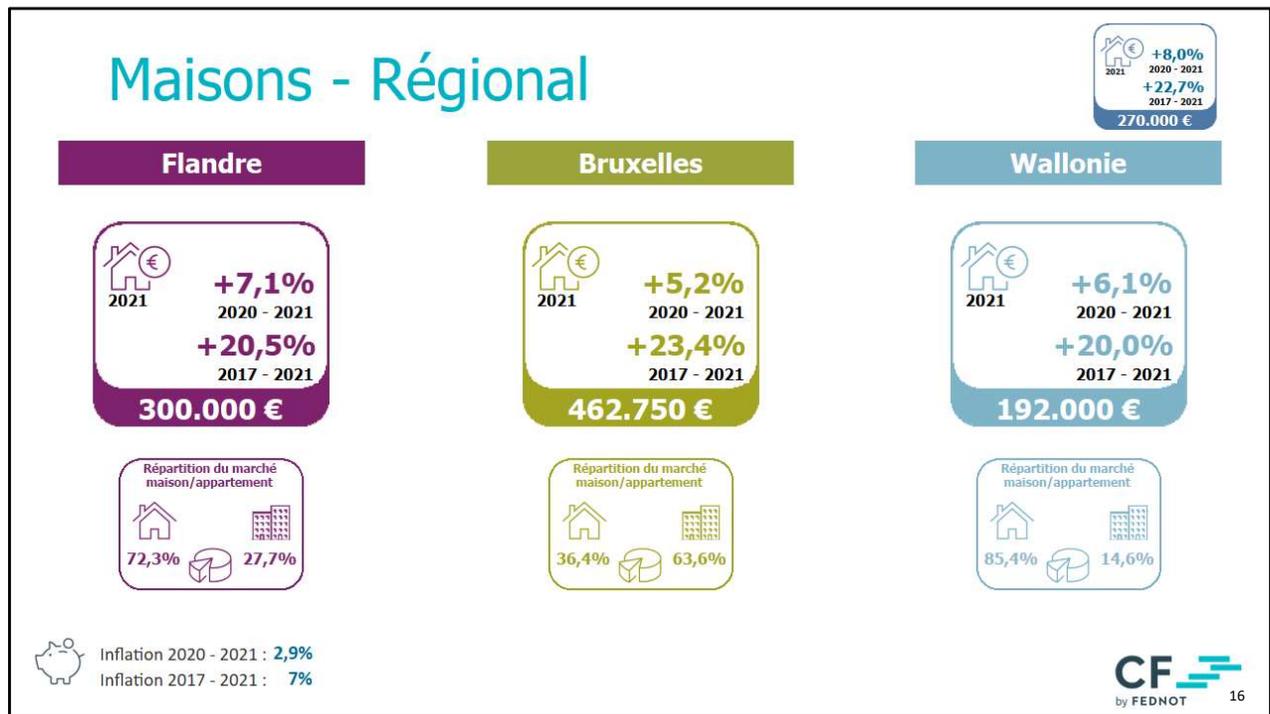
Maisons - National



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

Prix médian des maisons en 2021 – National

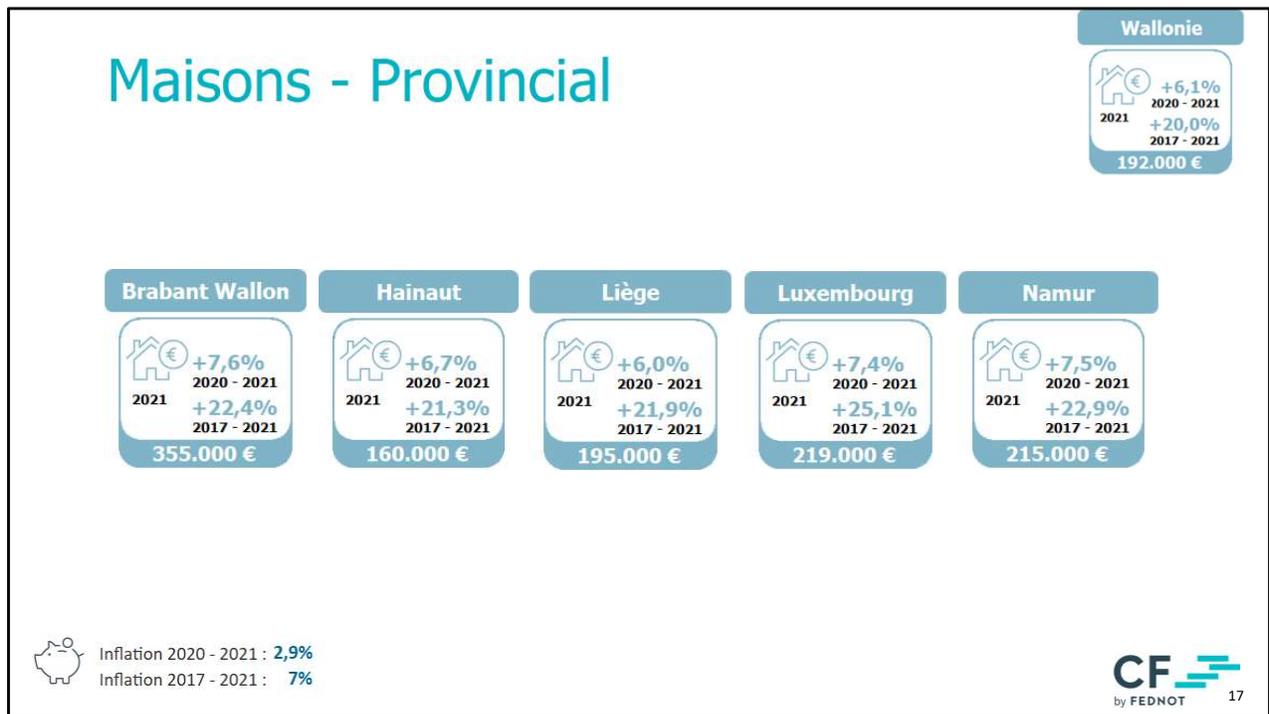
- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en Belgique.
- Evolution à court terme
 - Evolution de +8% (+5,1% après inflation)
 - Augmentation la plus importante de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +4% à +5%.
 - Une maison était plus 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.



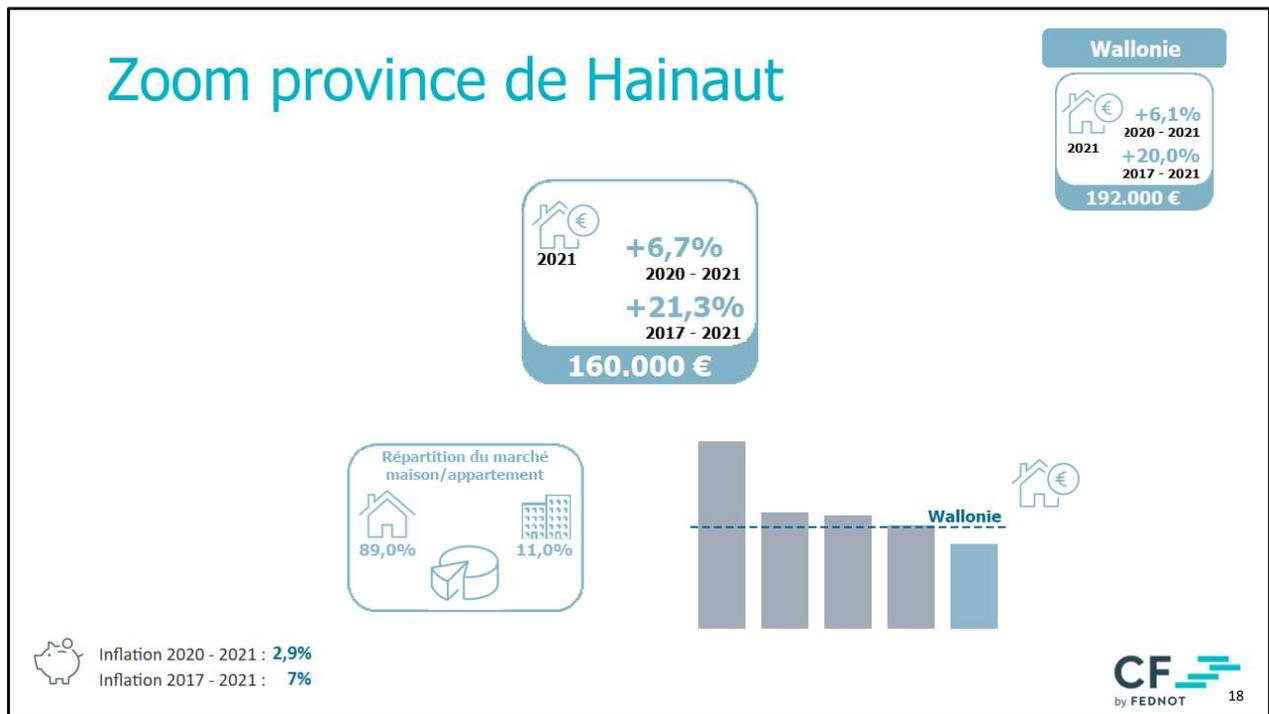
Prix médian des maisons en 2021 – Provincial

- 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).

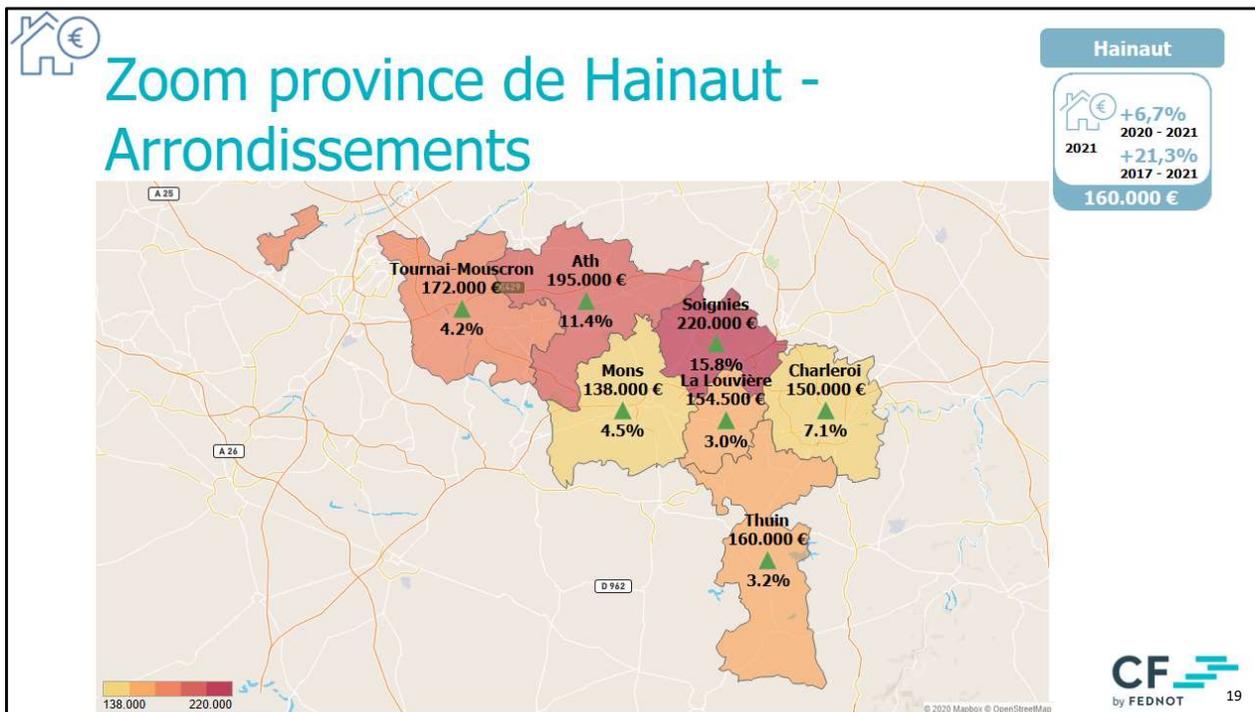
➤ Distribution du marché :

- 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.



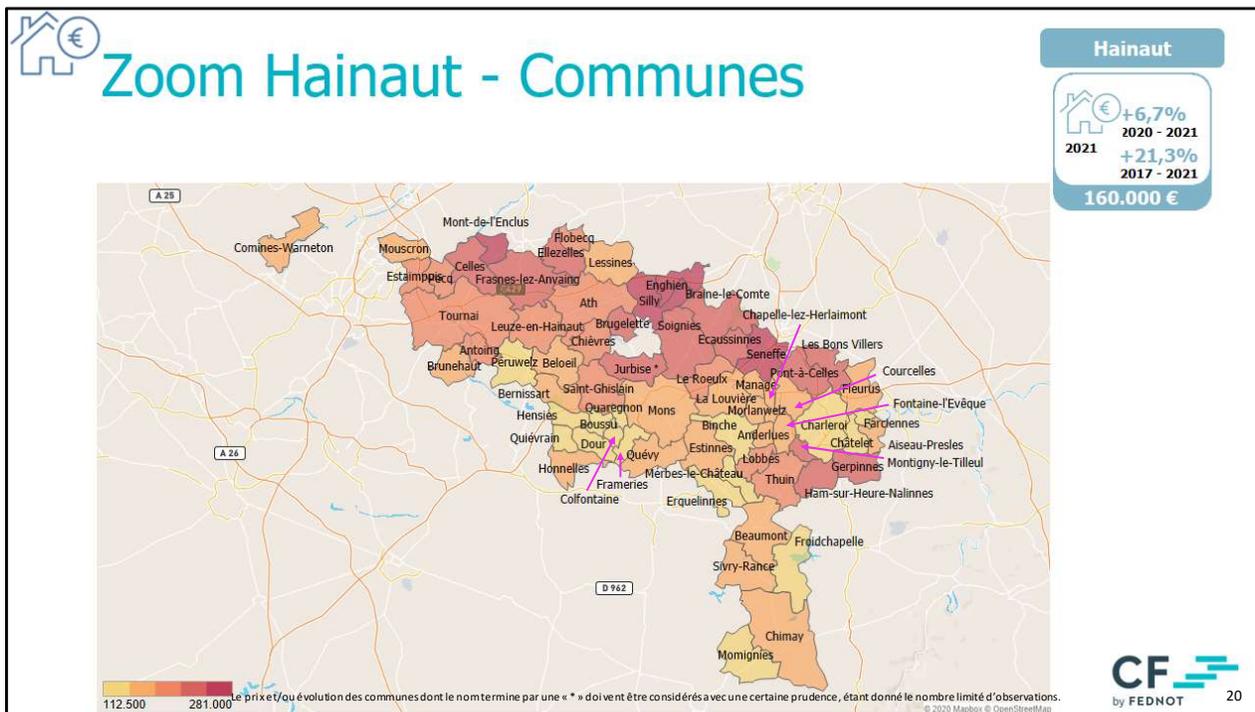
Prix médian des maisons en province de Hainaut

- Le prix médian d'une maison en province de **Hainaut** est le plus bas du pays.
- La médiane est de -110.000 EUR ou -40,7% en dessous de la médiane nationale (270.000 EUR) et de -32.000 EUR ou -16,7 % en dessous de la médiane régionale (192.000 EUR).
- La différence entre le prix médian des maisons et des appartements dans la province du **Hainaut** n'est seulement que de 5.000 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane y augmente de +6.000 EUR après inflation (+3,8% après inflation). C'est la quatrième année consécutive que le prix médian en province du **Hainaut** augmente.
- En 2017, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 131.900 EUR. En 2021, cette médiane a augmenté de 19.000 EUR après inflation (soit 14,3 % de plus après inflation).



Prix médian des maisons par arrondissement

- Les prix médians des maisons par arrondissement sont très dispersés en province de **Hainaut**. L'arrondissement de **Soignies** affiche le prix médian le plus élevé avec 220.000 EUR, tandis que l'arrondissement de **Mons** affiche le prix médian le plus bas (138.000 EUR), soit une différence de 82.000 EUR entre les deux.
- 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, particulièrement dans l'arrondissement de **Soignies** (+15,8%).
- Dans les arrondissements de **Charleroi**, de **La Louvière** et de **Tournai-Mouscron**, le prix médian d'une maison augmente pour la 5ème année consécutive.

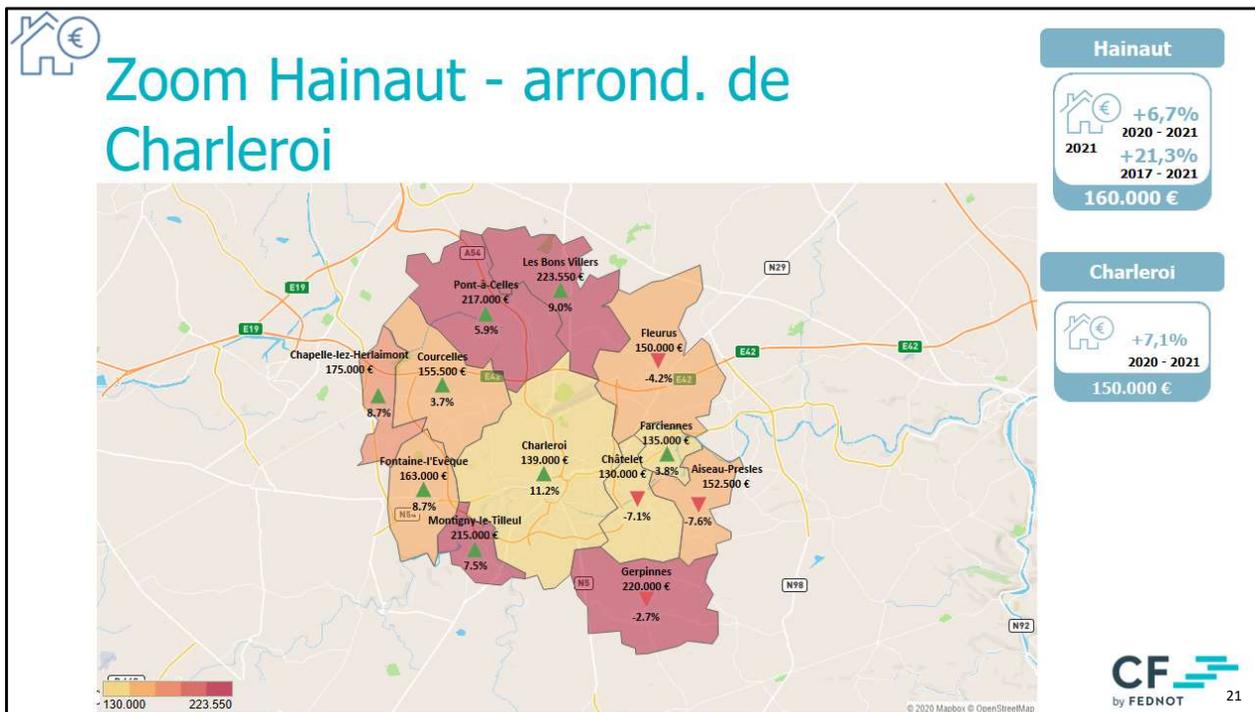


Vue d'ensemble niveau commune

La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes de l'entière de la province de **Hainaut**, indiquant par un jeu de couleur le prix médian des maisons en 2021. Cet aperçu nous permet d'identifier quelles sont les communes les plus chères et les communes les moins chères sur l'ensemble de la province.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix médian des communes en province du **Hainaut**. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2021 dans les différentes communes en province de **Hainaut** (dz 112.500 EUR à 281.000 EUR).

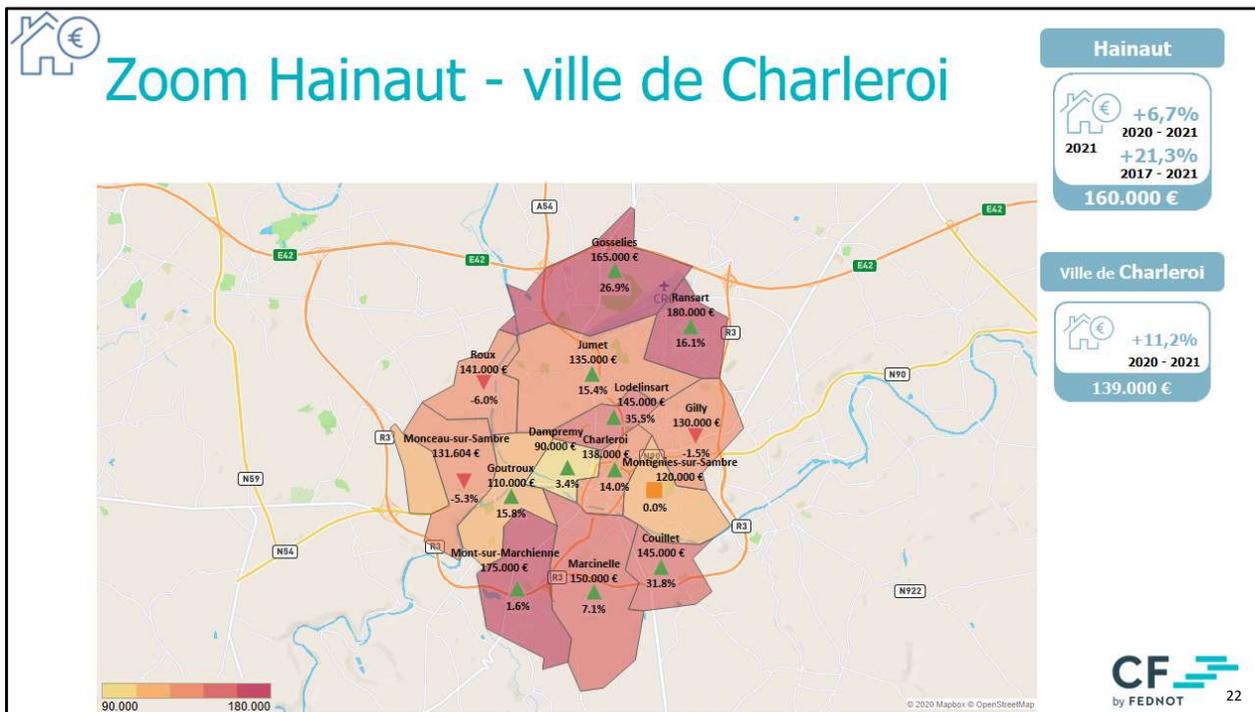
Les communes limitrophes avec la **Flandre orientale**, d'une part, et le **Brabant wallon**, d'autre part, ont généralement des prix plus élevés pour les maisons.



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 130.000 EUR dans la commune de **Châtelet** à 223.550 EUR à Les **Bons Villers**.
- Les prix médians augmentent dans l'entièreté des communes de l'arrondissement de **Charleroi** à l'exception de 4 communes: **Gerpinnes**, **Fleurus**, **Châtelet** et **Aiseau-Présles**. A **Aiseau-Présles**, la baisse de -7,6% corrige la forte hausse de l'année dernière. En effet, le prix médian y avait augmenté de +17,9% par rapport à 2019. A **Châtelet**, la baisse compense les trois dernières années durant lesquelles le prix médian à augmenté de manière consécutive.
- Les communes pour lesquelles les prix médians augmentent le plus sont **Charleroi** (+11,2%, soit +14.000 EUR) et Les **Bons Villers** (+9%, soit +18.550 EUR). La commune de **Charleroi** est la seule commune de cette arrondissement, avec **Courcelles**, à enregistrer une hausse de son prix médian durant 5 années consécutives. Tandis qu'à Les **Bons Villers**, le prix médian avait diminué par rapport à 2019 (-6,8%). Cette commune a atteint cette année le seuil des 220.000 EUR.
- À **Montigny-le-Tilleul**, **Chapelle-lez-Herlaimont** et **Fontaine-l'Évêque**, le prix médian augmente de 7,5% à 8,7%.
- Dans la commune de **Charleroi**, le prix médian est de 139.000 EUR, soit 11.000 EUR de moins que la médiane de l'arrondissement. Nous zoomons, sur le slide suivant, sur les entités communales de

cette commune.

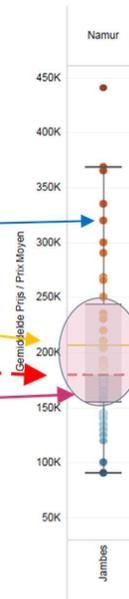


Zoom sur Charleroi et ses entités communales

- Au niveau des entités communales de la zone de **Charleroi**, le prix médian varie entre 90.000 EUR pour **Dampremy** et 180.000 EUR pour **Ransart**.
- Sur la base des maisons vendues en 2021, le prix médian a augmenté exceptionnellement de +35,5% à **Lodelinsart** par rapport à l'année passée (compensant la baisse de -14,4% l'année dernière). Le prix médian y varie beaucoup d'année en année (+24,4% en 2017, -10,7% en 2018 et +25% en 2019). Le prix médian a également augmenté de manière importante à **Couillet** (+31,8%), ce qui refait passer le prix médian au-dessus du niveau de 2017 après une forte baisse de -13,7% en 2018. Le prix médian à **Gosselies** augmente quant à lui pour la troisième année consécutive (+26,9%).
- Les zones les plus chères sont situées à **Ransart**, **Gosselies** et **Mont-sur-Marchienne**. Le prix médian d'une maison y est supérieur au prix médian de l'arrondissement (150.000 EUR).
- Par rapport à l'année dernière, nous constatons une augmentation du prix médian dans la plupart des entités communales, à l'exception de **Roux** et **Monceau-sur-Sambre** qui diminuent de 5% à 6% et de **Gilly** et **Montigny-sur-Sambre** qui restent quasiment stables.
- La baisse du prix médian à **Roux** intervient après que celui-ci ait augmenté durant 4 années consécutives.
- Enfin, la hausse de +15,8% à **Goutroux** doit être mise en perspective. La médiane se corrige après la forte diminution de -11,7% de l'année dernière.
- A **Mont-sur-Marchienne**, **Ransart** et à **Gosselies**, la médiane y augmente pour la troisième année consécutive.

IQR - Explication

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

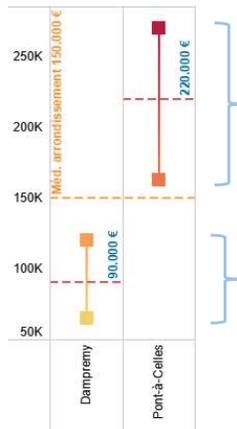


Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations – définition

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



Pont-à-Celles:

- Médiane = 220.000€
- IQR = [162.500€ - 270.000€]
- 50% des maisons < 220.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix > 150.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 270.000€
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

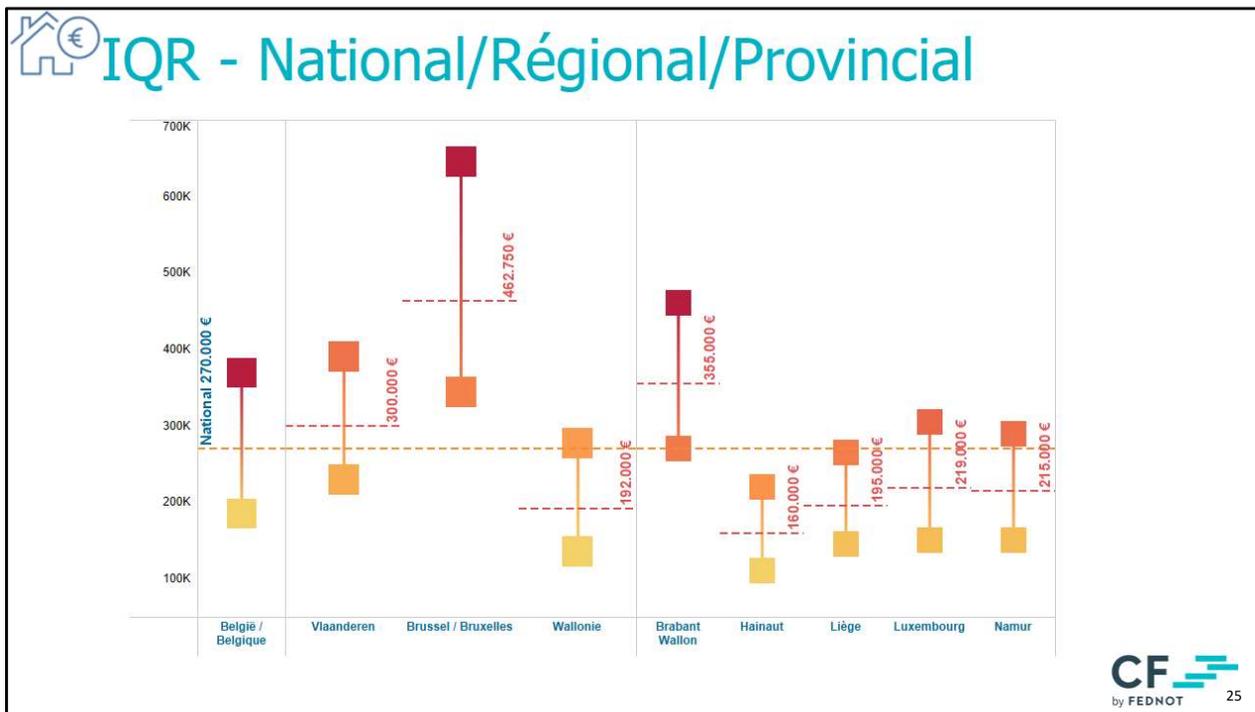
Dampremy:

- Médiane = 90.000€
- IQR = [65.000€ - 120.000€]
- 50% des maisons < 90.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix < 150.000€ (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 65.000€
- 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 **Dampremy** ont été vendues entre 65.000 EUR et 120.000 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 **Hainaut** par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

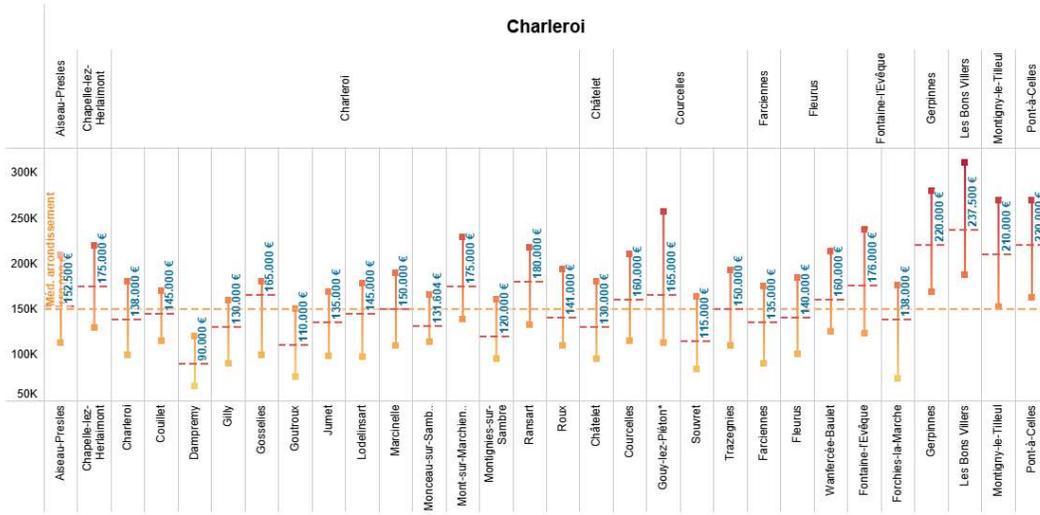
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du **Hainaut** est de 160.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 110.000 EUR – 220.000 EUR.

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



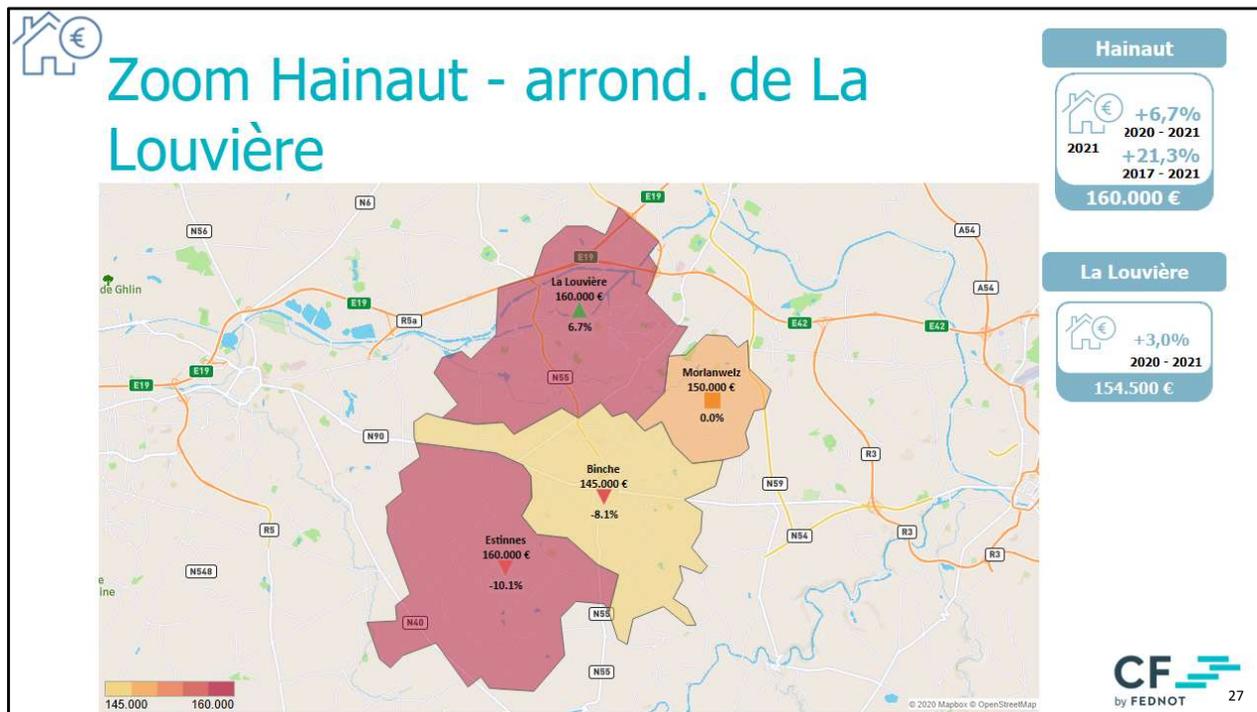
Zoom Hainaut - arrond. de Charleroi - IQR



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 de l'arrondissement de Charleroi et zoom sur la commune de Charleroi

- 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 (150.000 EUR).
- Les **Bons Villers** a la limite supérieure de l'IQR la plus élevée de l'arrondissement et prend la première place occupée par **Pont-à-Celles** l'année dernière. 25% des maisons vendues en 2021 y ont un prix supérieur à 311.500 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 150.000 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.

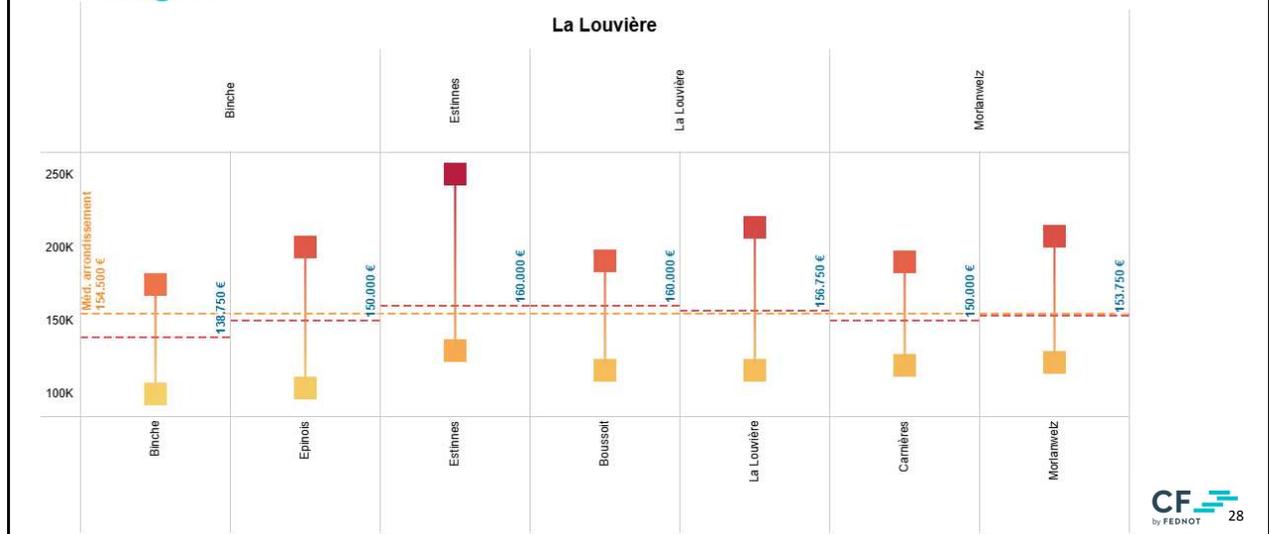


Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de La Louvière

- Chaque commune de l'arrondissement de La **Louvière** a une médiane égale ou inférieure à la médiane provinciale (160.000 EUR), contrairement à l'année dernière où les quatre communes avaient un prix médian supérieur ou égal à la médiane provinciale.
- Les prix médians les plus élevés se trouvent au sud et au nord de l'arrondissement, suite à la progression du prix médian sur la commune de La **Louvière**.
- Seule la commune de La **Louvière** a vu son prix médian augmenter par rapport à l'année passée (+6,7%, soit +10.000 EUR). C'est également la seule commune de cet arrondissement qui enregistre une augmentation de son prix médian pour la 4^{ème} année consécutive.
- La commune d'**Estinnes** a vu son prix médian diminuer (-10,1%, soit -18.000 EUR). Cette diminution corrige la très forte augmentation de +58,2% enregistrée l'année dernière. Le nombre de maisons vendues étant assez limité dans cette commune, la médiane y varie donc énormément (+22% en 2018, -37,5% en 2019).
- La médiane de la commune de **Binche** a également connu une baisse de -8,1% qui compense la forte hausse de +20,2% enregistrée l'année dernière.

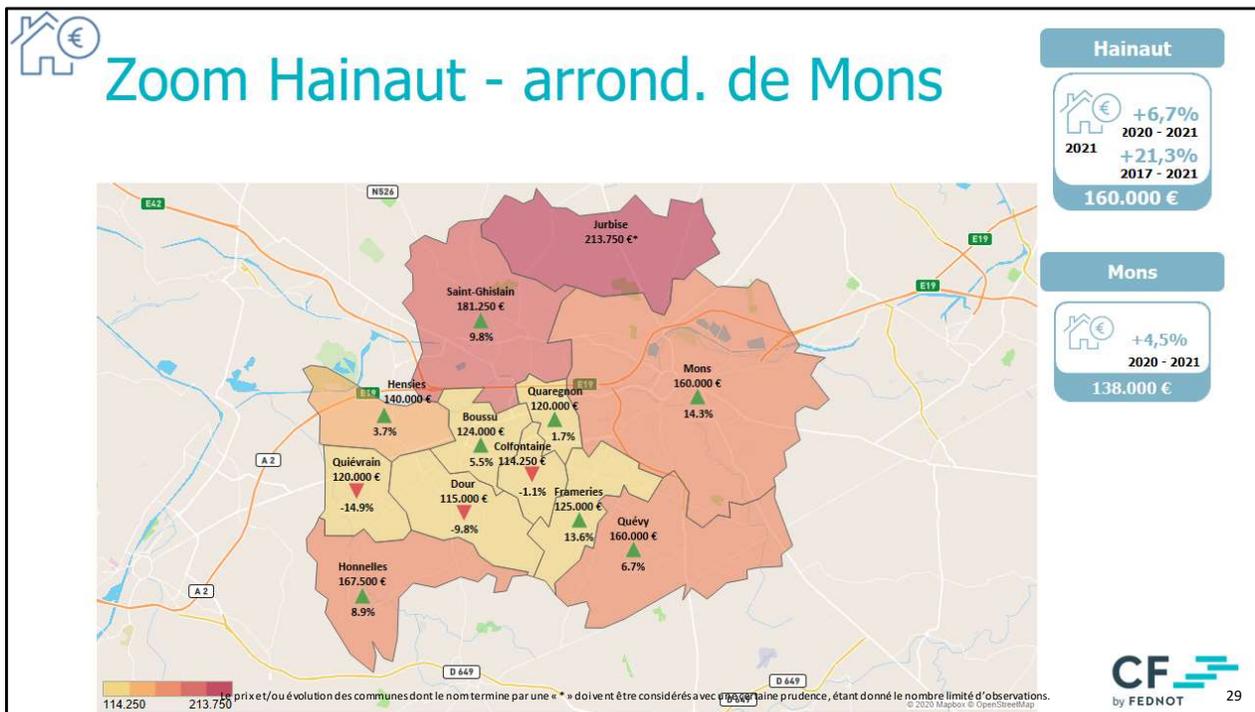


Zoom Hainaut - arrond. de La Louvière - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de La Louvière

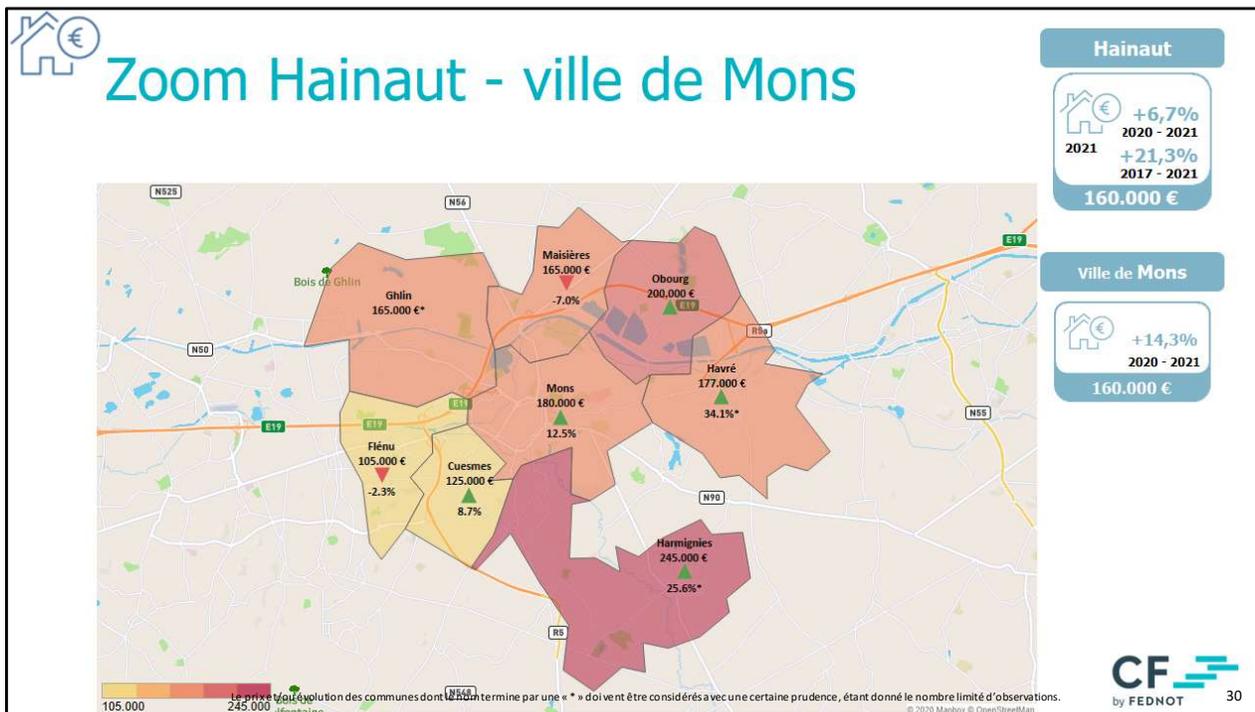
- Au niveau des entités communales, **Estinnes** a le prix médian le plus important (160.000 EUR). L'écart de l'intervalle de 50% autour de la médiane y est le plus important. Le marché du logement dans cette commune est donc plus étendu. 25 % sont, en effet, vendus à un prix inférieur à 129.500 EUR et 25 % à un prix supérieur à 250.000 EUR (c'est la limite supérieure la plus élevée de l'arrondissement de La **Louvière**).
- **Binche** à la limite inférieure la plus faible de l'arrondissement. 25% des maisons ont été vendues à un prix inférieur à 100.000 EUR.
- Tous les prix médians sont proches de la médiane de l'arrondissement.



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

- Avec une médiane de 138.000 EUR, **Mons** est l'arrondissement où la médiane est la plus faible du pays.
- Cet arrondissement est caractérisé par 3 zones:
 - Les maisons les moins chères sont situées dans le triangle **Quaregnon, Frameries et Quiévrain**. La médiane y varie entre 114.250 et 125.000 EUR.
 - Les maisons les plus chères sont situées dans le nord de l'arrondissement, à **Jurbise**. La médiane de **Jurbise** est environ 34% plus élevée que celle de la province. Cependant, ce résultat est à prendre avec des pincettes étant donné le faible nombre d'observations dans cette commune en 2021.
 - Les autres communes ont des prix médians compris entre 140.000 EUR (**Hensies**) et 181.250 EUR (**Saint-Ghislain**). Leur médiane est égale ou supérieure à celle de la province du **Hainaut** (160.000 EUR), à l'exception de **Hensies**.
- Par rapport à l'année dernière, les évolutions les plus fortes sont celles observées à **Frameries** et **Mons** (environs +14%). Ces fortes augmentations compensent les diminutions enregistrées ces deux dernières années à **Frameries** et l'année dernière à **Mons**.
- Les communes de **Quiévrain** et **Dour** enregistrent les plus fortes baisses de l'arrondissement de **Mons**, soit respectivement -14,9% et -9,8%. A **Dour**, cette diminution compense les fortes augmentations enregistrées en 2019 et 2020. A **Quiévrain**, la diminution est à nuancer car elle corrige la très forte augmentation de l'année dernière (+41%).

- La commune de **Saint-Ghislain** est la seule de l'arrondissement à augmenter de manière consécutive depuis 3 ans.

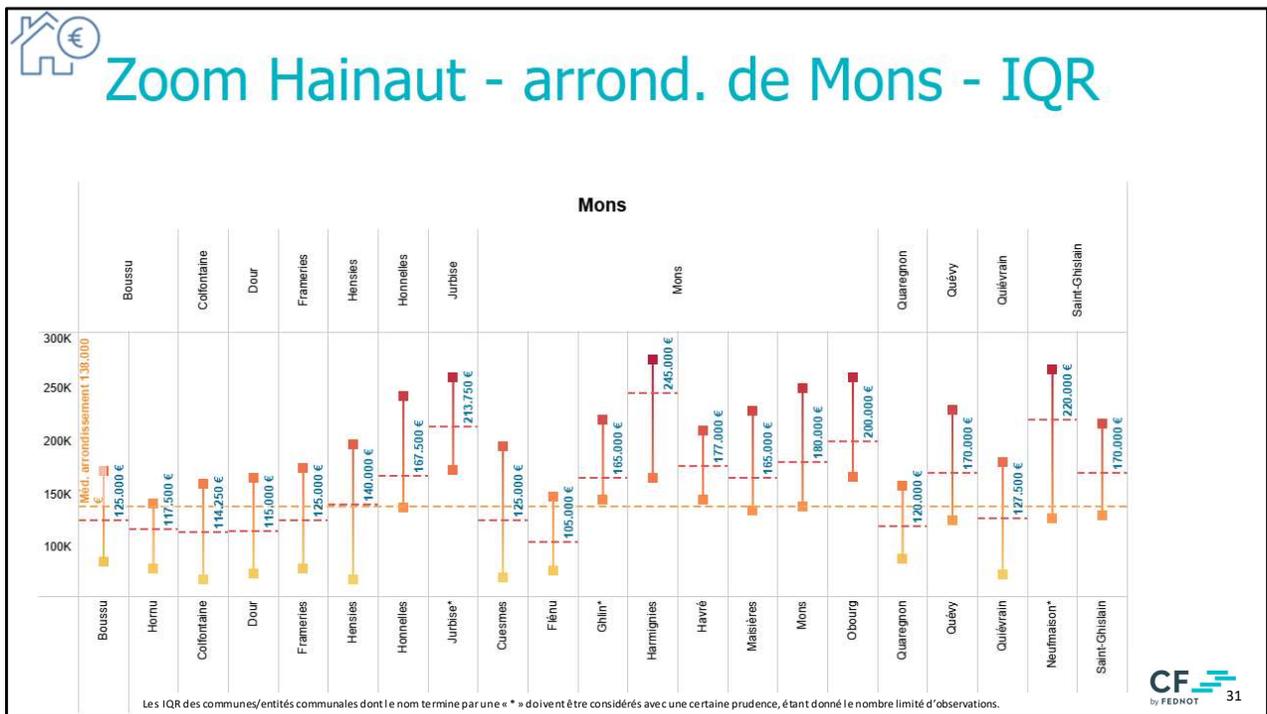


Zoom sur la ville de Mons

- Au niveau des entités communales de la zone de Mons, le prix médian varie entre 105.000 EUR à Flénu et 245.000 EUR à **Harmignies**.
- Toutes les entités communales voient leur prix médian augmenter après que celui-ci ait chuté considérablement l'année dernière, à l'exception de **Maisières** et **Flénu**. Pour ces dernières, le prix médian diminue (respectivement -7% et -2,3%). **Harmignies**, quant à elle, est la seule entité communale où le prix médian augmente pour la deuxième année consécutive.
- 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.

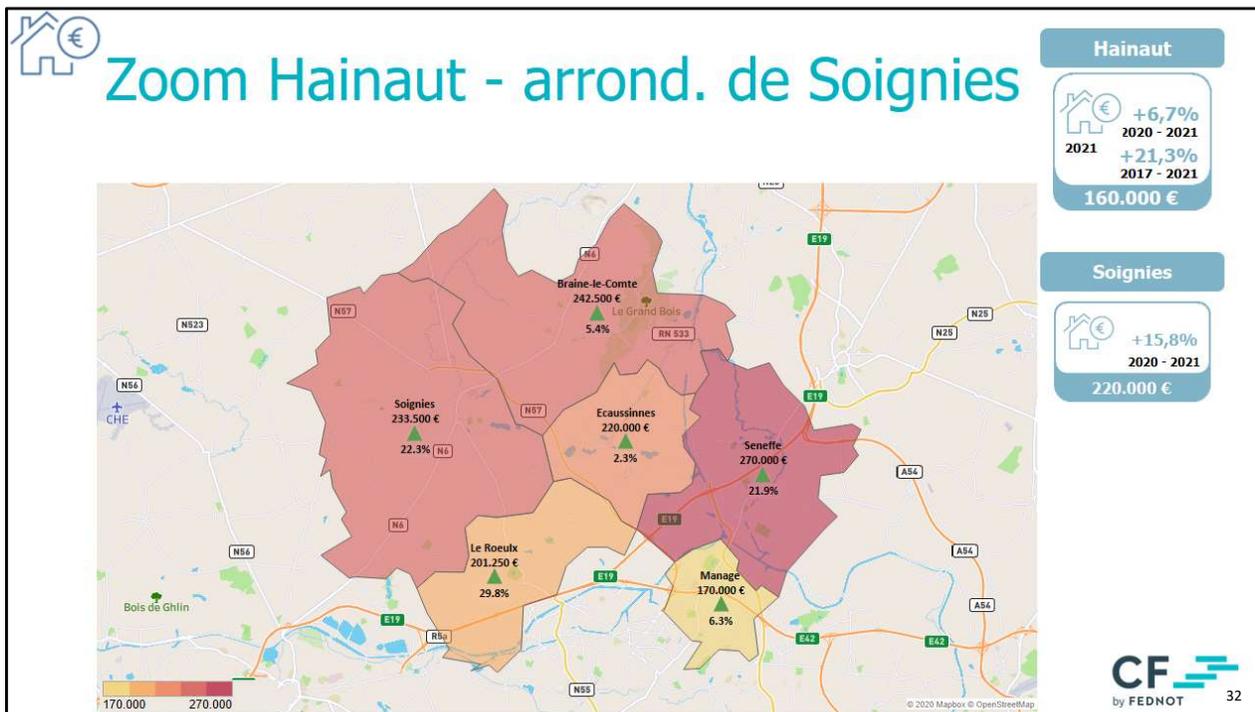


Zoom Hainaut - arrond. de Mons - IQR



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

- De façon générale, plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé, comme par exemple à **Harmignies**. Cette commune a la limite supérieure la plus élevée de l'intervalle. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 277.237 EUR.
- **Harmignies** est une des cinq entités communales à être entièrement au-dessus de la médiane de l'arrondissement, **avec Jurbise, Ghlin, Havré et Obourg**. Plus de 75 % des maisons vendues en 2021 dans ces communes avaient un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (138.000 EUR).
- Dans les communes où la médiane est basse, comme **Flénu, Colfontaine** 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 138.000 EUR. **Colfontaine** a la limite inférieure la plus basse de l'arrondissement. En 2021, 25 % des maisons vendues avaient un prix inférieur à 69.250 EUR. C'est la troisième limite inférieure la plus basse du pays.



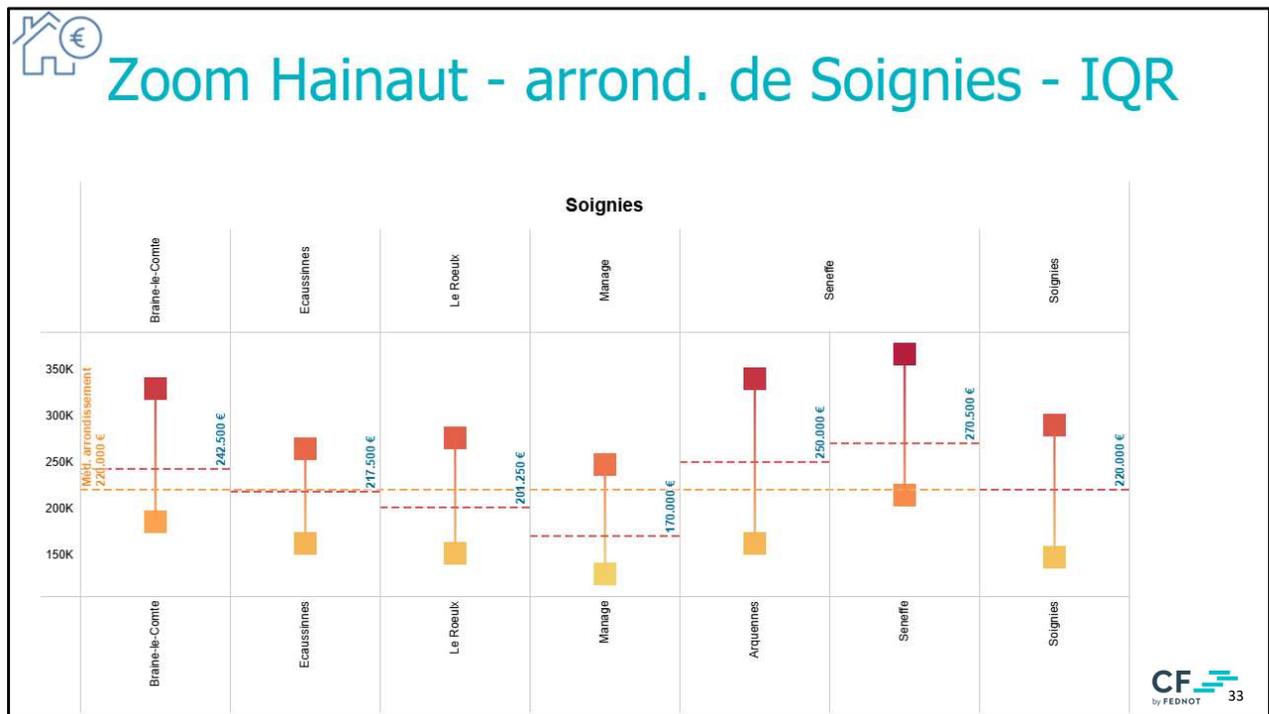
Prix médian des maisons par commune dans l'arrondissement de Soignies

- Avec une médiane de 220.000 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 60.000 EUR (+37,5 %) à celui de sa province.
- Au niveau des communes, on distingue 3 zones:
 - Les maisons les moins chères sont situées dans le sud de l'arrondissement. Le prix médian d'une maison au **Roelux** et à **Manage** est de respectivement 201.250 EUR et 170.000 EUR. Les médianes y sont inférieures à celle de l'arrondissement (220.000 EUR).
 - Au nord-ouest, **Ecaussinnes**, **Soignies** et **Braine-le-Compte** ont un prix médian entre 220.000 EUR et 242.500 EUR.
 - Les maisons les plus chères sont à l'est, à **Seneffe** (270.000 EUR). La médiane y est la deuxième plus élevée de la province (après **Engchien**) de par sa proximité avec le **Brabant wallon** et les axes autoroutiers.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian au niveau de l'arrondissement augmente énormément (+15,8%). Nous constatons, en effet, des augmentations dans toutes les communes allant de +2,3% à **Ecaussinnes** à +29,8% au **Roelux**.
- La hausse constatée à **Seneffe** (+21,9%) corrige la forte baisse de l'année dernière (-11,4%). La médiane est aujourd'hui supérieure de 48.516 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 septième année.



Zoom Hainaut - arrond. de Soignies - IQR

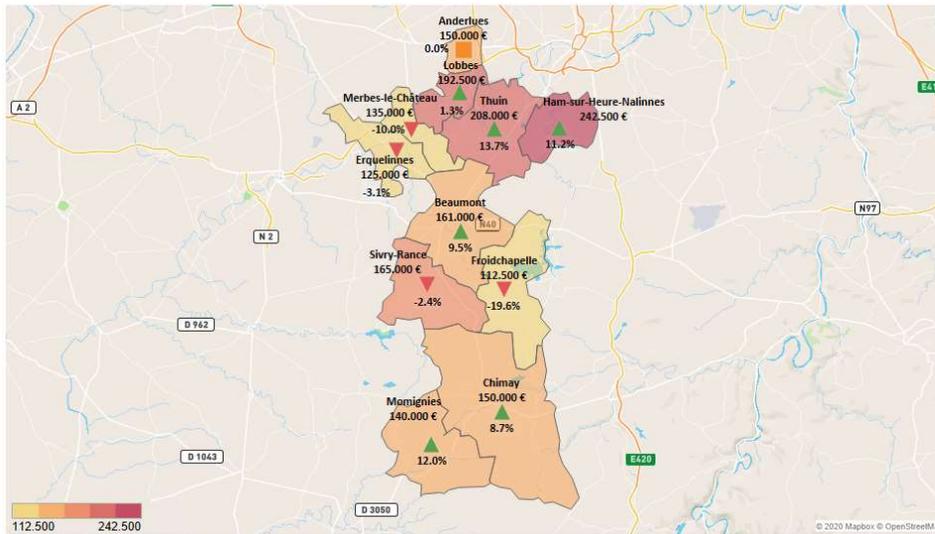


Distribution des prix des maison par entité communale de l'arrondissement de Soignies

- L'intervalle comprenant 50% des observations autour de la médiane est le plus faible à **Ecaussinnes**. 50% des maisons ont été vendues en 2021 entre 162.375 EUR et 263.625 EUR. Le marché du logement y est assez homogène.
- A **Arquennes**, l'intervalle est le plus important (entre 162.000 EUR et 340.000 EUR). La diversification des maisons y est donc plus grande.
- C'est à **Senefte** que le prix médian (270.500 EUR) ainsi que la limite supérieure (366.250 EUR) sont les plus élevés de l'arrondissement. Presque 75 % des maisons vendues avaient un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement (220.000 EUR).
- **Manage** enregistre le prix médian le plus faible de l'arrondissement de **Soignies**, 170.000 EUR.



Zoom Hainaut - arrond. de Thuin



Hainaut



Thuin



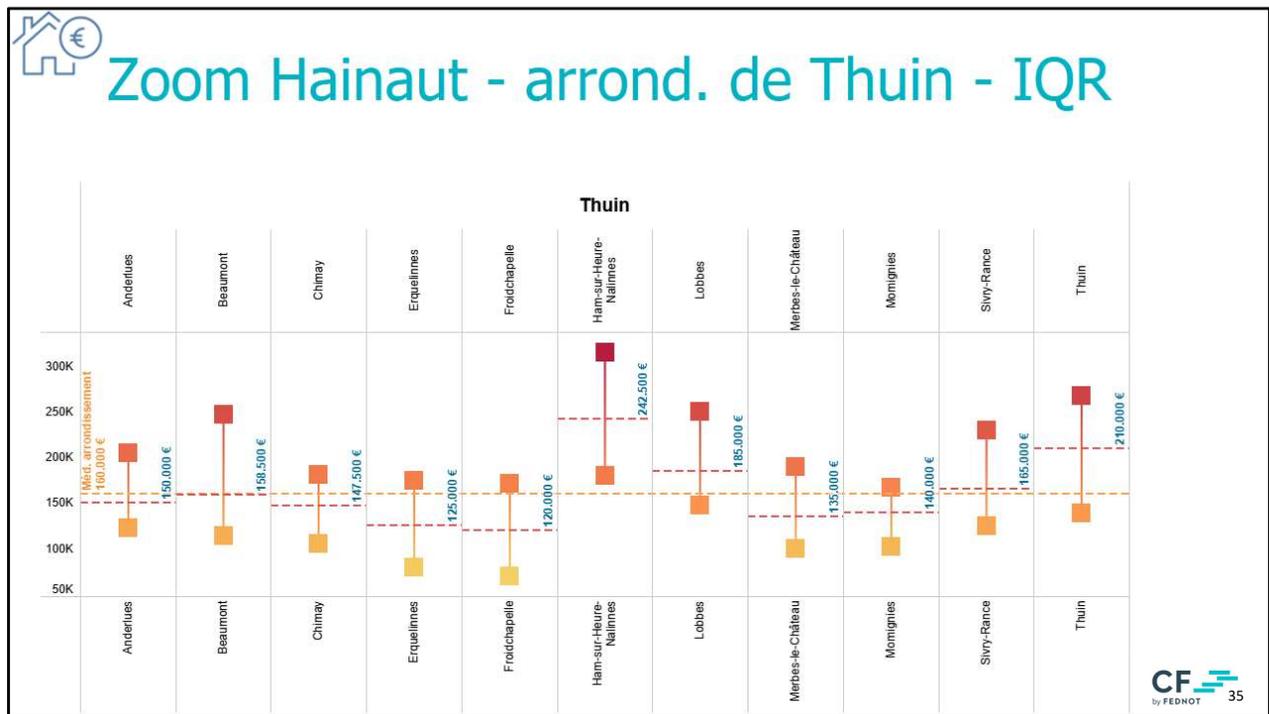
CF by FEDNOT 34

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 190.000 EUR. **Ham-sur-Heure-Nalinnes** et **Thuin** sont les seules communes ayant une médiane supérieure à 200.000 EUR.
- **Erquelinnes**, **Merbes-le-Château**, **Froidchapelle** et **Momignies** ont des prix médians compris entre 112.000 EUR et 140.000 EUR. Ce sont les communes les moins chères de l'arrondissement.
- L'évolution de la médiane au niveau des communes varie entre -19,6% à **Froidchapelle** et +13,7% à **Thuin**.
- La forte baisse de -19,6% à **Froidchapelle** doit être mise en perspective. La médiane se corrige après la forte croissance de +21,7% de l'année dernière.
- Les hausses à **Momignies** (+12%) et à **Beaumont** (+9,5%) corrigent les diminutions enregistrées l'année dernière (respectivement -26,5% et -10,4%).
- La hausse de +8,7% à **Chimay** permet à la médiane de revenir au niveau de 2016.
- **Thuin** est la seule commune de l'arrondissement qui a connu une hausse pour la quatrième année consécutive. Quand à **Anderlues**, le prix médian est resté stable depuis 2019.
- A **Ham-sur-Heure-Nalinnes** et à **Thuin**, le prix médian d'une maison a atteint son niveau le plus élevé sur un horizon de 5 ans.



Zoom Hainaut - arrond. de Thuin - IQR



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

- **Ham-sur-Heure-Nalinnes** est la commune avec la médiane la plus élevée de l'arrondissement, 242.500 EUR, soit +51,6% (82.500 EUR) au-dessus de la médiane de l'arrondissement. L'intervalle est entièrement supérieur au prix médian de l'arrondissement de **Thuin** (160.000 EUR). 75% des maisons ont été vendues à un prix supérieur à 160.000 EUR tandis que 25% ont eu un prix supérieur à 315.000 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.
- **Ham-sur-Heure-Nalinnes** a l'intervalle de 50% autour de la médiane le plus grand. 50% des maisons y ont été vendues entre 180.000 EUR et 315.000 EUR.
- Les communes dont la médiane est plus faible ont un intervalle de 50 % autour de la médiane plus petit. A **Momignies**, cet intervalle est presque complètement en dessous de la médiane de l'arrondissement.
- La limite inférieure la plus basse de l'intervalle se trouve à **Froidchappelle**. 25% des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à 70.000 EUR.

Évolution du marché immobilier en 2021

Appartements - Prix médian

Appartements - National



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

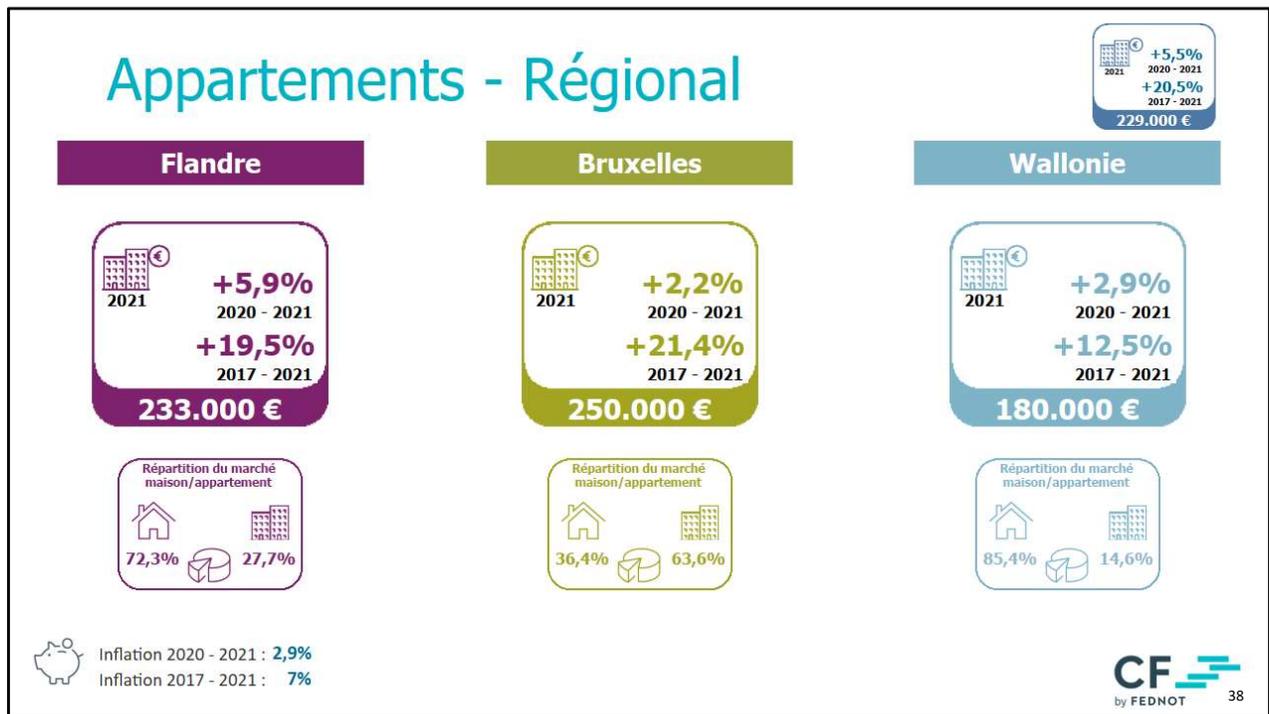
Prix médian des appartements en 2021 - National

➤ 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 39

Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

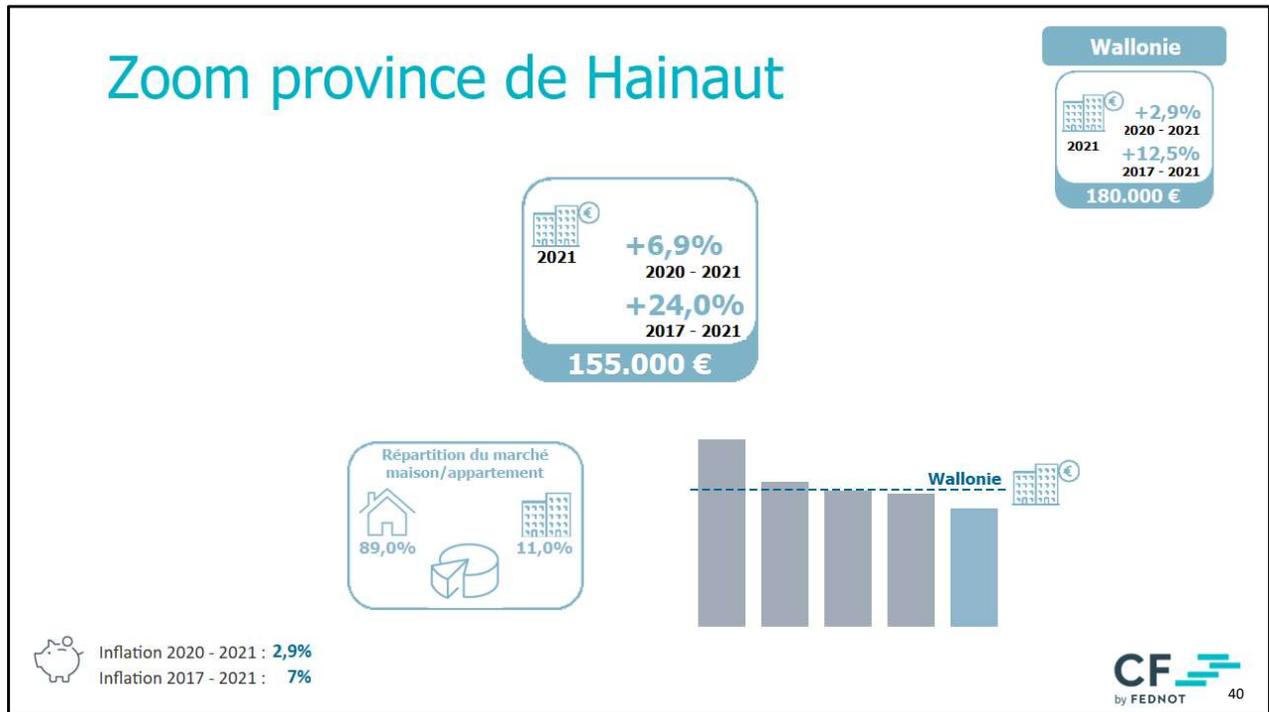
- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du Brabant wallon (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation 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**.

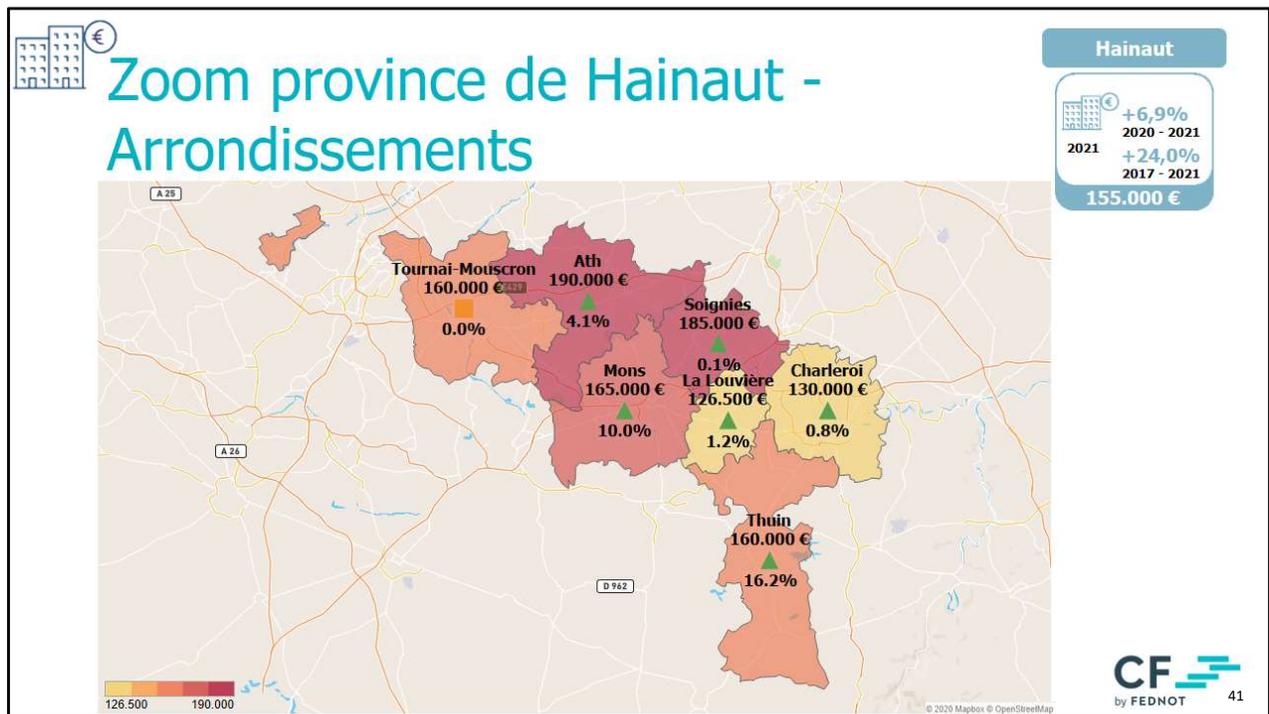
➤ Evolution à long terme:

- 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).



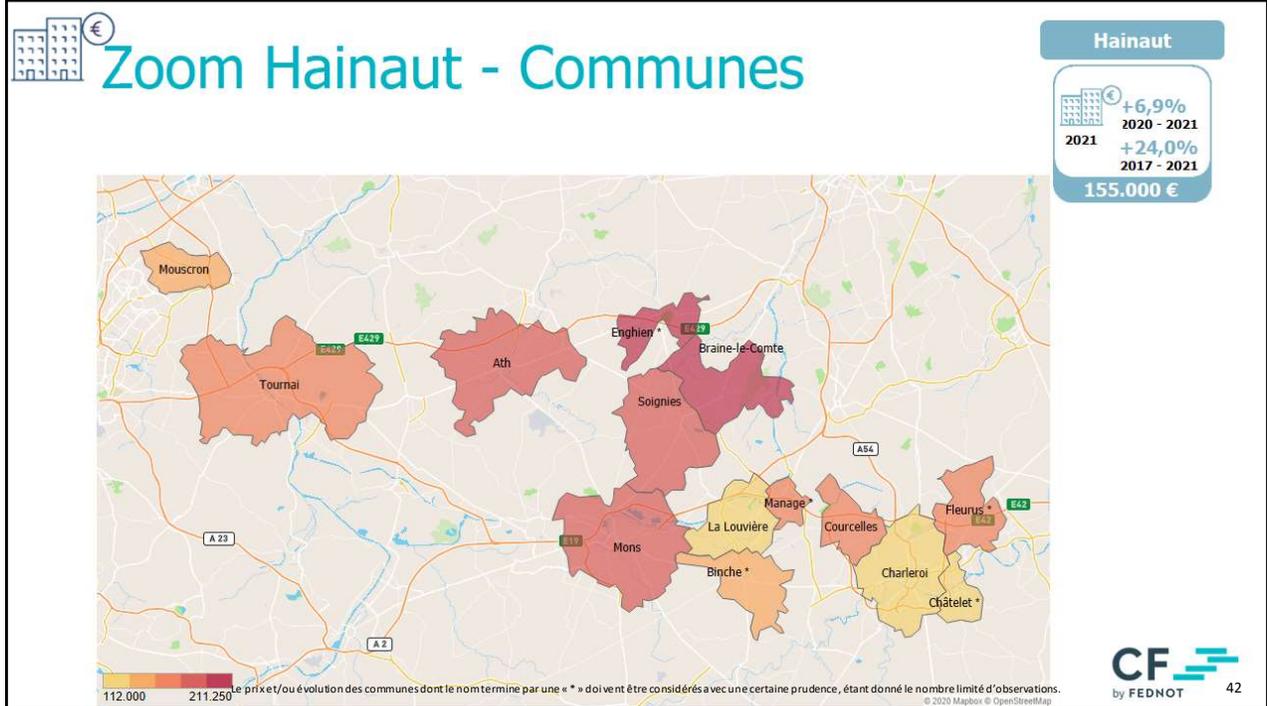
Prix médian des appartements en province du Hainaut

- Le prix médian d'un appartement en **Hainaut** surpasse pour la première fois les 150.000 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 -13% par rapport à la 2^{ème} province belge la moins chère (**Liège** avec un prix médian de 175.000 EUR) et de -16,1% par rapport au prix médian en **Wallonie** (180.000 EUR).
- L'évolution des prix sur les 5 dernières années (+17% après inflation) a donné un rendement plus élevé que celui des maisons (+14,3% après inflation).
- La part de marché des appartements en **Hainaut** est la moins importante de Wallonie (11%).



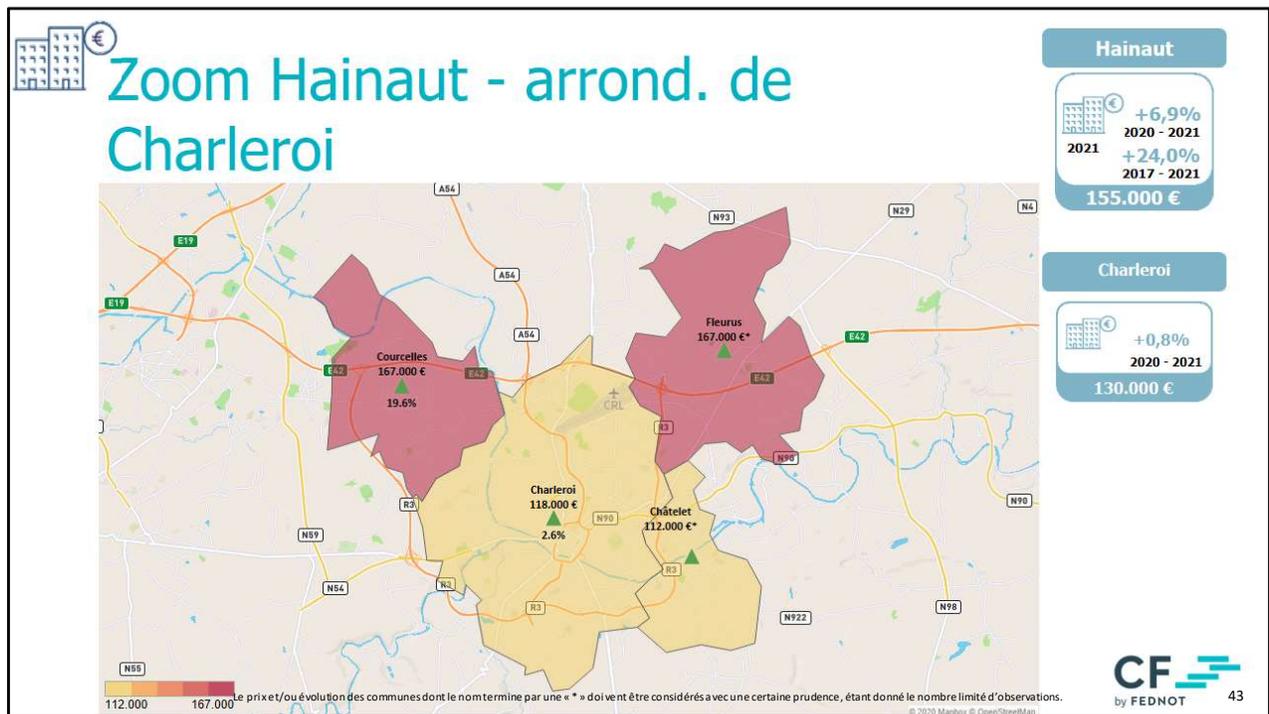
Prix médian des appartements par arrondissement

- 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 126.500 EUR (**La Louvière**) et 190.000 EUR (**Ath**), soit une différence de 63.500 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 185.000 EUR à 190.000 EUR. Les prix dans l'arrondissement de **Soignies** sont influencés positivement par la proximité avec la province du **Brabant Wallon**.
 - Les arrondissements de **Mons**, de **Thuin** et de **Tournai-Mouscron** avec des prix médians de 160.000 EUR à 165.000 EUR.
 - À l'Est de la province, les arrondissements avec des prix médians de moins de 140.000 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** (180.000 EUR).
- Une évolution soutenue des prix en 2021 dans les arrondissements de **Thuin** et de **Mons** est à constater, respectivement, de +16,2% et +10%. Pour l'arrondissement de **Thuin**, la hausse de prix en 2021 corrige la légère baisse survenue l'année dernière (-3,9%). Dans l'arrondissement de **Mons**, le prix augmente pour la 4^{ème} année consécutive.



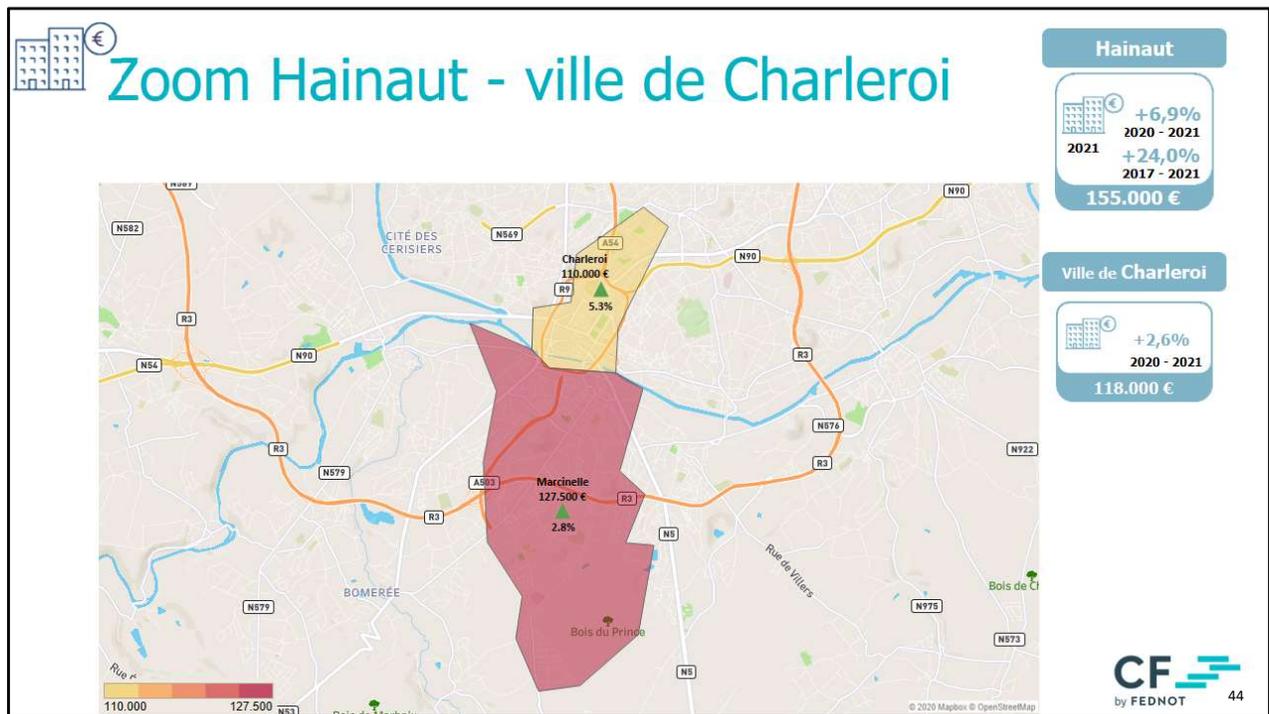
Vue d'ensemble niveau commune

- 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-dessus. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 11% 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.



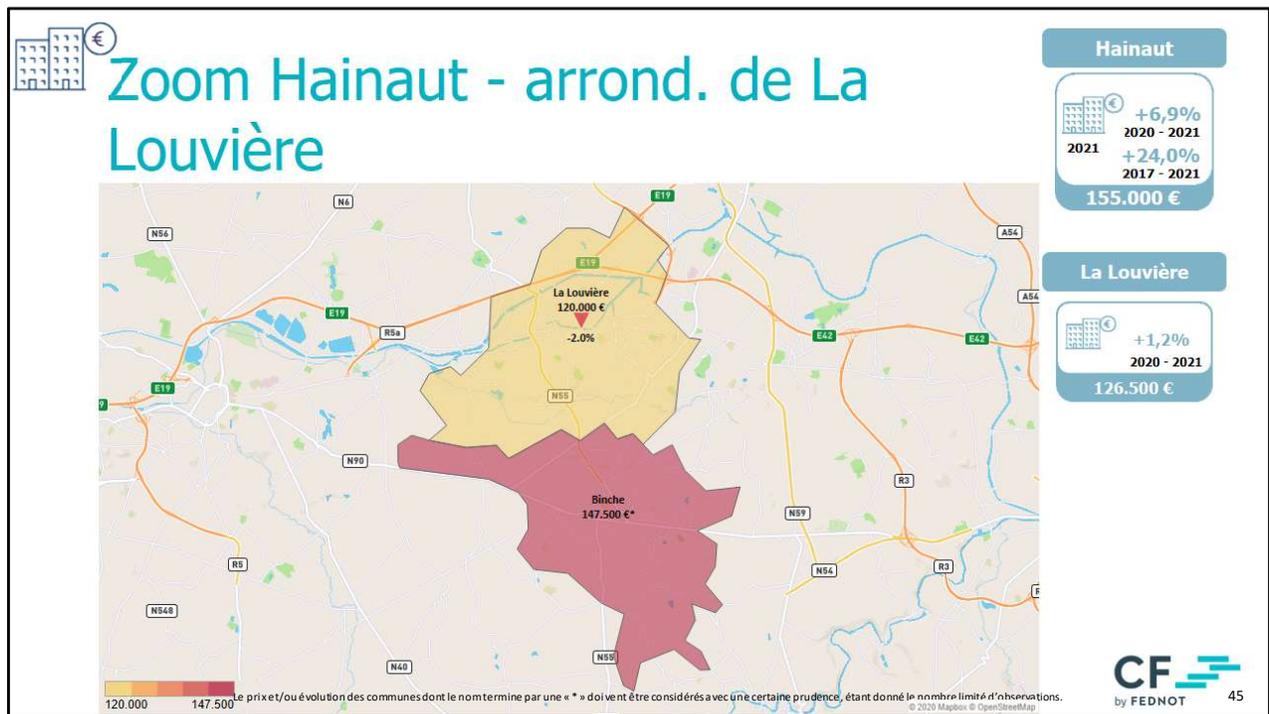
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Charleroi

- Le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement, c'est pourquoi seules les communes de **Charleroi**, **Courcelles**, **Châtelet** et **Fleurus** sont affichées.
- Les prix médian de la commune de **Châtelet** et de **Fleurus** sont à prendre avec des pincettes, étant donné leur faible nombre d'observations. Nous allons donc uniquement nous concentrer sur les deux autres communes.
- 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 légèrement (+2,6%). Elle atteint son niveau le plus élevé sur un horizon de 5 ans.
- À **Courcelles**, le prix médian est beaucoup plus élevé et dépasse la médiane de l'arrondissement (130.000 EUR). Le prix médian augmente fortement par rapport à l'année dernière (+19,6%, soit +27.412 EUR) après une stabilité l'année dernière. Elle atteint pour la première fois le seuil des 160.000 EUR.



Zoom sur Charleroi et ses entités communales

- Seules les entités communales de **Charleroi** et de **Marcinelle** ont suffisamment d'observations pour être affichées.
- Le **Centre ville de Charleroi** enregistre une augmentation de +5,3%, soit +5.500 EUR, après avoir fortement augmenté l'année dernière de +22,6%. La même constatation peut être faite pour **Marcinelle**. Après avoir énormément augmenté de +41,7% l'année dernière, le prix médian y augmente de +2,8% cette année.
- Les deux entités communales atteignent leur niveau le plus haut.



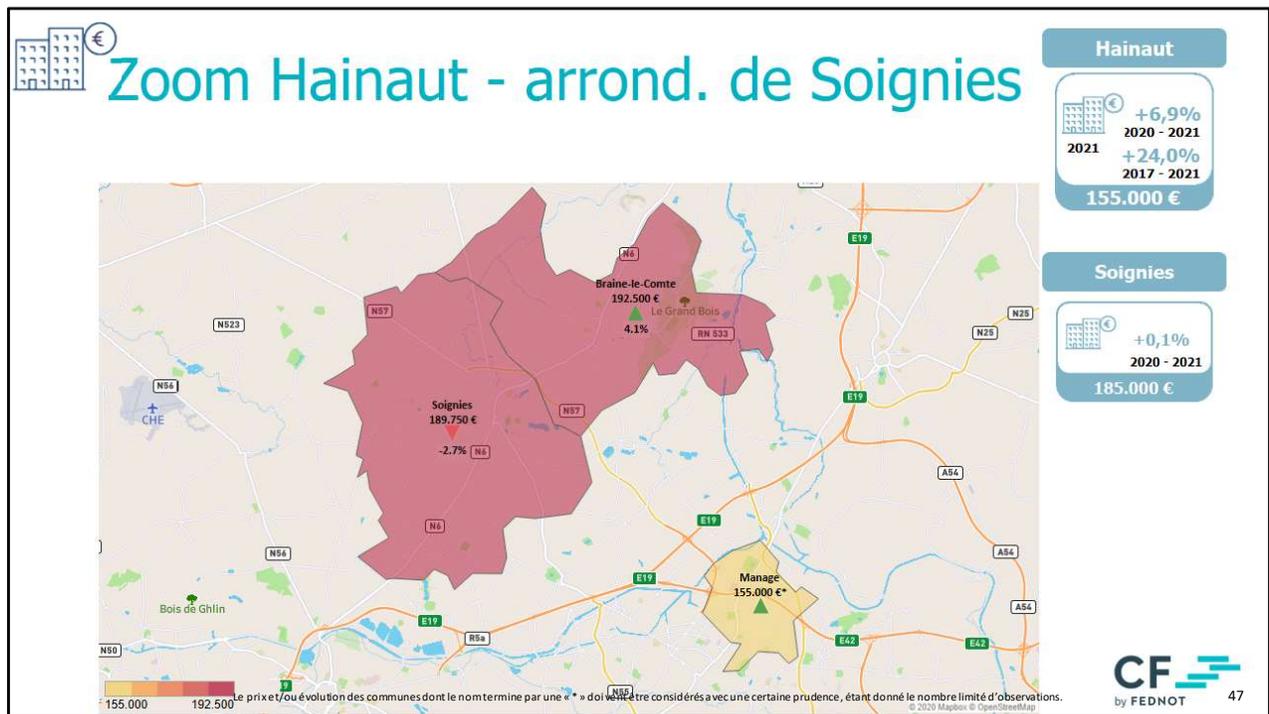
Prix médian des arrondissement par commune de l'arrondissement de La Louvière

- Le prix médian de l'arrondissement de La **Louvière** est presque entièrement déterminé par les appartements dans les communes de La **Louvière** et **Binche**.
- À **Binche**, le nombre d'appartements vendus par an est plutôt faible. Le prix médian doit être nuancé.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane de La **Louvière** a diminué de 2.500 EUR (-2%). Il diminue légèrement pour la deuxième année consécutive.



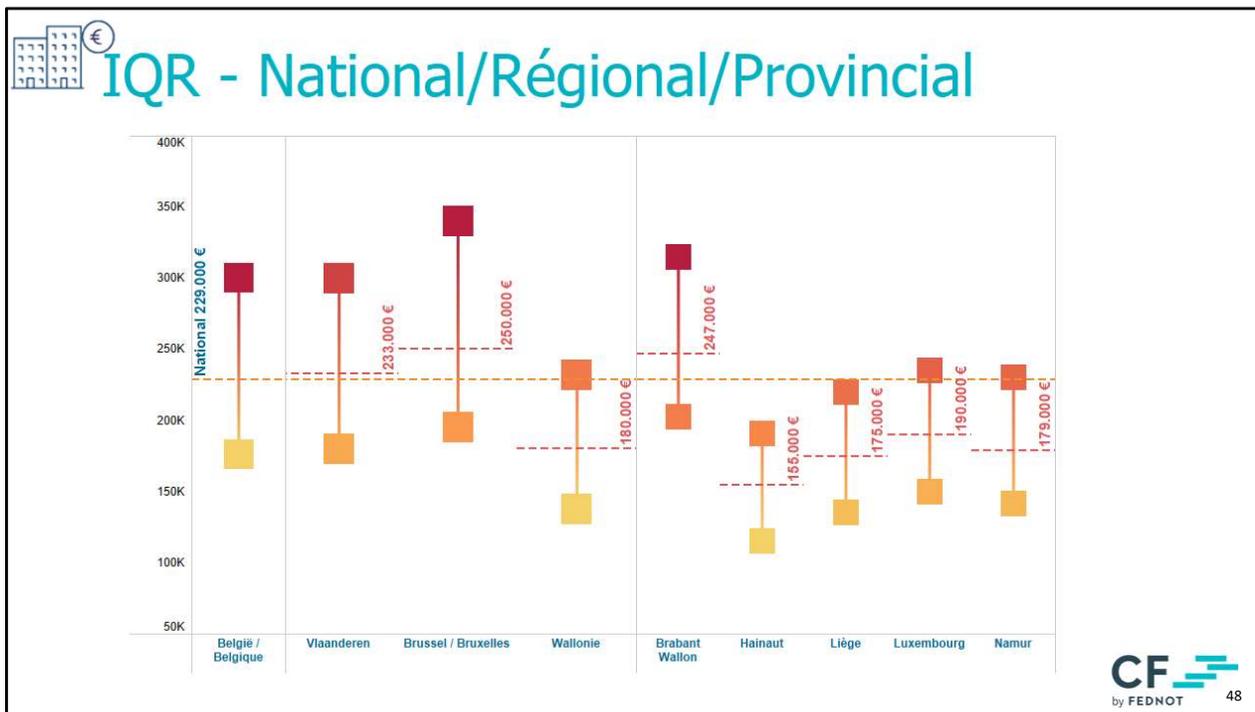
Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Mons

- 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 24.000 EUR (soit +15,5 %) à celui de la province.
- Le prix médian dans la commune de **Mons** augmente fortement par rapport à l'année dernière (+18,7%, soit +28.250 EUR). Le prix médian y augmente pour la 5^{ème} année consécutive.



Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Soignies

- Le prix médian de la commune de **Braine-le-Comte** est le 2^{ème} plus élevé de la province (après **Enghien**) et le plus élevé de l'arrondissement, prenant la place de la commune de **Soignies** l'année dernière. La médiane y est supérieure de 37.500 EUR (soit +24,2 %) à celle de la province du **Hainaut** et de 12.500 EUR (soit +6,9%) supérieure à celle de la **Région wallonne**.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian d'un appartement à **Braine-le-Comte** est supérieur d'environ 7.500 EUR (+4,1%) malgré les augmentations de +9,9% et de +12,3% que nous avons déjà constaté en 2019 et en 2020. A **Soignies**, il a diminué de 5.250 EUR (-2,7%) en comparaison à l'année dernière. Cette légère diminution corrige l'augmentation de +11,4% enregistrée l'année dernière.



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 **Hainaut** par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

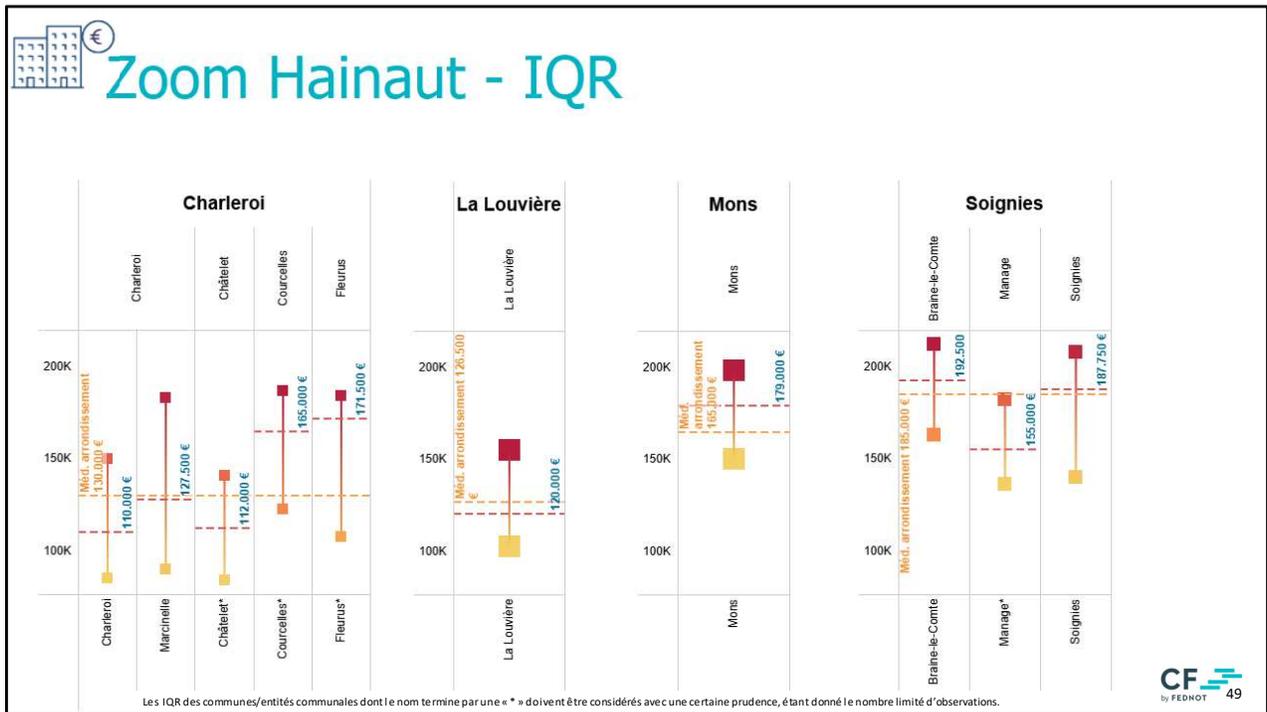
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du **Hainaut** est de 155.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 115.000 – 190.871 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 Hainaut - IQR



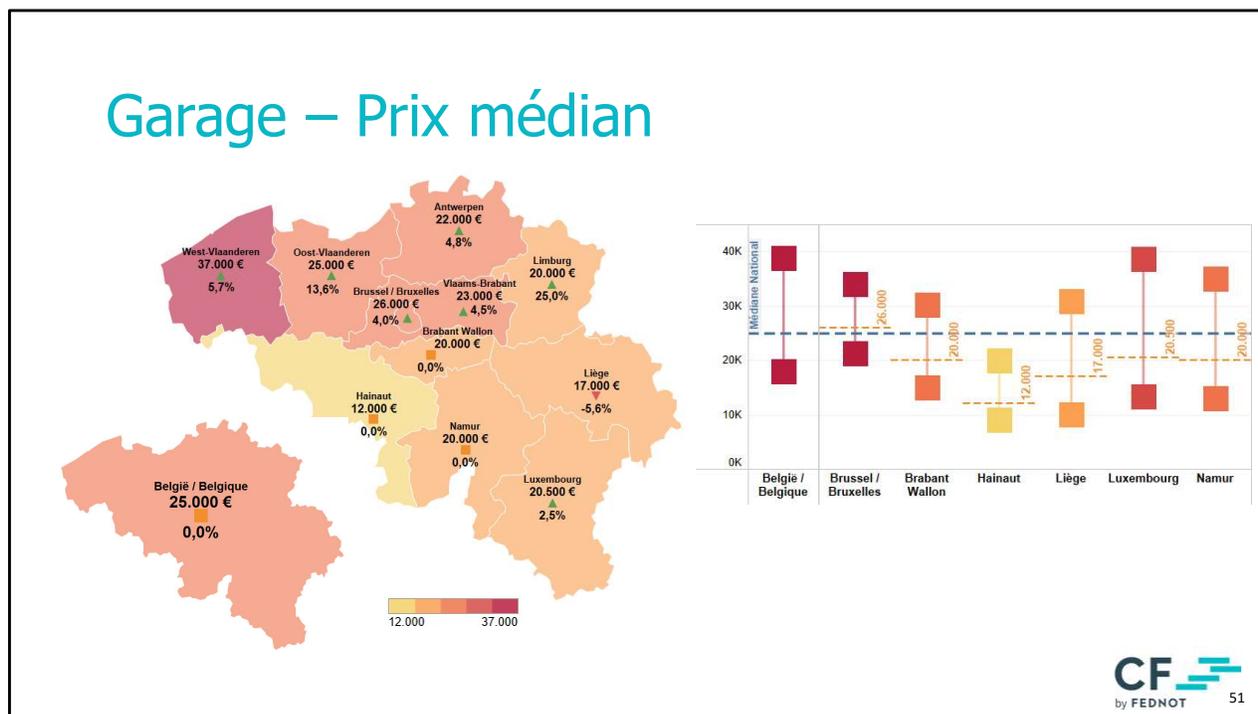
Distribution des prix des appartements

- L'intervalle de prix comprenant 50% des observations est le plus faible à **Manage** et sur l'entité communale de **Mons**. Le marché des appartements y est assez homogène. Dans l'arrondissement de **Marcinelle** en revanche, nous constatons une plus grande répartition qui indique une plus grande diversification du marché des appartements.
- À **Châtelet**, la limite inférieure de l'intervalle est la plus basse. 25 % des appartements vendus en 2021 ont un prix inférieur à 84.250 EUR. Il s'agit de la limite inférieure de l'intervalle la plus basse de la province.
- **Braine-le-Comte** a la deuxième limite supérieure la plus élevée de la province du **Hainaut** (après Enghien). Un quart des appartements avait un prix supérieur à 212.715 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.

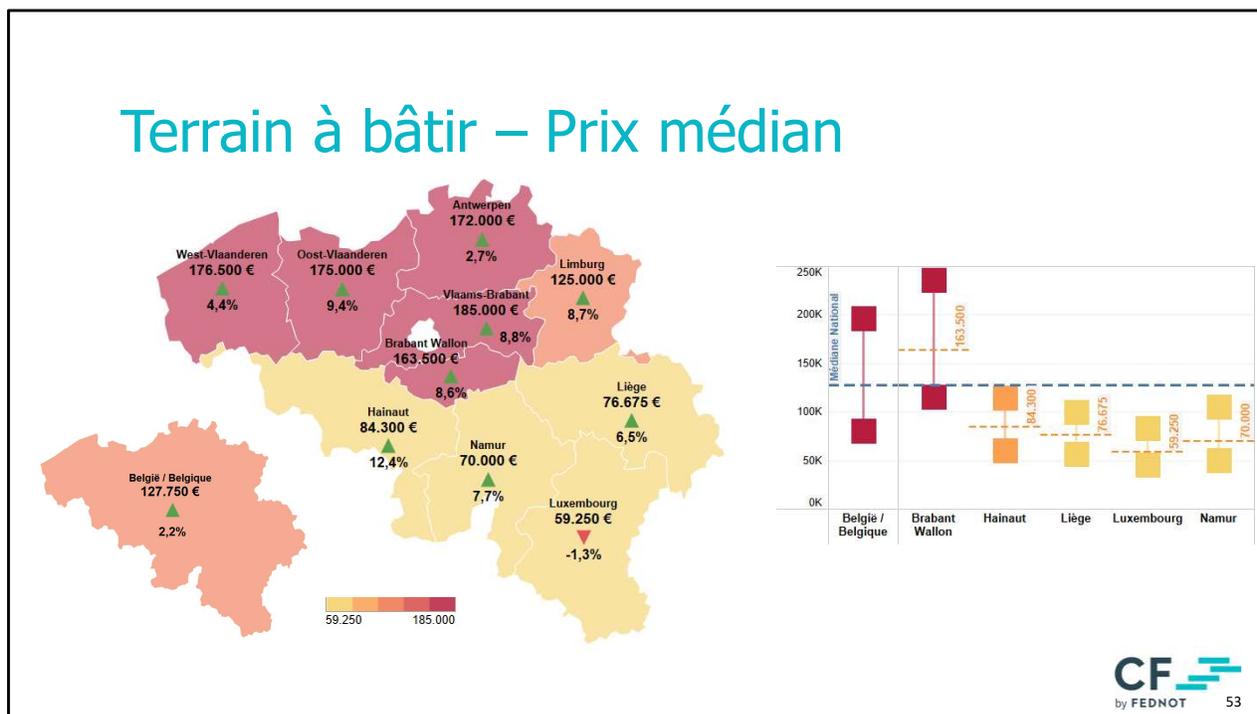
- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation 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

52

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).

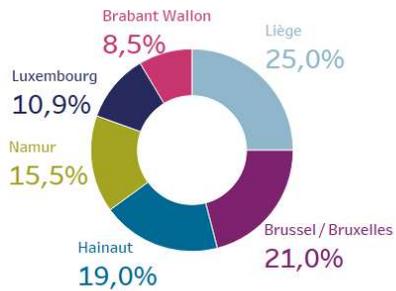
	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	163.500	115.000	235.625
Hainaut	84.300	60.000	114.500
Liège	76.675	56.125	100.000
Luxembourg	59.250	45.813	82.800
Namur	70.000	50.000	105.000
België / Belgique	127.750	80.000	196.025

Biddit

565 publications sur Biddit en 2021

+24,4% par rapport à 2020 (+111 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Hainaut



Conclusions

Perspectives 2022



Annexe - Aperçu des prix maisons

		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.)
Charente	Aisneau-Présil	150 000	140 000	165 000	165 000		120 000	216 000	160 000	150 000	152 500	152 500	-7,58%	112 500	210 000
	Chapellet-les-Herlats	150 000	140 000	161 000	161 000		127 000	213 125	160 000	150 000	175 000	175 000	8,70%	130 000	220 000
	Charlevoix	150 000	140 000	125 000	121 000		80 000	170 000	160 000	150 000	139 000	138 000	14,05%	99 000	180 000
	Couillet	150 000	140 000	125 000	110 000		91 250	149 000	160 000	150 000	139 000	145 000	31,82%	115 000	170 000
	Dampremy	150 000	140 000	125 000	87 000		65 000	120 000	160 000	150 000	139 000	90 000	3,45%	65 000	120 000
	Gilly	150 000	140 000	125 000	132 000		90 000	170 500	160 000	150 000	139 000	130 000	-1,52%	90 000	160 000
	Gosselles	150 000	140 000	125 000	130 000		92 500	165 000	160 000	150 000	139 000	165 000	26,92%	100 000	180 000
	Goutroux	150 000	140 000	125 000	95 000		87 500	139 000	160 000	150 000	139 000	110 000	15,79%	75 500	150 000
	Junet	150 000	140 000	125 000	117 000		79 225	160 000	160 000	150 000	139 000	135 000	15,38%	98 750	169 500
	Lodelinsart	150 000	140 000	125 000	107 000		68 000	141 000	160 000	150 000	139 000	145 000	35,51%	97 500	178 000
	Marcenelle	150 000	140 000	125 000	140 000		115 000	181 000	160 000	150 000	139 000	150 000	7,14%	110 000	190 000
	Monceau-sur-Samb.	150 000	140 000	125 000	139 000		92 500	170 000	160 000	150 000	139 000	131 604	-5,32%	113 750	166 250
	Mont-sur-Marchenne	150 000	140 000	125 000	172 250		125 000	210 000	160 000	150 000	139 000	175 000	1,60%	139 250	229 750
	Montignies-sur-Sam.	150 000	140 000	125 000	120 000		82 000	155 000	160 000	150 000	139 000	120 000	0,00%	95 000	161 250
	Ransart	150 000	140 000	125 000	155 000		110 000	192 500	160 000	150 000	139 000	180 000	16,13%	132 500	217 500
	Roux	150 000	140 000	125 000	150 000		112 500	175 000	160 000	150 000	139 000	141 000	-6,00%	110 000	194 375
	Châtelet	150 000	140 000	139 950	139 950		100 000	178 000	160 000	150 000	139 000	130 000	-7,11%	95 000	180 000
	Courcelles	150 000	140 000	150 000	165 000		100 000	200 000	160 000	150 000	155 500	160 000	-3,03%	115 000	210 375
	Gouy-les-Frênes	150 000	140 000	150 000	110 000		90 000	160 000	160 000	150 000	155 500	115 000	4,55%	83 625	164 000
	Sourvel	150 000	140 000	150 000	140 000		100 000	160 000	160 000	150 000	155 500	150 000	7,14%	110 000	193 000
	Tracagnies	150 000	140 000	130 000	130 000		91 250	158 750	160 000	150 000	135 000	135 000	3,85%	90 000	175 000
	Farciennes	150 000	140 000	156 500	157 000		114 375	201 750	160 000	150 000	150 000	140 000	-10,83%	100 500	185 000
	Fleurus	150 000	140 000	156 500	149 500		125 000	165 000	160 000	150 000	150 000	160 000	7,02%	125 000	213 750
	Fontaine-É.É.	150 000	140 000	150 000	150 000		97 500	180 000	160 000	150 000	163 000	176 000	17,33%	123 000	237 250
	Forchies-la-Marche	150 000	140 000	150 000	150 500		101 500	181 500	160 000	150 000	163 000	138 000	-8,31%	73 250	176 250
	Laernes	150 000	140 000	150 000	147 000		112 500	176 250							
	Gerpennes	150 000	140 000	226 000	226 000		183 750	272 500	160 000	150 000	220 000	220 000	-2,66%	169 250	280 000
	Les Bons Villers	150 000	140 000	205 000	210 000		166 250	268 750	160 000	150 000	223 550	237 500	13,10%	187 625	311 500
	Villers	150 000	140 000	205 000	210 000		166 250	268 750	160 000	150 000	223 550	237 500	13,10%	187 625	311 500
	Melet	150 000	140 000	200 000	204 000		172 750	260 000	160 000	150 000	215 000	210 000	2,94%	162 500	270 000
Montigny-lez-Tilloy	150 000	140 000	205 000	200 000		151 250	275 000	160 000	150 000	217 000	220 000	10,00%	162 500	270 000	
Pont-à-Celles	150 000	150 000	157 750	150 000		115 000	191 250	160 000	154 500	145 000	138 750	-7,50%	100 000	174 375	
Binche	150 000	150 000	157 750	155 000		110 000	210 000	160 000	154 500	145 000	150 000	-3,23%	104 000	200 000	
Estinnes	150 000	150 000	178 000	178 000		115 500	230 000	160 000	154 500	160 000	160 000	-10,11%	129 500	250 000	
La Louvière	150 000	150 000	150 000	162 500		123 750	200 000	160 000	154 500	160 000	160 000	-1,24%	116 250	191 000	
La Louvière	150 000	150 000	150 000	140 000		104 000	185 000	160 000	154 500	160 000	156 750	11,96%	116 000	213 750	
Mortanwez	150 000	150 000	150 000	145 000		120 000	180 000	160 000	154 500	150 000	150 000	3,45%	119 375	190 000	
Mortanwez	150 000	150 000	150 000	150 000		130 000	210 000	160 000	154 500	150 000	153 750	2,50%	121 250	207 500	



Annexe - Aperçu des prix maisons

		2020					2021								
		Mediane province	Mediane arrondis	Mediane commune	Mediane ent. comm.	% Pns. Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Mediane province	Mediane arrondis	Mediane commune	Mediane ent. comm.	% Pns. Méd. ent. com	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Mons	Boussu	150 000	132 000	117 500	120 000	85 000	168 750	160 000	138 000	124 000	125 000	125 000	4,17%	86 000	172 250
	Hemu	150 000	132 000	117 500	114 500	85 000	155 000	160 000	138 000	124 000	117 500	117 500	2,42%	80 000	144 250
	Cotontane	150 000	132 000	115 500	115 500	75 000	155 000	160 000	138 000	114 250	114 250	114 250	-1,08%	69 250	160 000
	Dour	150 000	132 000	127 500	127 500	90 000	161 875	160 000	138 000	115 000	115 000	115 000	-9,80%	75 000	165 000
	Frameries	150 000	132 000	110 000	110 000	74 618	157 000	160 000	138 000	125 000	125 000	125 000	13,64%	80 000	175 000
	Hensies	150 000	132 000	135 000	135 000	96 000	191 000	160 000	138 000	140 000	140 000	140 000	3,70%	70 000	196 500
	Honnin	150 000	132 000	153 750	153 750	102 500	192 500	160 000	138 000	167 500	167 500	167 500	8,94%	137 750	242 500
	Jurbise	150 000	132 000	255 000	255 000	212 500	326 750	160 000	138 000	213 750	213 750	213 750	-18,18%	172 500	280 000
	Cuesmes	150 000	132 000	140 000	115 000	80 000	185 000	160 000	138 000	160 000	125 000	125 000	8,70%	71 240	195 000
	Fabu	150 000	132 000	140 000	107 500	73 125	140 000	160 000	138 000	160 000	105 000	105 000	-2,33%	78 000	147 500
Sogries	Orin	150 000	132 000	140 000	142 500	88 750	210 000	160 000	138 000	160 000	165 000	165 000	15,79%	145 000	226 000
	Harnegies	150 000	132 000	140 000	155 000	107 500	275 000	160 000	138 000	160 000	245 000	245 000	25,64%	165 000	277 237
	Havrè	150 000	132 000	140 000	132 000	92 000	208 750	160 000	138 000	160 000	177 000	177 000	34,09%	145 000	210 000
	Masilères	150 000	132 000	140 000	177 500	121 875	196 250	160 000	138 000	160 000	165 000	165 000	-7,64%	135 000	228 750
	Mons	150 000	132 000	140 000	160 000	120 000	200 000	160 000	138 000	160 000	180 000	180 000	12,50%	138 000	250 000
	Obourg							160 000	138 000	160 000	200 000	200 000		165 000	260 000
	Quaregnon	150 000	132 000	118 000	118 000	80 000	157 500	160 000	138 000	120 000	120 000	120 000	1,69%	89 500	157 750
	Quivy	150 000	132 000	150 000	165 000	130 000	240 000	160 000	138 000	160 000	170 000	170 000	3,03%	125 000	230 000
	Quilévain	150 000	132 000	141 000	135 000	93 750	176 000	160 000	138 000	120 000	127 500	127 500	-5,56%	74 000	180 000
	Saint-Ghislain	150 000	132 000	165 000	174 000	141 500	225 838								
Thulin	Neufmaison							160 000	138 000	161 250	230 000	230 000		197 500	267 000
	Saint-Ghislain	150 000	132 000	165 000	172 500	122 250	214 619	160 000	138 000	181 250	170 000	170 000	-1,45%	130 000	216 250
	Braine-le-Cu.	150 000	190 000	230 000	230 000	170 000	310 000	160 000	220 000	242 500	242 500	242 500	5,43%	185 000	328 750
	Ecaussinnes	150 000	190 000	215 000	215 000	180 000	250 000	160 000	220 000	220 000	217 500	217 500	1,16%	162 375	283 625
	Le Roeulx	150 000	190 000	155 000	155 000	104 059	217 500	160 000	220 000	201 250	201 250	201 250	29,84%	151 250	276 125
	Marage	150 000	190 000	160 000	160 000	130 000	220 000	160 000	220 000	170 000	170 000	170 000	6,25%	120 000	246 943
	Senefte	150 000	190 000	221 484	217 000	177 000	300 000	160 000	220 000	270 000	250 000	250 000	15,21%	162 000	340 000
	Arquesnes	150 000	190 000	221 484	239 500	171 250	318 750	160 000	220 000	270 000	270 000	270 000	12,94%	213 750	366 250
	Senefte	150 000	190 000	191 000	170 000	129 250	222 500	160 000	220 000	233 500	220 000	220 000	29,41%	147 000	290 000
	Andeluzes	150 000	155 000	150 000	150 000	115 000	203 091	160 000	160 000	150 000	150 000	150 000	0,00%	122 500	204 500
Thulin	Beaumont	150 000	155 000	147 000	147 000	77 500	198 750	160 000	160 000	161 000	158 500	158 500	7,82%	113 750	247 500
	Chimay	150 000	155 000	138 000	136 500	102 500	178 750	160 000	160 000	150 000	147 500	147 500	8,06%	105 000	181 250
	Erquennes	150 000	155 000	129 000	129 000	85 500	175 000	160 000	160 000	125 000	125 000	125 000	-3,10%	80 000	175 000
	Froidchapelle	150 000	155 000	140 000	140 000	87 250	193 500	160 000	160 000	112 500	120 000	120 000	-14,29%	70 000	171 250
	Ham-sur-He.	150 000	155 000	218 000	218 000	160 000	252 500	160 000	160 000	242 500	242 500	242 500	11,24%	189 000	315 000
	Lobbes	150 000	155 000	190 000	190 000	150 000	255 000	160 000	160 000	192 500	185 000	185 000	-2,83%	147 500	250 000
	Merbes-le-C.	150 000	155 000	150 000	150 000	96 375	205 000	160 000	160 000	135 000	135 000	135 000	-10,00%	100 000	190 000
	Momignies	150 000	155 000	125 000	125 000	106 500	150 000	160 000	160 000	140 000	140 000	140 000	12,00%	102 500	167 500
	Sivry-Rance	150 000	155 000	169 000	169 000	100 000	235 000	160 000	160 000	165 000	165 000	165 000	-2,37%	125 000	230 000
	Thulin	150 000	155 000	183 000	183 000	147 750	264 375								
Gozée	150 000	155 000	183 000	178 500	128 500	238 750	160 000	160 000	208 000	210 000	210 000	18,98%	138 750	267 875	



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.)	
Charleroi	Charleroi	Charleroi	145.000	129.000	115.000	104.500		75.500	145.000	155.000	130.000	118.000	110.000	5,26%	85.000	150.000
		Marcinelle	145.000	129.000	115.000	124.000		87.500	164.250	155.000	130.000	118.000	127.500	2,82%	90.000	183.012
		Mont-sur-Marchienne	145.000	129.000	115.000	151.381		119.500	177.500							
		Châtelet								155.000	130.000	112.000	112.000		84.250	141.125
		Courcelles	145.000	129.000	139.588	139.995		114.500	159.615	155.000	130.000	167.000	165.000	17,86%	122.500	187.000
	Fleurus								155.000	130.000	167.000	171.500		167.500	184.500	
La Louvière	La Louvière	145.000	125.000	122.500	122.500		97.750	143.750	155.000	126.500	120.000	120.000	-2,04%	102.250	155.250	
Mons	Mons	145.000	150.000	150.750	158.000		118.000	186.000	155.000	165.000	179.000	179.000	13,29%	150.000	198.500	
Soignies	Braine-le-Co.	Braine-le-Comte	145.000	184.750	185.000	185.000		157.500	221.276	155.000	185.000	192.500	192.500	4,05%	163.000	212.715
		Manage								155.000	185.000	155.000	155.000		136.250	182.500
	Soignies	Soignies	145.000	184.750	195.000	197.000		155.000	231.000	155.000	185.000	189.750	187.750	-4,70%	140.000	208.000

