



Février 2022

# Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province de Namur

10 Février 2022

Compagnie des notaires de la province de Namur

# ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Namur

2

## 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 InterQuartileRange).

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 de Namur
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
  - Prix des appartements en Belgique
  - Zoom sur la province de Namur
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 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

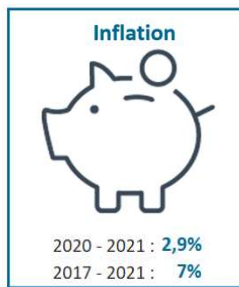
De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre 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.**

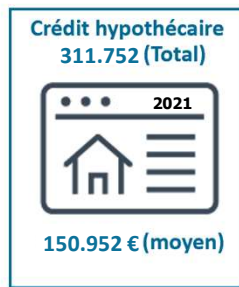
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be ([www.notaire.be/nouveautes/publications](http://www.notaire.be/nouveautes/publications)) 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.

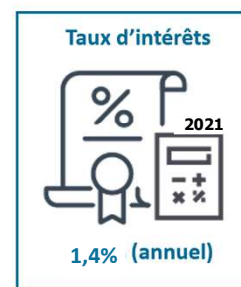
## 2. Contexte macro-économique



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).

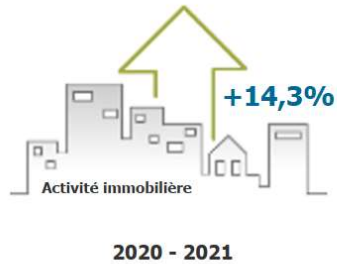
# Évolution du marché immobilier en 2021

## 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

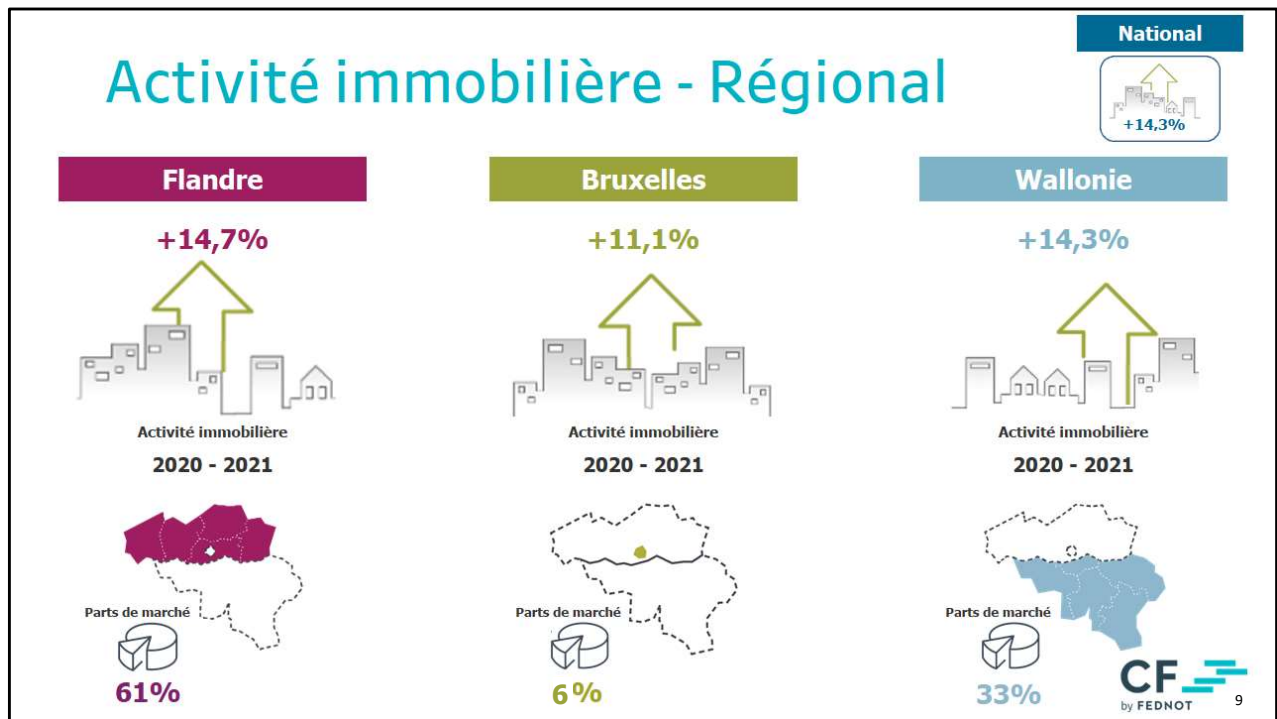


## Activité immobilière - National

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.

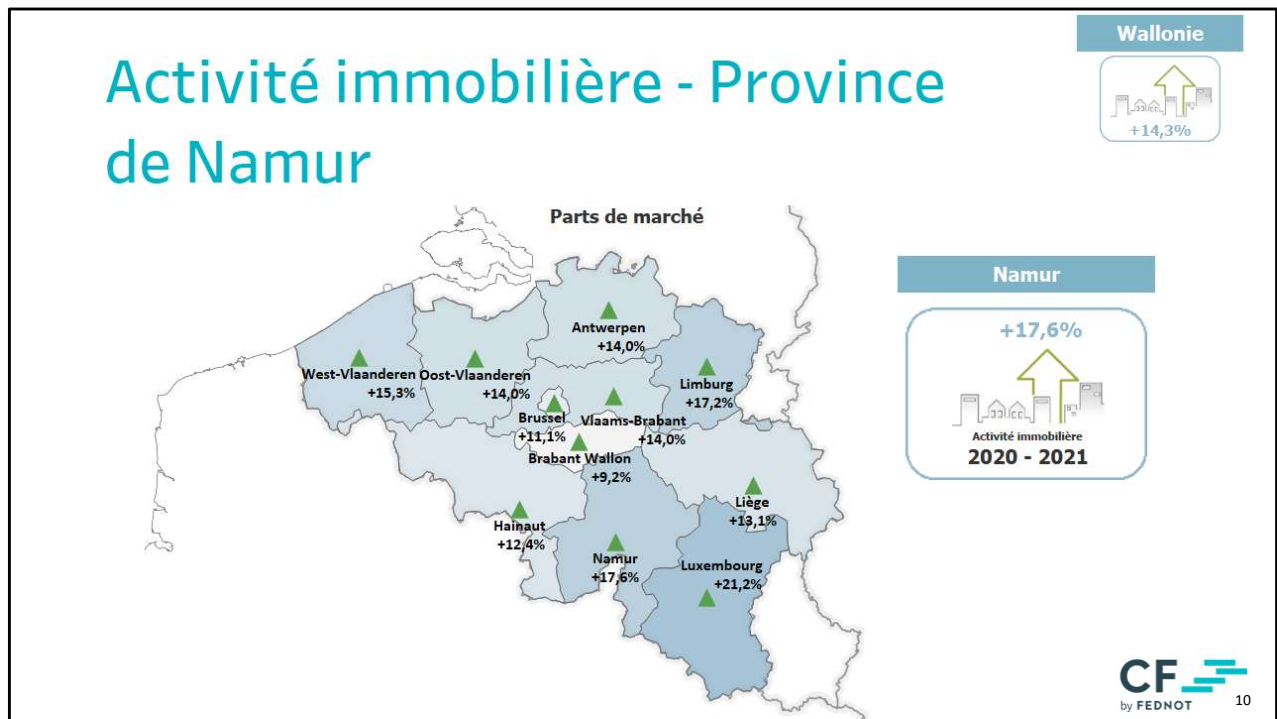
Evolution nationale :

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



## Activité immobilière - Régional

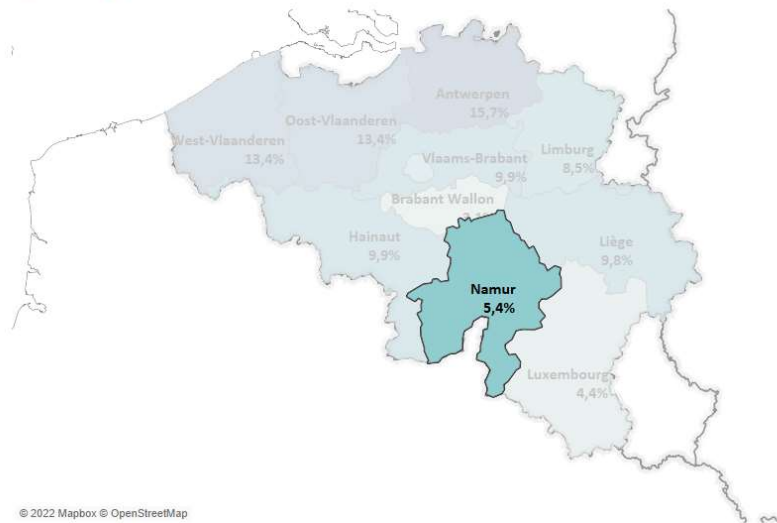
- L'activité immobilière est en hausse dans toutes les régions.
- Par rapport à 2020, la plus forte augmentation est observée en **Flandre** (+14,7%), suivie de la **Wallonie** (+14,3%). La région de **Bruxelles** connaît, quant à elle, une augmentation de +11,1%.
- Par rapport à 2019, la région wallonne 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**.
- **Namur** est la deuxième province belge pour laquelle le volume immobilier a le plus augmenté en 2021 (+17,6%), après la province du **Luxembourg**.

## Parts de marché - Province de Namur



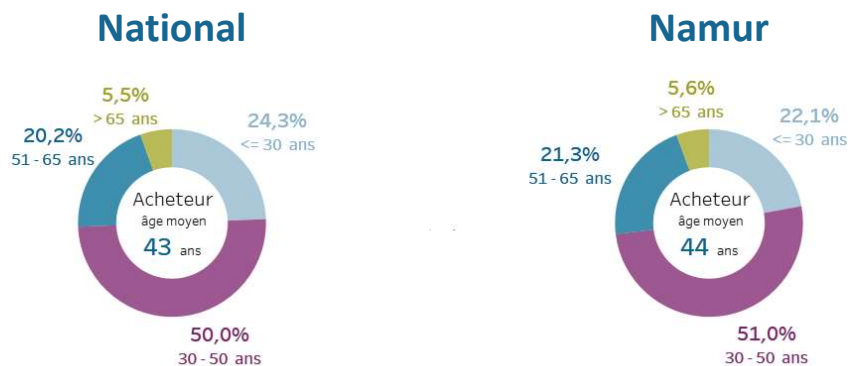
### Activité immobilière – Parts de marché

La part de marché de la province de **Namur** est de 5,4% 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 d'un bien immobilier belge 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 de Namur, l'acheteur moyen a un an de plus. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 73,1%. Dans cette région, la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est également la deuxième plus élevée de Wallonie (après le Brabant wallon). 5,6 % 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 namurois 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 31 ans était de 25,7%.

# 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.*

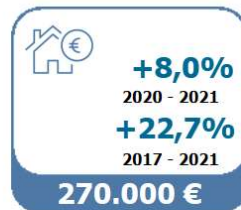
Pour le marché immobilier 2021, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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.

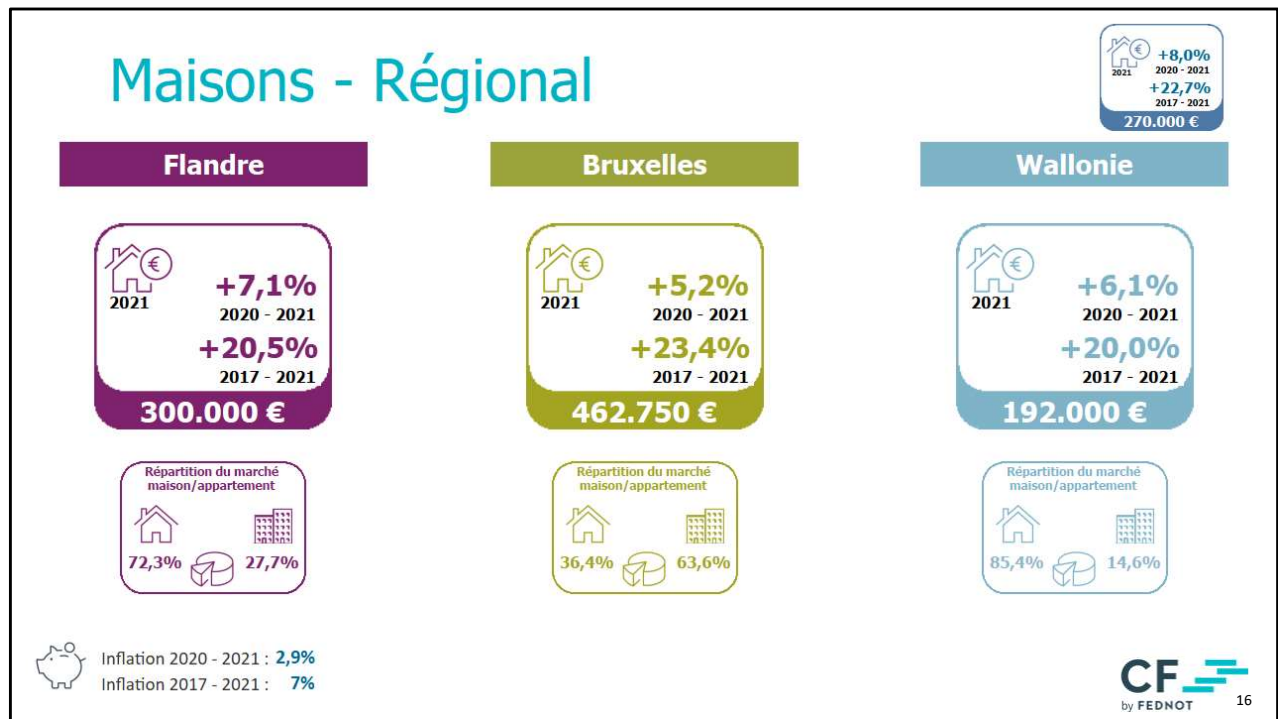
## Maisons - National



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

### Prix médian des maisons en 2021 – National

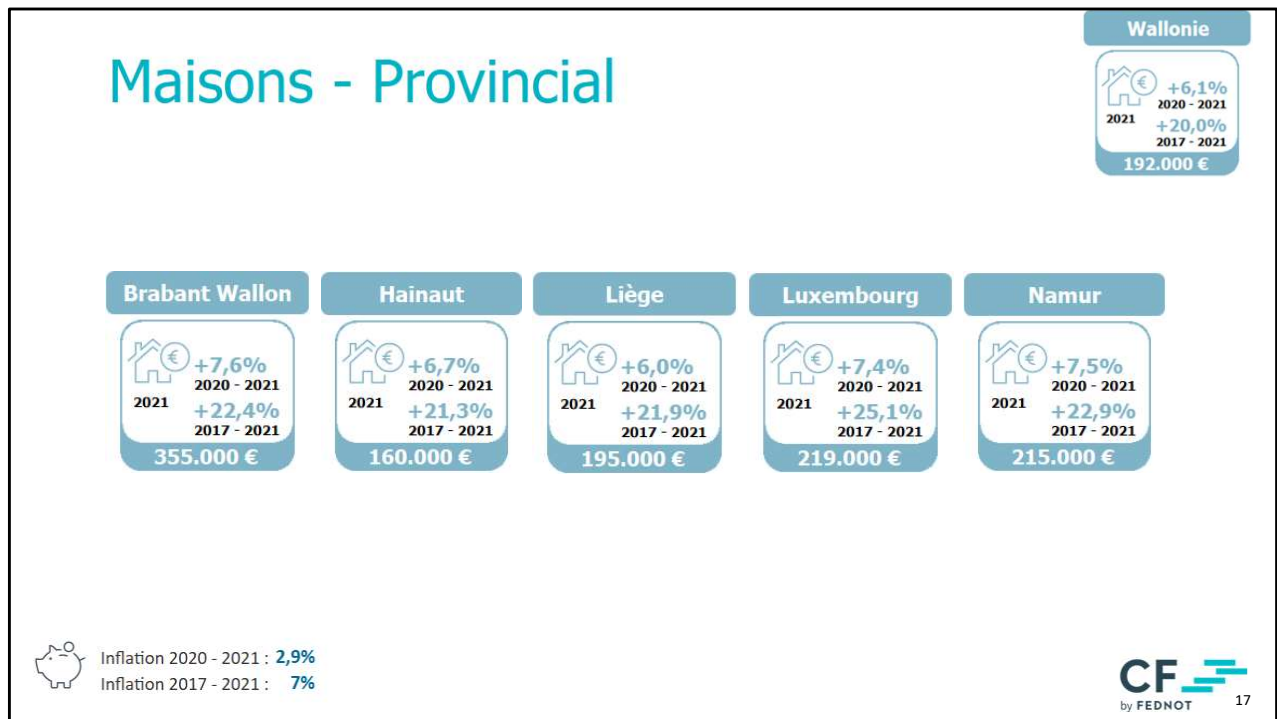
- Prix médian des maisons le plus élevé jamais atteint en Belgique.
- Evolution à court terme
  - Evolution de +8% (+5,1% après inflation)
  - Augmentation la plus importante de ces cinq dernières années. Les années précédentes ont connu des augmentations continues de +4% à +5%.
  - Une maison était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

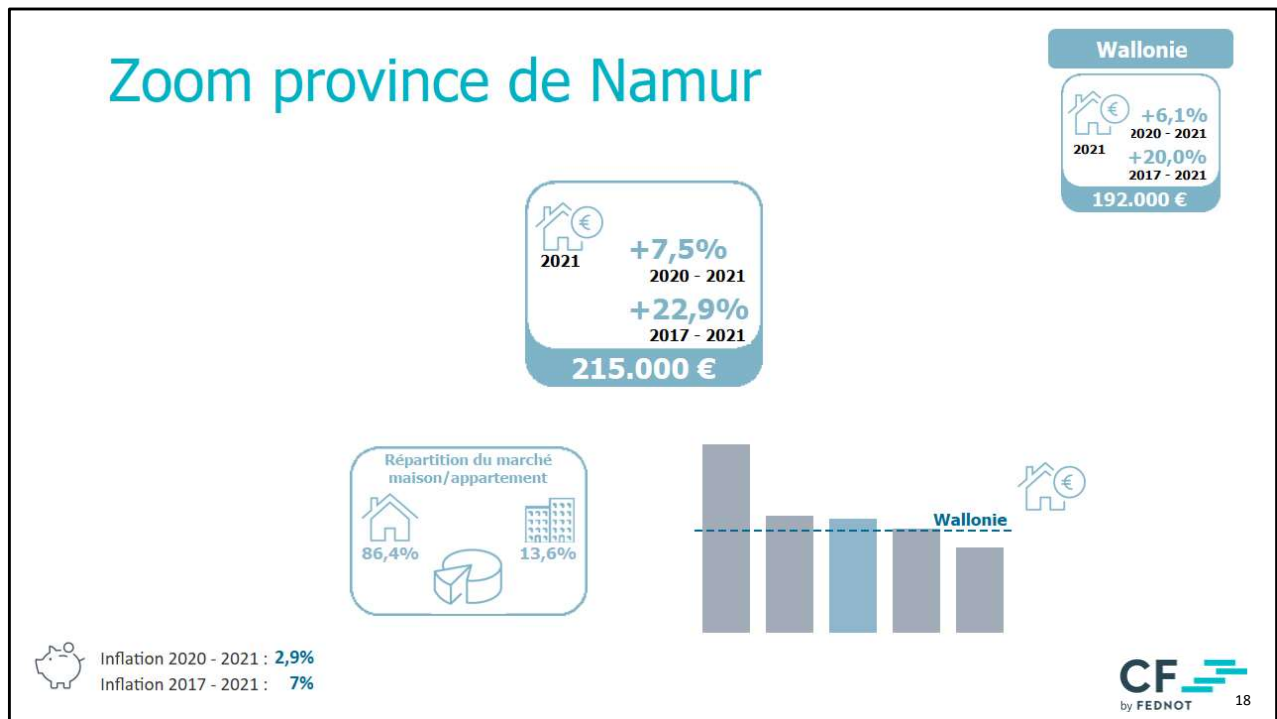
- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (355.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur d'environ 163.000 EUR (ou +84,9%) au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de 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 :

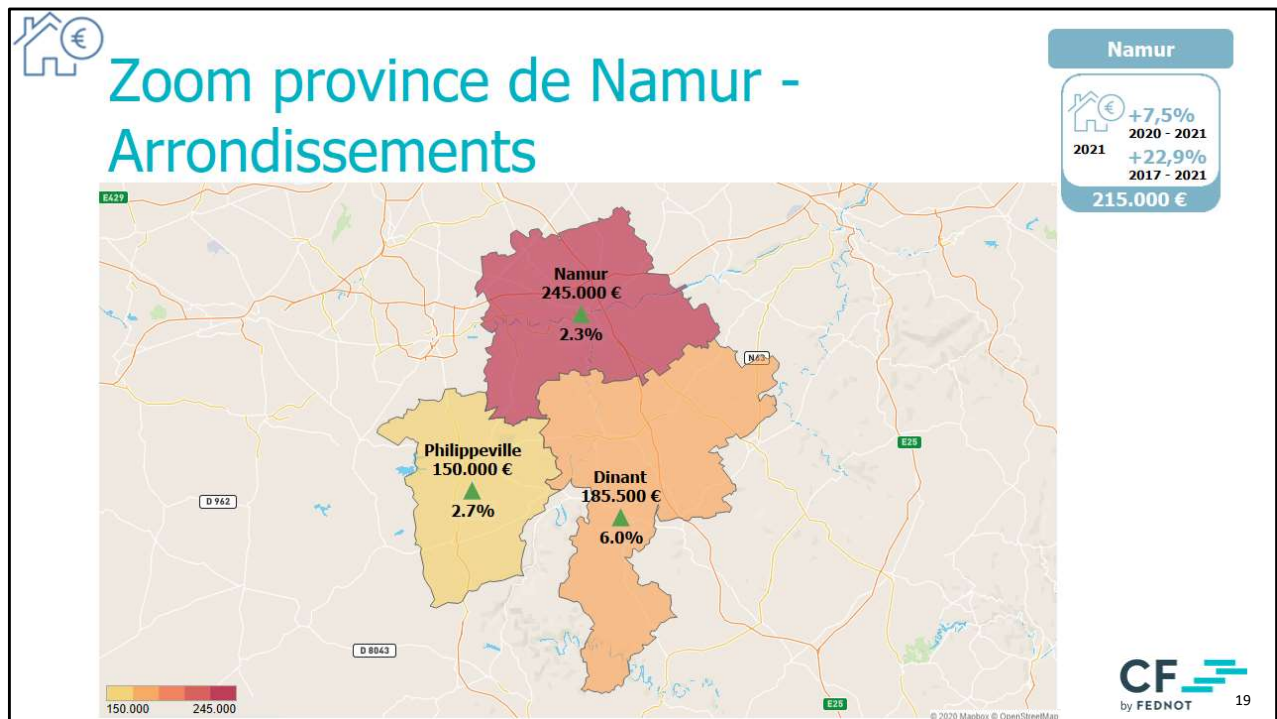
- Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2021, 79,1% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 89,0%.
- Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse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





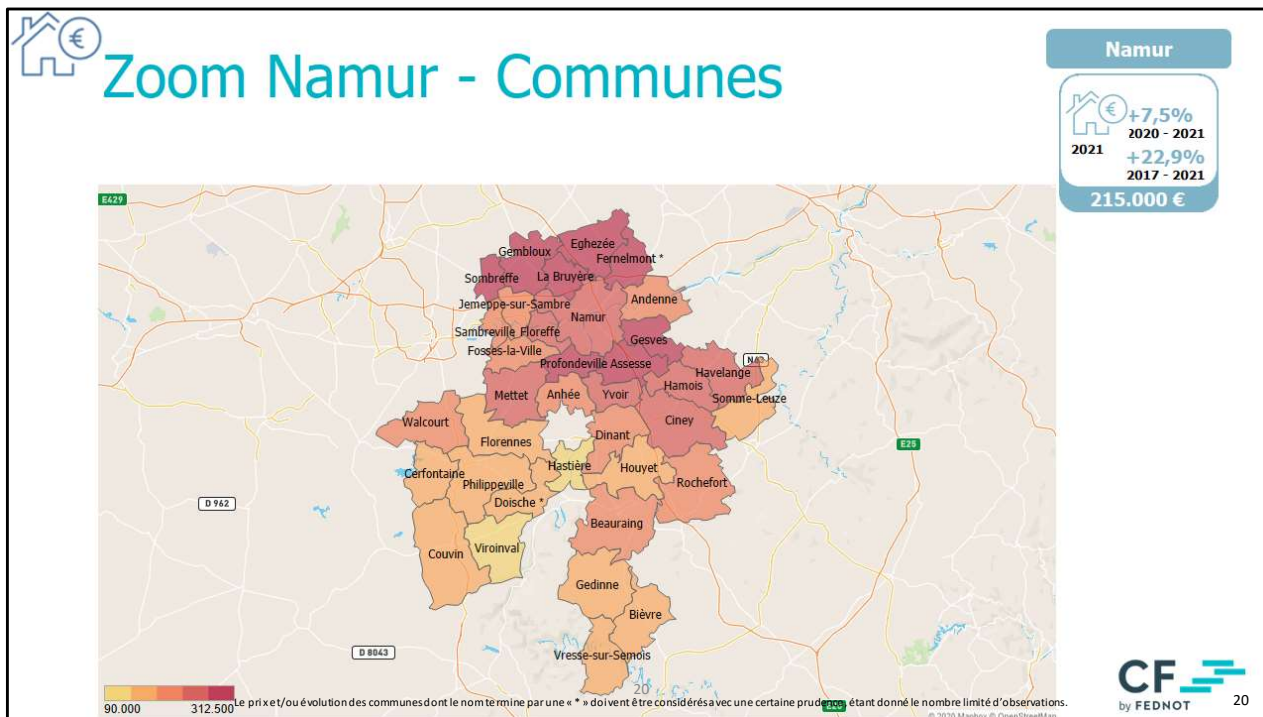
### Prix médian des maisons en province de Namur

- La province de Namur est la troisième province la plus chère de **Wallonie** au niveau du prix des maisons, après le **Brabant wallon** et le **Luxembourg**.
- Le prix médian d'une maison y est supérieur de 12% (23.000 EUR) au prix médian de la Région wallonne et inférieur de 20,4 % (55.000 EUR) à la médiane nationale.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane est supérieure de 15.000 EUR (+7,5%) et dépasse le seuil des 200.000 EUR. C'est la 4<sup>ème</sup> année consécutive que le prix médian augmente en province de Namur.
- En 2017, 50 % des maisons vendues avaient un prix inférieur ou égal à 175.000 EUR. En 2021, cette médiane y est de 40.000 EUR supérieure (soit +22,9 % de plus).



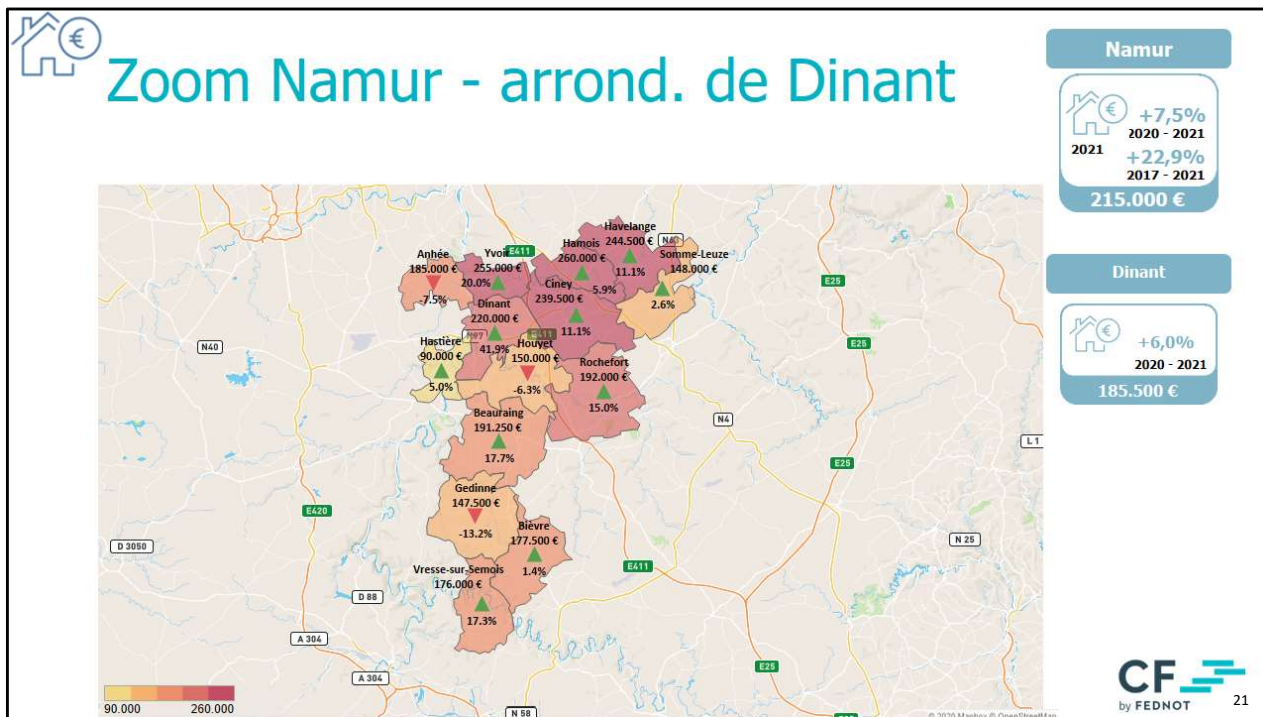
## Prix médian des maisons par arrondissement

- Les prix médians des maisons par arrondissement en province de **Namur** sont très dispersés. L'arrondissement de **Namur** affiche le prix médian le plus élevé avec 245.000 EUR, tandis que l'arrondissement de **Philippeville** affiche le prix médian le plus bas (150.000 EUR), soit une différence de 95.000 EUR
- L'arrondissement de **Philippeville** est le troisième arrondissement le moins cher du pays. Les deux arrondissements qui complètent ce Top 3 sont ceux de **Mons** et de **Charleroi**.
- La médiane de l'arrondissement de **Namur** est supérieure de +27,6% à celle de la région wallonne, tandis que celle de **Philippeville** est inférieure de -21,9%.
- Chaque arrondissement a enregistré un prix médian en hausse par rapport à l'année dernière, et même pour la troisième année consécutive dans les arrondissement de **Dinant** et de **Philippeville**.
- C'est à **Dinant** que l'augmentation est la plus forte (+6%, soit +10.500 EUR), tout comme l'année dernière (+9,4%).
- Dans l'arrondissement de **Namur**, la médiane est supérieure de 5.500 EUR (+2,3%) par rapport à celle d'il y a un an. Le prix médian n'a cessé d'augmenter sur les 5 dernières années. Par rapport à 5 ans plus tôt, la médiane y augmente le plus fortement sur les 3 arrondissements (+47.500 EUR ou +17,1% après inflation).
- Le prix médian des maisons dans l'arrondissement de **Philippeville** a, quant à lui, augmenté de 4.000 EUR (+2,7 %) sur 1 an.



## Vue d'ensemble niveau commune

- La carte ci-dessus donne un zoom sur les communes de la province de **Namur** au niveau des maisons, indiquant par un jeu de couleur le prix médian 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 de **Namur**. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus le prix médian est élevé. Au plus la couleur est jaune, au plus bas est le prix médian. La légende en bas à gauche de la carte indique la tranche de prix médian pour une maison en 2021 dans les différentes communes de Namur.
- Les communes les moins chères sont limitrophes à la France, tandis que les communes les plus chères sont limitrophes au **Brabant wallon**.
- Dans les communes marquées d'un « \* » , le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.



## Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Dinant

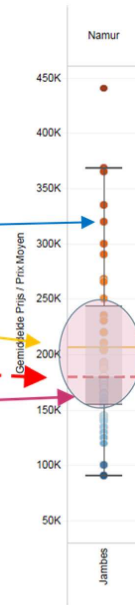
- Les communes les plus chères de l'arrondissement de Dinant sont situées au nord. A **Yvoir**, **Ciney**, **Hamois** et **Havelange**, le prix médian est supérieur à 230.000 EUR. Leur médiane y est de 54.000 à 74.500 EUR supérieure à celle de l'arrondissement. **Hamois** est la dixième commune la plus chère de la province de **Namur**. Les 9 villes qui complètent ce Top 10 se situent dans l'arrondissement de **Namur**.
- **Hastière** a le prix médian le plus bas. 50 % des maisons y ont été vendues en 2021 à un prix inférieur à 90.000 EUR. Le prix médian y est plus de deux fois moins élevé que celui de son arrondissement. Il s'agit de la médiane la plus basse de la province et du pays.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian de l'arrondissement augmente de +6%, mais au niveau des communes, nous constatons une forte évolution des prix dans un certain nombre de communes :
  - A **Dinant**, la médiane augmente de +41,9%. C'est la deuxième année consécutive où le prix augmente dans cette commune. Il est repassé au-dessus du niveau de 2018 après avoir diminué de -7,4% en 2019.
  - A **Rochefort**, **Vresse-sur-Semois**, **Beauraing** et **Yvoir**, la médiane augmente de +15% à +20%.
    - A **Rochefort**, le prix augmente pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. En 2021, l'augmentation était la plus forte pour cette commune sur les 5 dernières années (+15,0%).
    - A **Vresse-sur-Semois**, le prix augmente pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, de

manière particulièrement élevée l'année dernière (+21,2%) et cette année (+17,3%).

- A **Beauraing**, le prix médian augmente pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive.
  - A **Yvoir**, le prix médian augmente pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive (de +20% en 2019 et en 2021). Il atteint pour la première fois cette année les 250.000 EUR.
  - A **Bièvre**, le prix augmente pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. A **Havelange**, c'est la 3<sup>ème</sup> hausse consécutive.
  - Les communes de **Houyet**, **Anhée** et **Gedinne** sont les seules communes de l'arrondissement à enregistrer une baisse de leur prix médian (respectivement -6,3%, -7,5% et -13,2%), après une hausse pour **Anhée** et **Gedinne** durant 4 années consécutives.
- Dans les communes marquées d'un « \* », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.

# IQR - Explication

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

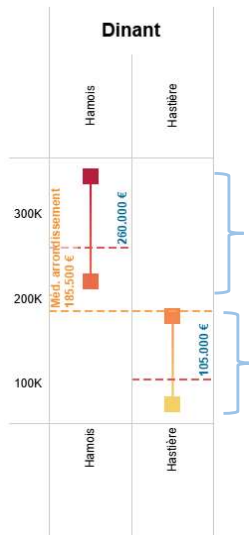


22

## 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



Hamois:

- Médiane = 260.000€
- IQR = [220.000€ - 343.750 €]
- 50% des maisons < 260.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix > 185.500€ (la médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 343.750€
- Distance interquartile **allongée** → marché immobilier hétérogène

Hastière:

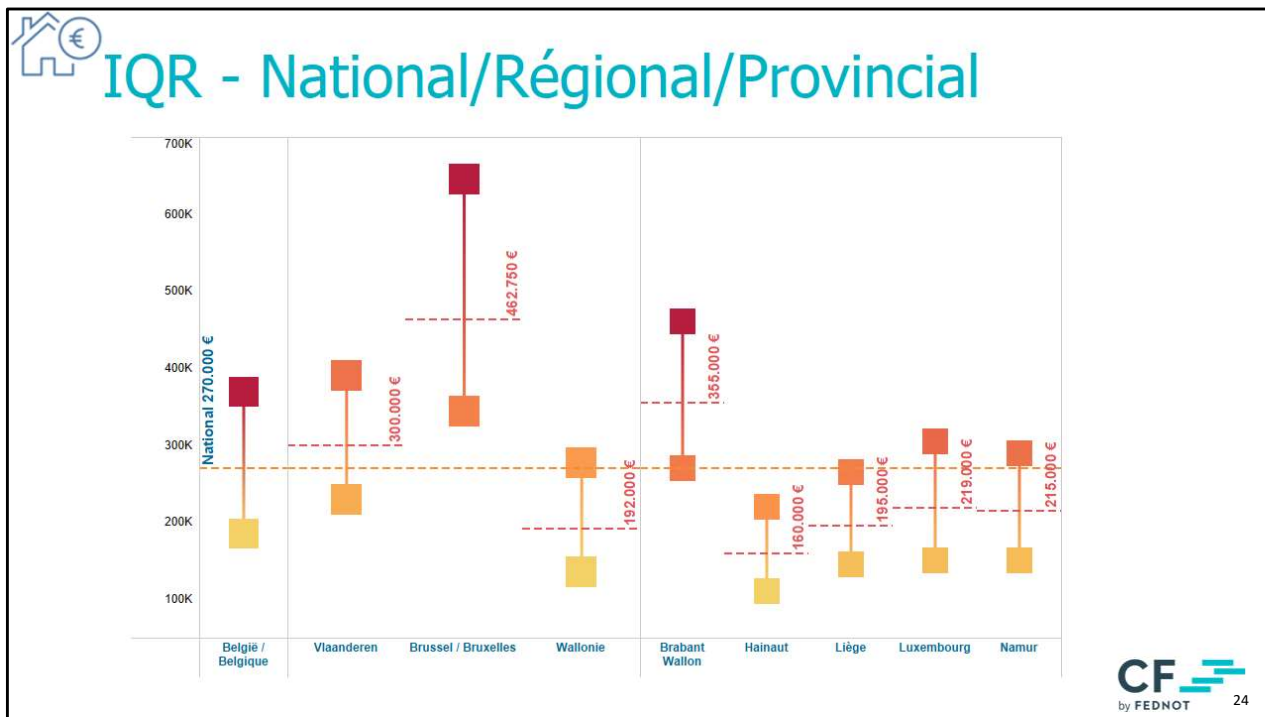
- Médiane = 105.000€
- IQR = [76.250€ - 180.000€]
- 50% des maisons < 105.000€
- Plus de 75% des maisons ont un prix < 185.500€ (la médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 76.250€
- Distance interquartile **réduite** → marché immobilier homogène

## Conclusions IQR - Example

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de **Hamois** ont été vendues entre 220.000 EUR et 343.750 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 de **Namur** par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

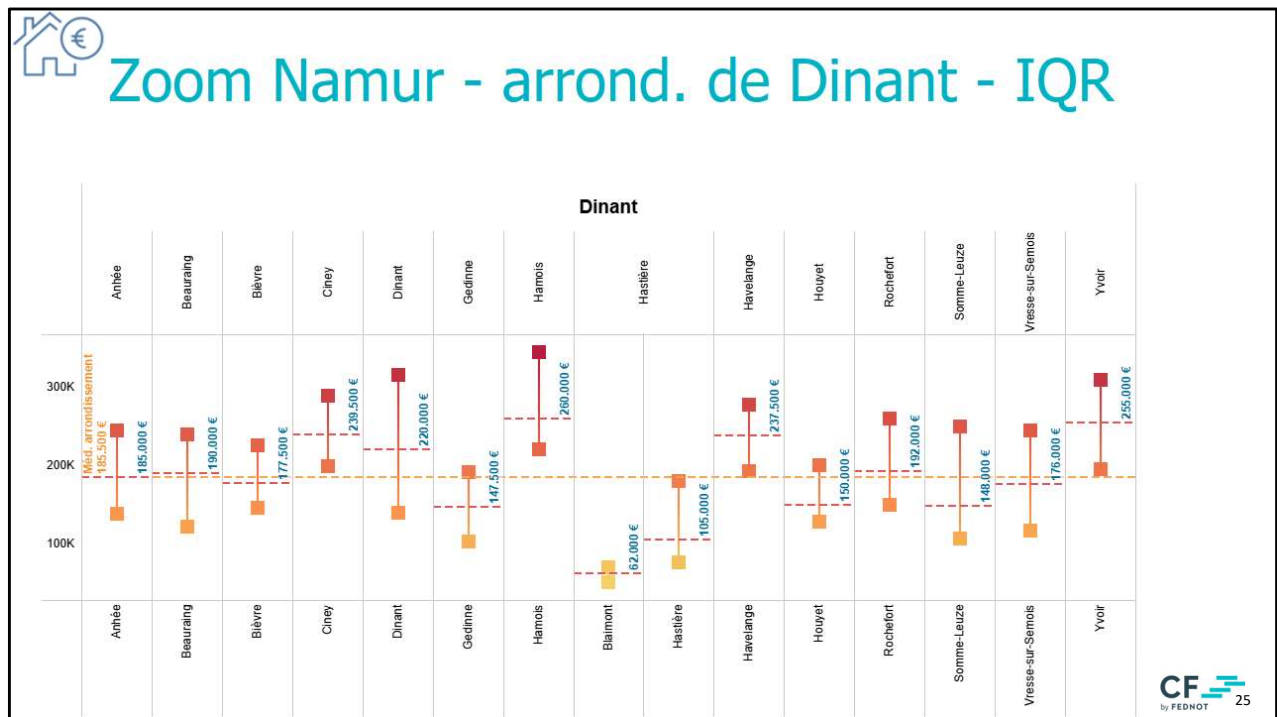
Le prix médian pour la province de **Namur** est de 215.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 150.000 - 290.000 EUR.

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



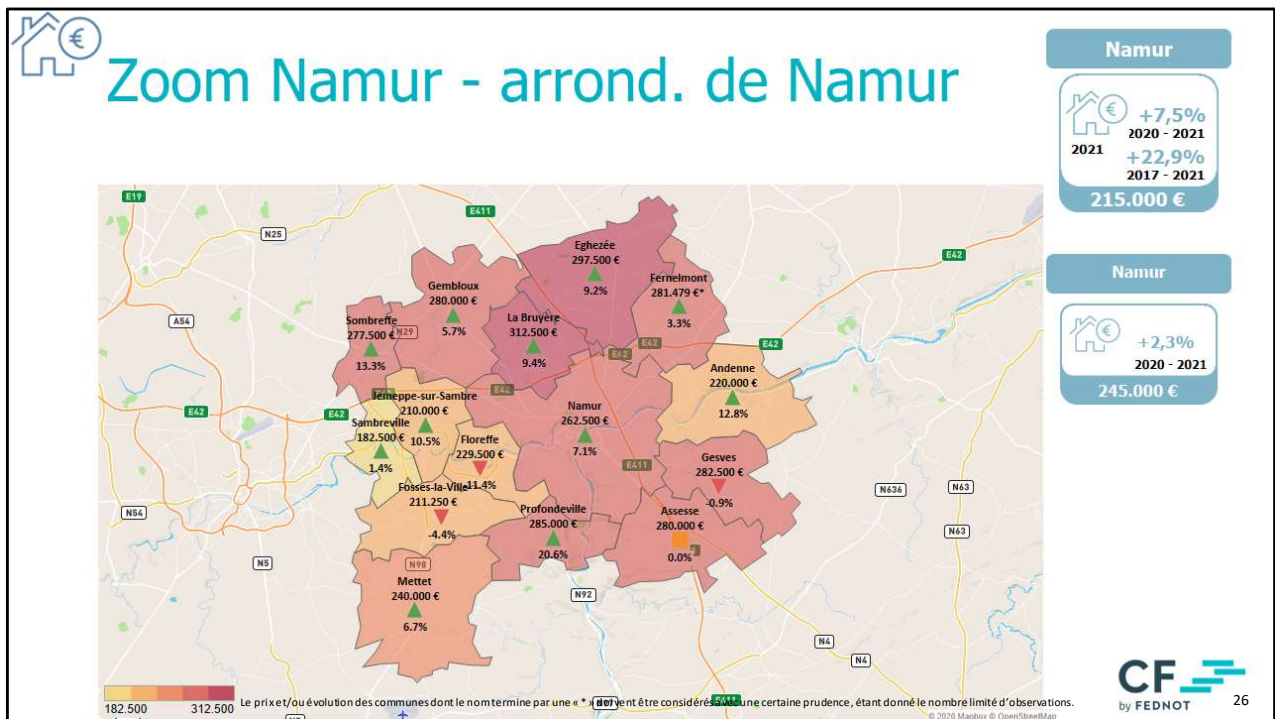


## Zoom Namur - arrond. de Dinant - IQR



### Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Dinant

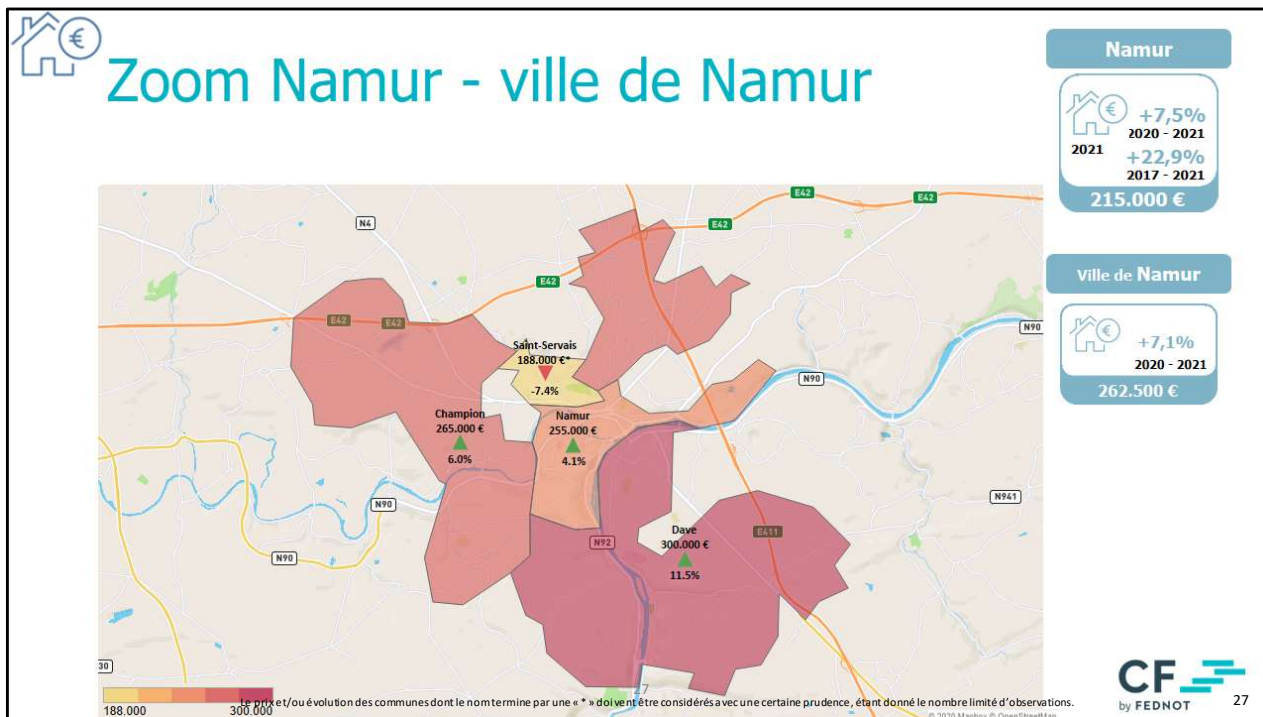
- Nous remarquons d'habitude que, au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer la commune de **Hamois** comme exemple. Les communes de **Somme-Leuze** et de **Vresse-sur-Semois**, bien qu'ayant une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement, ont toutefois un intervalle comprenant 50% des observations assez large. Ces communes doivent avoir un marché des maisons assez hétérogène.
- Les communes les plus chères, comme **Ciney**, **Hamois**, **Havelange** et **Yvoir**, ont plus de 75% de leurs observations au-dessus de la médiane de l'arrondissement (185.500 EUR).
- Nous remarquons toutefois que l'entité communale de **Hastière**, bien qu'ayant une médiane bien inférieure à la médiane de l'arrondissement, a également un intervalle assez étendu. La limite inférieure, tout comme sa médiane, est la deuxième plus basse de l'arrondissement (après **Blaimont**). À **Hastière**, 25 % des maisons ont été vendues en 2021 à un prix inférieur à 76.250 EUR. L'intervalle de prix comprenant 50% des observations se trouve en dessous de la médiane de l'arrondissement. Plus des trois quarts des maisons vendues l'année dernière y avaient un prix inférieur à 185.500 EUR.



## Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Namur

- Dans l'arrondissement de **Namur**, les prix médians sont sensiblement plus élevés. L'arrondissement peut être divisé en plusieurs zones en se basant sur les prix médians des maisons :
  - Les communes à l'Ouest et à l'Est de la commune de **Namur**, **Sambreville**, **Jemeppe-sur-Sambre** et **Fosses-la-Ville**, **Florefe** et **Andenne** ont un prix médian inférieur à 230.000 EUR,
  - La commune plus éloignée des axes autoroutiers, **Mettet**, avec un prix médian de 240.000 EUR,
  - La commune au centre de l'arrondissement, **Namur**, et **Sombreffe** au Nord-Ouest avec des prix médians compris entre 260.000 EUR et 280.000 EUR,
  - Les communes les plus chères sont situées au nord, à proximité du **Brabant wallon** et au sud de la ville de **Namur** avec une médiane supérieure ou égale à 280.000 EUR. La **Bruyère** et **Eghezée** ont les médianes les plus élevées de l'arrondissement. Remarquons l'impact de l'accessibilité sur les prix. La proximité des axes autoroutiers influence les prix à la hausse.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian n'est en baisse que dans trois communes, **Florefe** (-11,4%), **Fosses-la-Ville** (-4,4%) et **Gesves** (-0,9%). A **Florefe**, cette diminution compense la forte augmentation de +29,5% l'année dernière. Cependant, alors que l'année dernière la médiane s'était rapprochée du niveau de 2016 (à 3.500 EUR près), le prix médian s'en éloigne de nouveau cette année. A **Fosses-la-Ville**, le prix médian augmentait depuis 3 années consécutives (particulièrement en 2018: +22,6%). A **Gesves**, la petite diminution compense légèrement l'augmentation enregistrée l'année dernière (+16,3%).

- A l'exception des trois communes qui ont enregistré une diminution et **d'Assesse** qui reste stable, les communes de l'arrondissement de **Namur** atteignent en 2021 leur niveau le plus haut sur un horizon de 5 ans.
- La médiane est en forte hausse à **Profondeville** (+20,6%), **Sombreffe**( +13,3%) et à **Andenne** (+12,8%). A **Profondeville**, l'augmentation de la médiane de +48.750 EUR compense la diminution de -7,8% en 2020. A **Sombreffe** et à **Andenne**, la médiane augmente respectivement pour le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> année consécutive.
- À Andenne et Jemeppe-sur-Sambre, la médiane dépasse pour la première fois les 200.000 EUR, à Namur et Sombreffe les 250.000 EUR et à La Bruyère les 300.000 EUR.
- Dans les communes marquées d'un « \* », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.

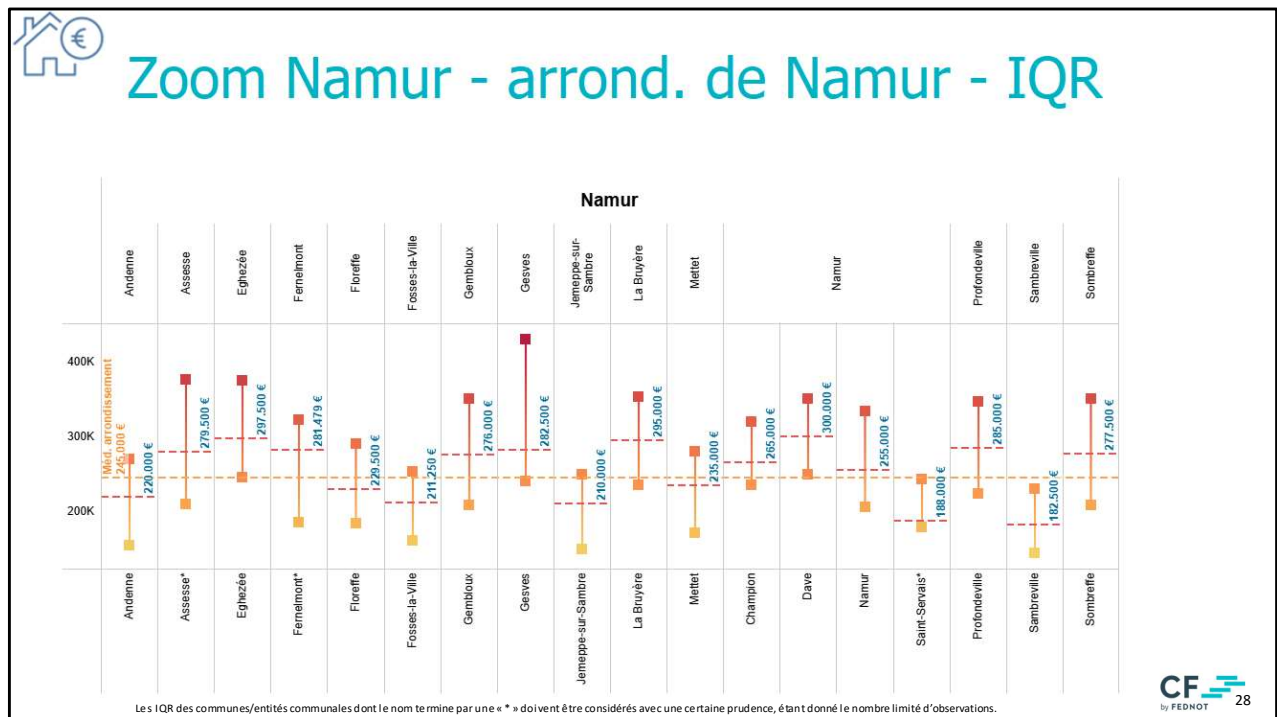


## Zoom sur Namur et ses entités communales

- De toutes les entités communales de **Namur**, **Dave/Jambes** a la médiane la plus élevée (300.000 EUR) et l'arrondissement de **Saint-Servais** la plus basse (188.000 EUR). Une différence de prix de 112.000 EUR.
- **Dave/Jambes** a enregistré la plus forte évolution de prix par rapport à l'année dernière. Le prix médian des maisons est supérieur de 31.000 EUR à celui de 2020. De plus, c'est la seule commune où la médiane a augmenté pour la troisième année consécutive.
- À **Namur-ville** et **Champion**, la médiane augmente de +4,1% et +6%. L'année passée, ces deux communes avaient enregistré une augmentation de +6,5% et +6,4%.
- A **Saint-Servais**, le prix médian a diminué de -7,4%. Cette diminution compense la forte augmentation enregistrée l'année dernière (+16%).



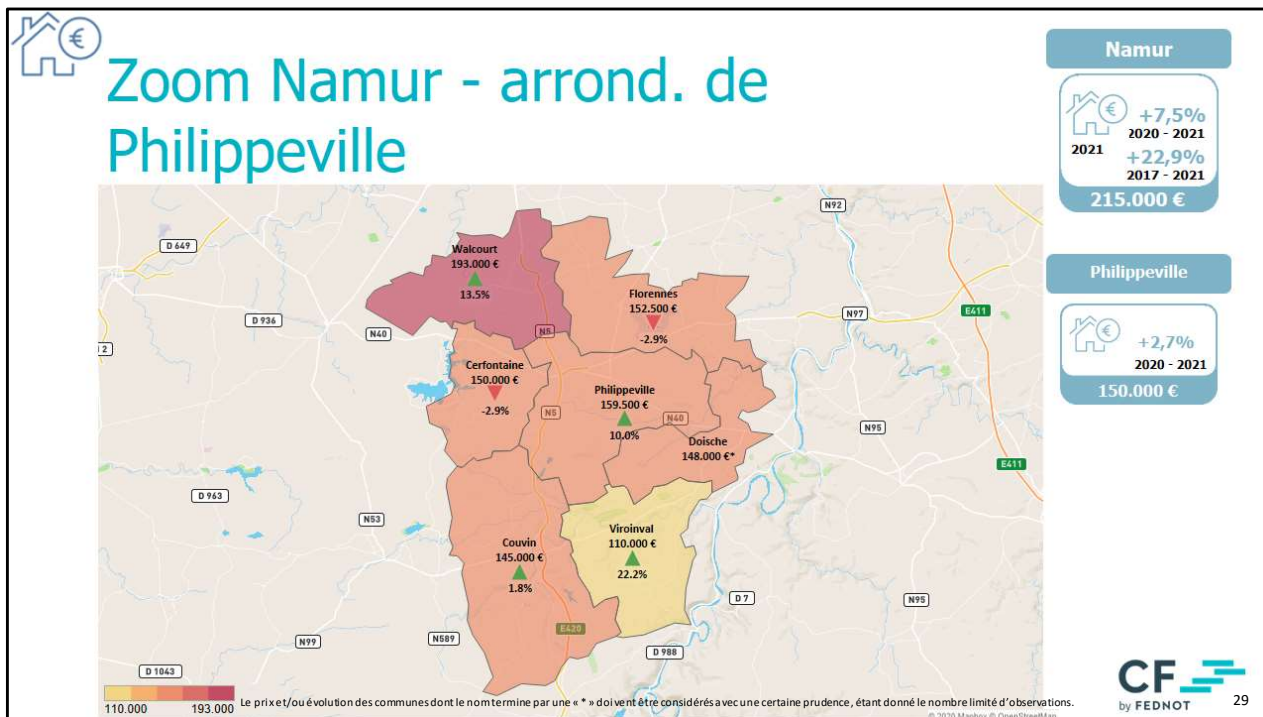
## Zoom Namur - arrond. de Namur - IQR



### Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Namur

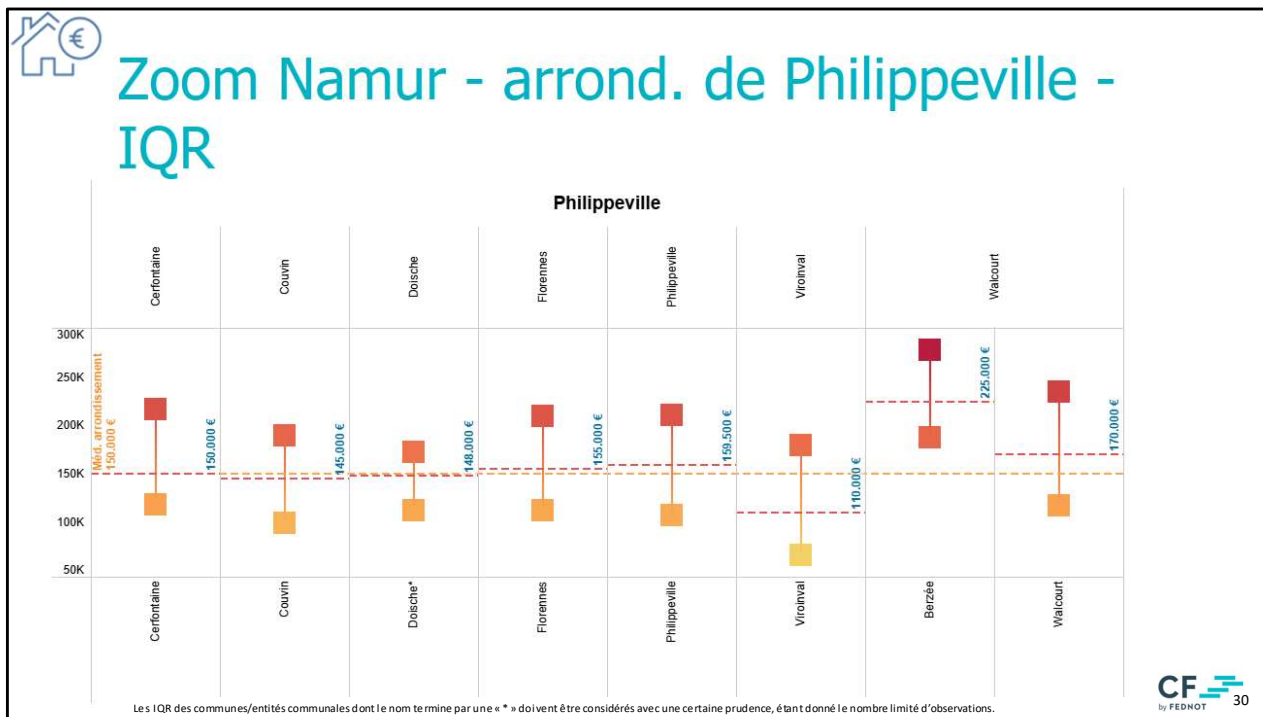
- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer les communes de **Gesves** et **Assesse** comme exemples.
- Eghezée et **Dave/Jambes** ont 75% de leurs observations (l'intervalle comprenant 50% des observations plus les 25% au-dessus de la borne supérieure de l'intervalle) au-dessus de la médiane de l'arrondissement (245.000 EUR).
- 25% des maisons vendues à **Gesves** en 2021 avaient un prix au-dessus de 429.250 EUR. C'est la borne supérieure la plus élevée de la province de **Namur**.
- À **Saint-Servais** et **Sambreville**, l'intervalle est inférieur à la médiane de l'arrondissement. Plus de 75% des maisons de ces communes avaient un prix inférieur à 245.000 EUR.
- **Sambreville** a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 145.000 EUR.
- En fonction de la largeur de l'intervalle interquartile, nous pouvons déduire l'homogénéité du marché du logement. **Gesves**, par exemple, a un écart important (limite inférieure = 240.000 EUR, limite supérieure = 429.250 EUR) et **Saint-Servais** a un écart plus faible (limite inférieure = 179.625 EUR, limite supérieure = 242.750 EUR). Le marché des maisons dans la commune de **Gesves** est plutôt hétérogène, avec différents quartiers et types de maisons. À **Saint-Servais**, le prix des maisons est beaucoup plus proche, 50% est vendu entre 179.625 EUR et 242.750 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 communes de l'arrondissement de Philippeville

- Dans les communes marquées d'un « \* », le nombre d'observations est assez limité et le prix médian, l'évolution et l'intervalle interquartile doivent donc être nuancés.
- Le prix médian d'une maison dans l'arrondissement de **Philippeville** varie de 110.000 EUR à **Viroinval** à 193.000 EUR à **Walcourt**.
- Les communes au nord de l'arrondissement ont des prix plus élevés que celles au sud.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian a augmenté de +22,2% à **Viroinval**. L'année dernière, la médiane avait également augmenté de +9,1%. En raison de ces deux fortes hausses, la médiane à **Viroinval** a rattrapé et dépassé son niveau de 2017 (97.500 EUR), après deux baisses en 2018 et 2019.
- A **Walcourt** également, la médiane a enregistré une forte hausse de +13,5%. C'est la seule commune de l'arrondissement de **Philippeville** qui enregistre une hausse de sa médiane pour la troisième année consécutive. Cette commune a atteint son plus haut niveau.
- Cette année, à **Florennes** et **Cerfontaine**, la médiane a baissé de -2,9%. A **Florennes**, c'est la deuxième année consécutive que le prix médian diminue légèrement. A **Cerfontaine**, cette diminution compense légèrement la forte hausse de +15,5% enregistrée l'année dernière. La médiane est aujourd'hui à son niveau de 2017.



## Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Philippeville

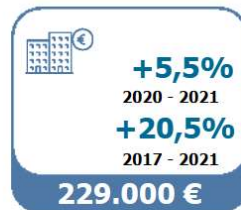
- Généralement, plus l'écart est important, plus le prix médian est élevé. Nous pouvons citer l'exemple de **Walcourt**. La commune de **Viroinval** est l'exception. Bien qu'ayant une médiane inférieure à la médiane de l'arrondissement, l'intervalle comprenant 50% des observations est néanmoins assez large. Cette commune a un marché des maisons assez hétérogène avec des ventes de petits logements de vacances, chalets,...
- **Berzée** a la limite supérieure de l'intervalle comprenant 50% des observations la plus élevée. 25 % des maisons vendues avaient un prix supérieur à 278.750 EUR. Son intervalle est entièrement supérieur à la médiane de l'arrondissement (150.000 EUR). Plus de 75 % des maisons vendues en 2021 avaient un prix supérieur à cette médiane.
- Dans la commune de **Viroinval** où la médiane est très faible, 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 150.000 EUR.
- A **Walcourt**, l'intervalle est le plus large. Le marché des maisons est plus hétérogène et offre des maisons dans des gammes de prix plus basses ou plus chères.
- 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%

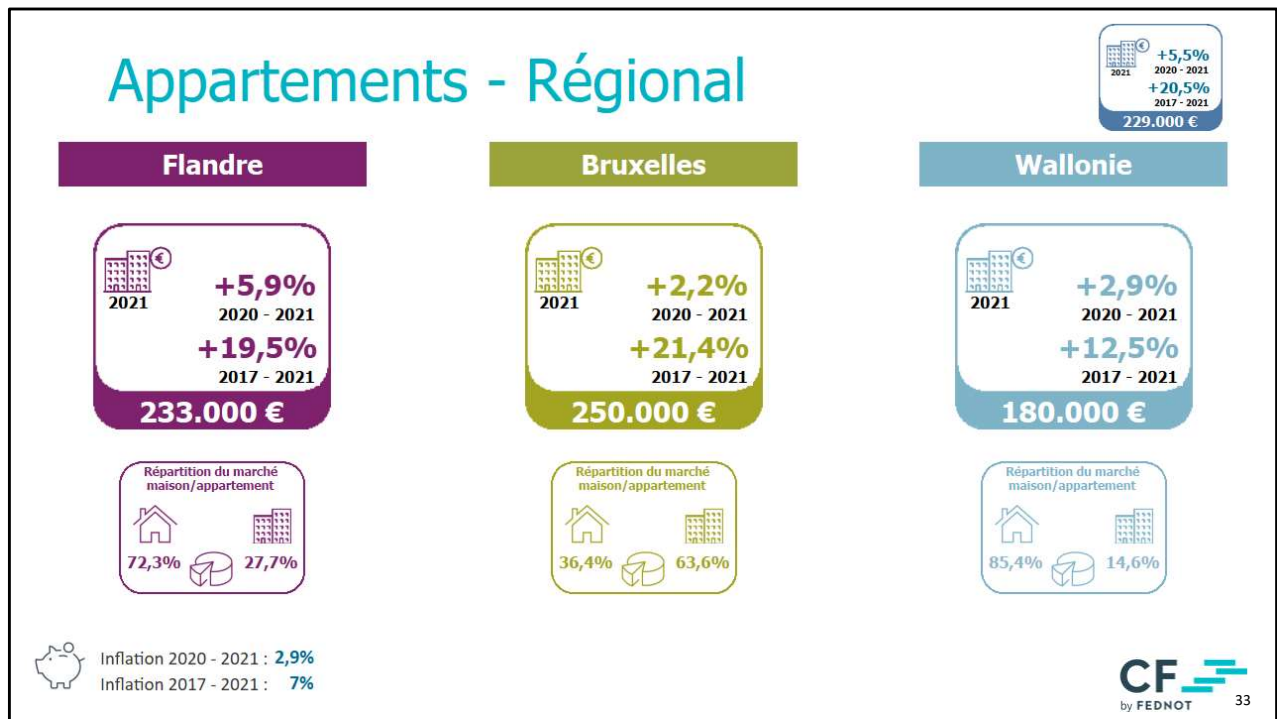
### Prix médian des appartements en 2021 - National

#### ➤ 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 34

## Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

### ➤ Evolution à court terme:

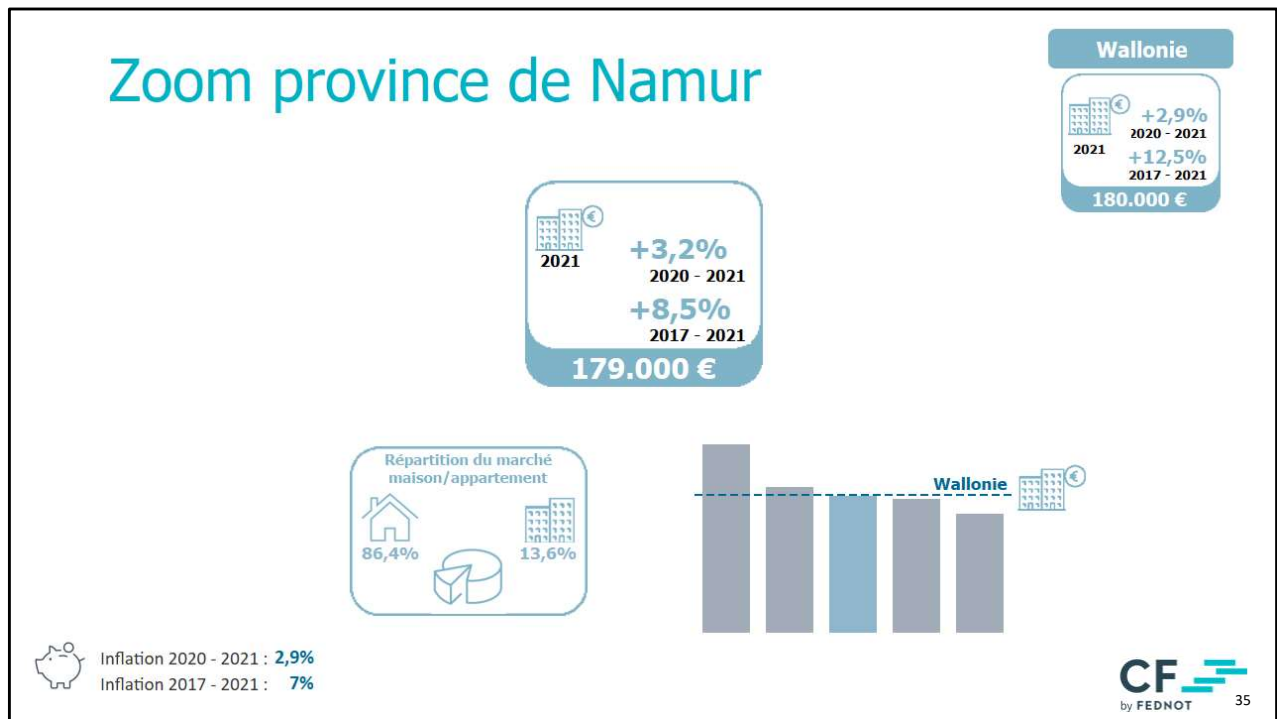
- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du **Brabant wallon** (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en Wallonie est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une augmentation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

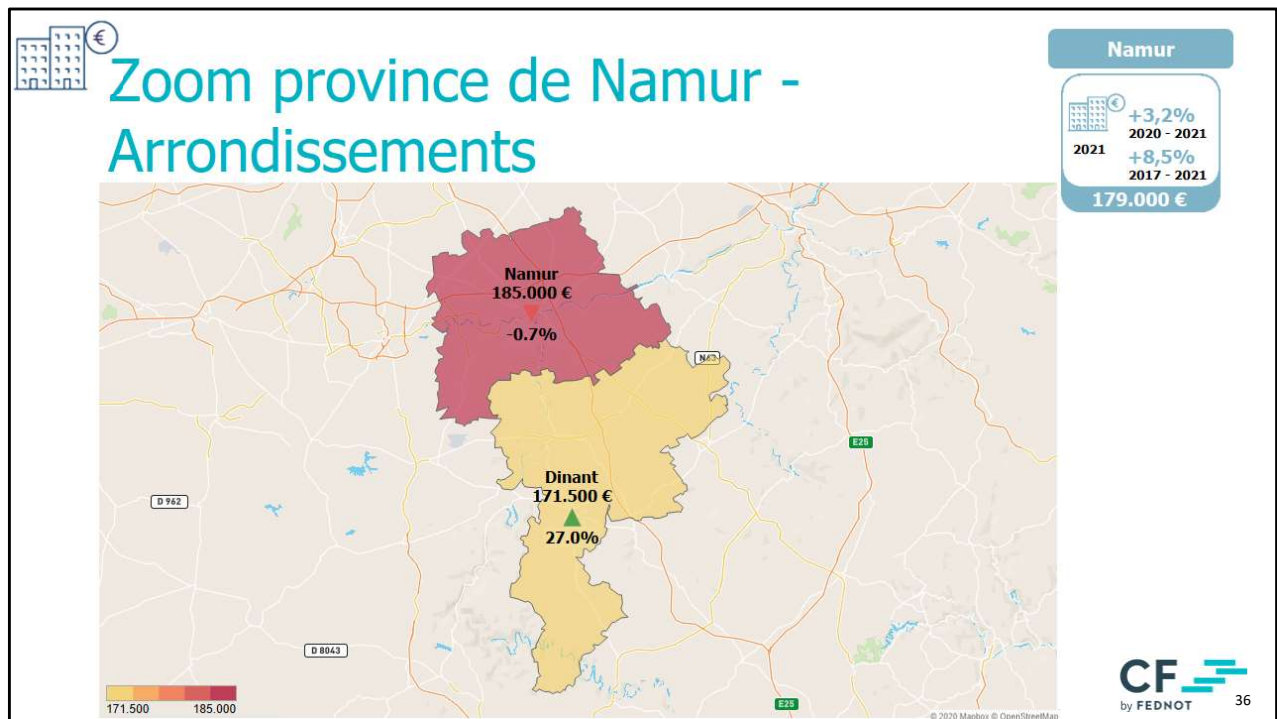
➤ Evolution à long terme:

- 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).



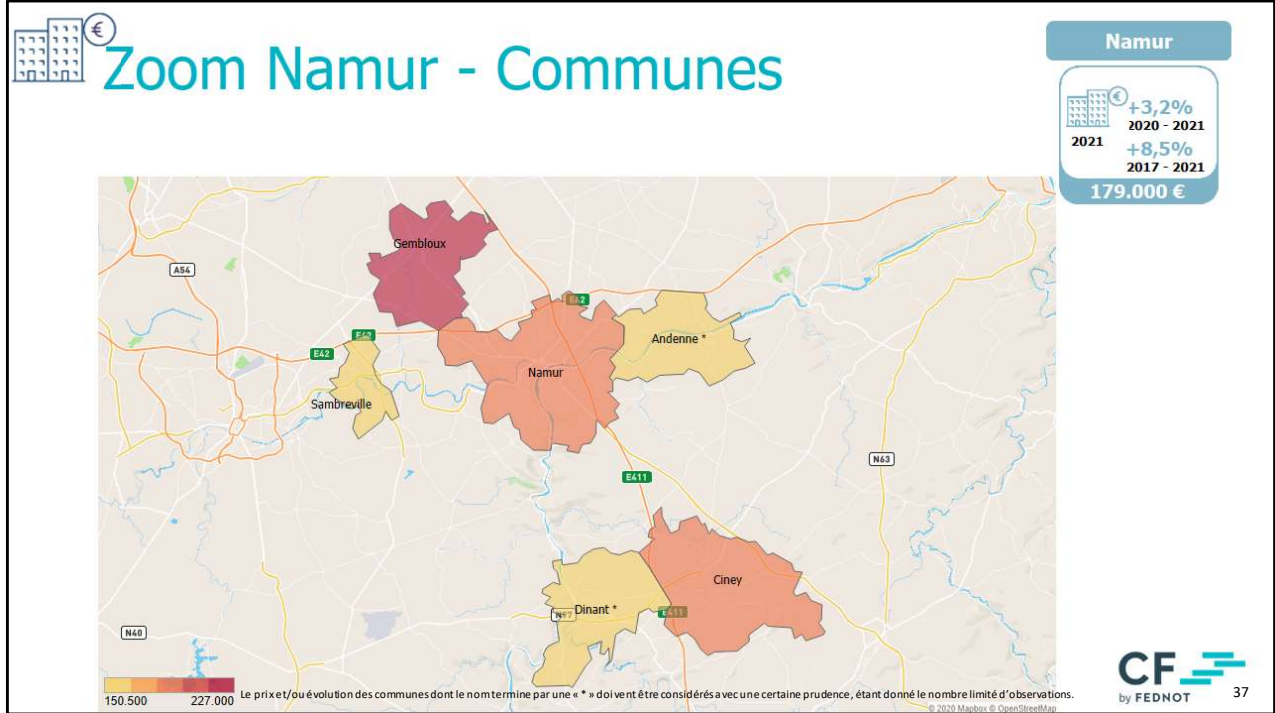
### Prix médian des appartements en province de Namur

- Comme pour les maisons, la province de **Namur** est la troisième province la plus chère de **Wallonie** pour les appartements, après le **Brabant wallon** et le **Luxembourg**. Le prix médian est de 1.000 EUR (soit 0,6 %) en-dessous de la médiane de la **région wallonne**, et de 50.000 EUR (soit 27,8%) en dessous du niveau national.
- La médiane enregistre une augmentation de +3,2% par rapport à l'année dernière. C'est la plus forte augmentation, pour cette province, des 5 dernières années.
- En pourcentage, la province de **Namur** présente la plus faible évolution de **Wallonie** par rapport à 5 ans plus tôt. En tenant compte de l'inflation, le prix médian d'un appartement y augmente de +1,5 %, soit une hausse de 2.000 EUR.
- Au niveau part de marché des appartements, ils représentent 13,6% des ventes de logements en 2021.



## Prix médian des appartements par arrondissement

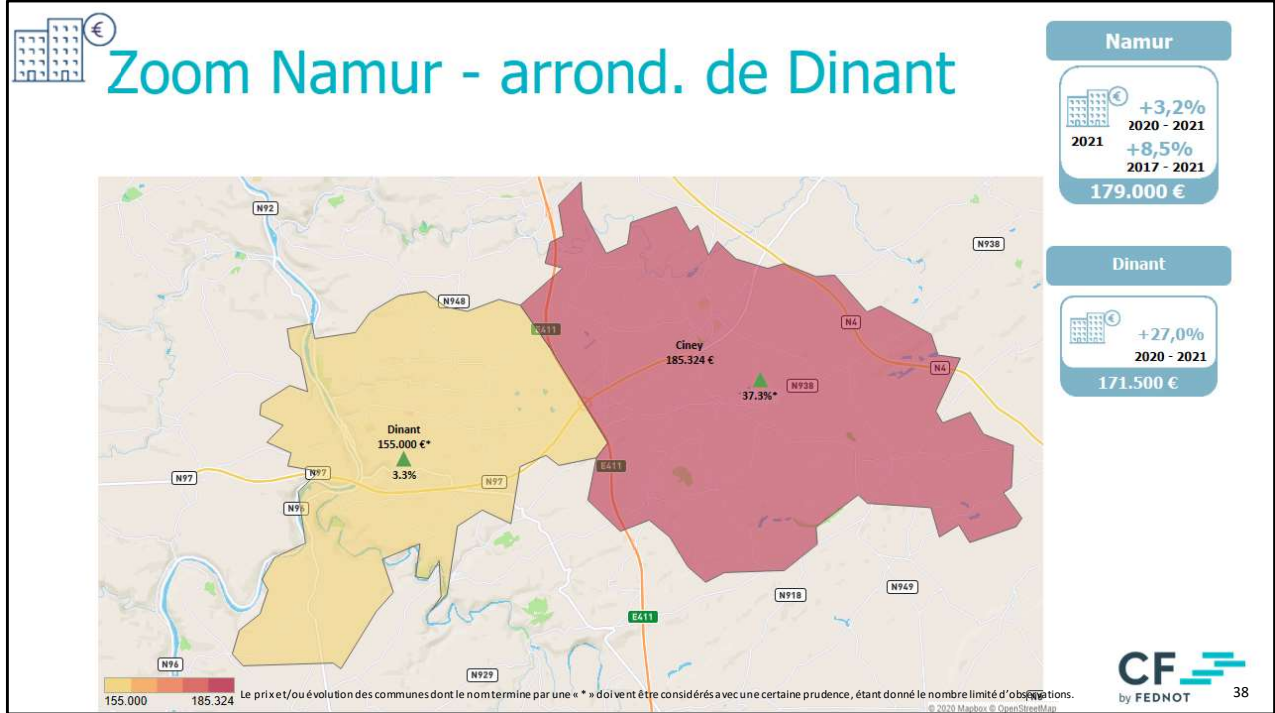
- Au niveau de ses arrondissements, nous limitons l'analyse pour la province de **Namur** aux arrondissements de **Dinant** et de **Namur**. A **Philippeville**, le nombre d'appartements vendus en 2021 est trop faible pour fournir des chiffres pertinents.
- Par rapport à l'année dernière, le prix médian à **Dinant** augmente fortement de +27% après avoir diminué durant les deux dernières années. Il a donc dépassé le niveau de 2018. Le prix médian à **Namur** reste pratiquement stable (-0,7%).
- La différence de prix entre les deux arrondissements est de 13.500 EUR. Le prix médian dans l'arrondissement de **Dinant** est inférieur de -8.500 EUR ou -4,7 % par rapport à la médiane régionale (180.000 EUR). Cette différence a diminué par rapport à l'année dernière suite à la forte augmentation sur 2021 du prix médian sur l'arrondissement de **Dinant**. Elle était de -40.000 EUR ou -22,9% en 2020.
- Le prix médian de l'arrondissement de **Namur** est, quant à lui, de +5.000 EUR ou +2,8% supérieur à la médiane régionale. De façon similaire à **Dinant**, cette différence a diminué par rapport à 2020. Elle était de +11.250 EUR ou +6,4% .



## Vue d'ensemble niveau commune

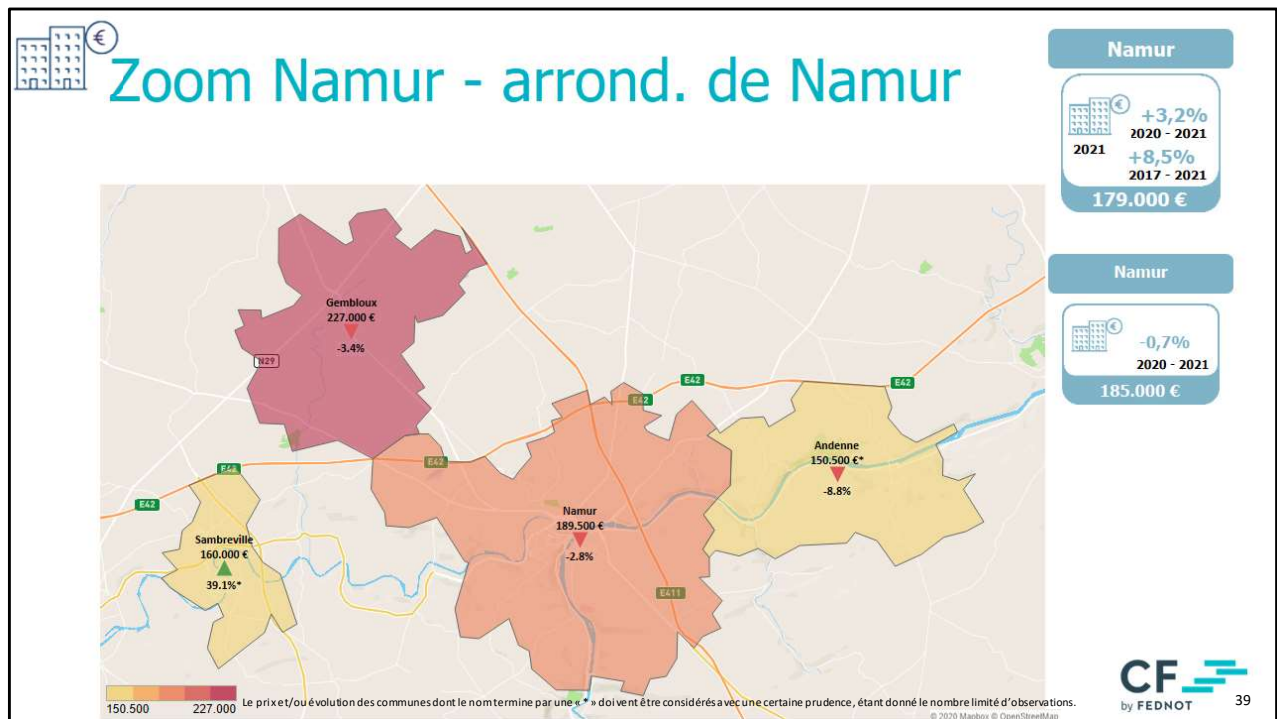
- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans certaines communes de l'arrondissement pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle certaines communes ne sont pas affichées sur la carte ci-dessous. Pour rappel, la part de marché des appartements est de 13,6% en province de **Namur**.
- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.





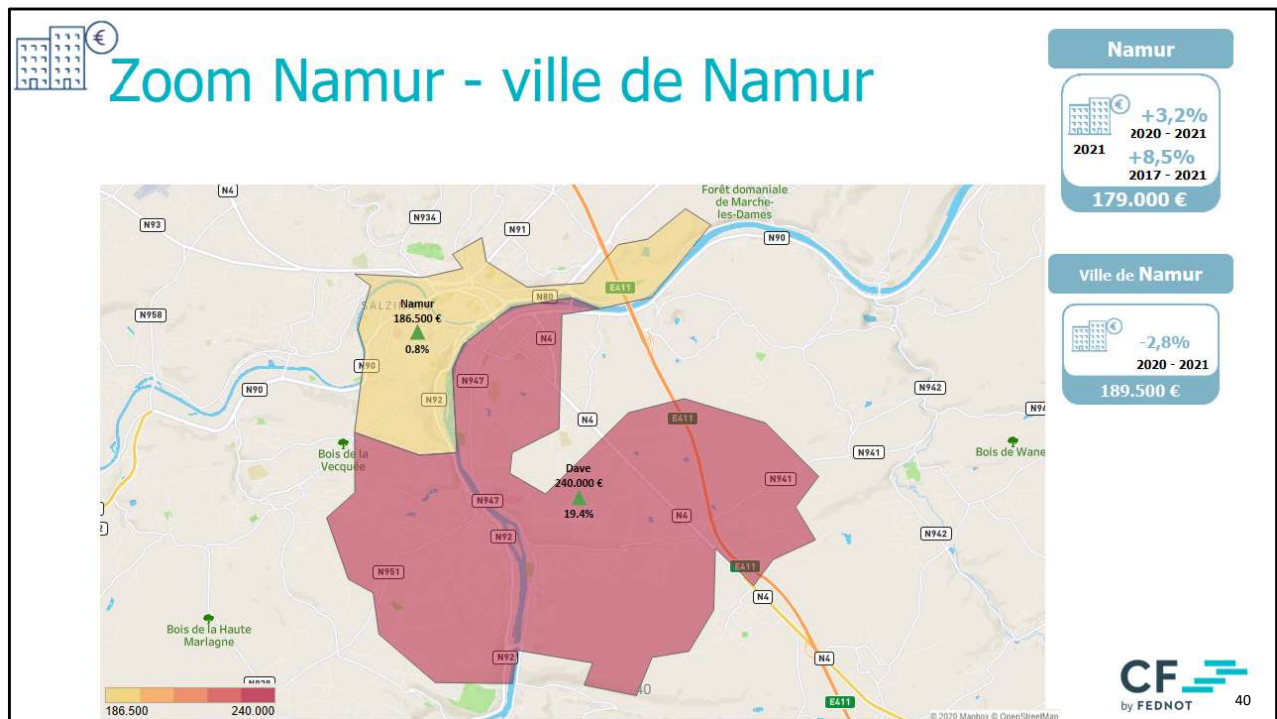
## Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Dinant

- La médiane de la commune de **Dinant** doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations. Cette commune a une médiane inférieure à la médiane régionale.
- A l'inverse, celle de **Ciney** est supérieure à la médiane régionale. Cette forte augmentation du prix médian de +37,3% compense la forte diminution de -18,2% enregistrée l'année dernière.



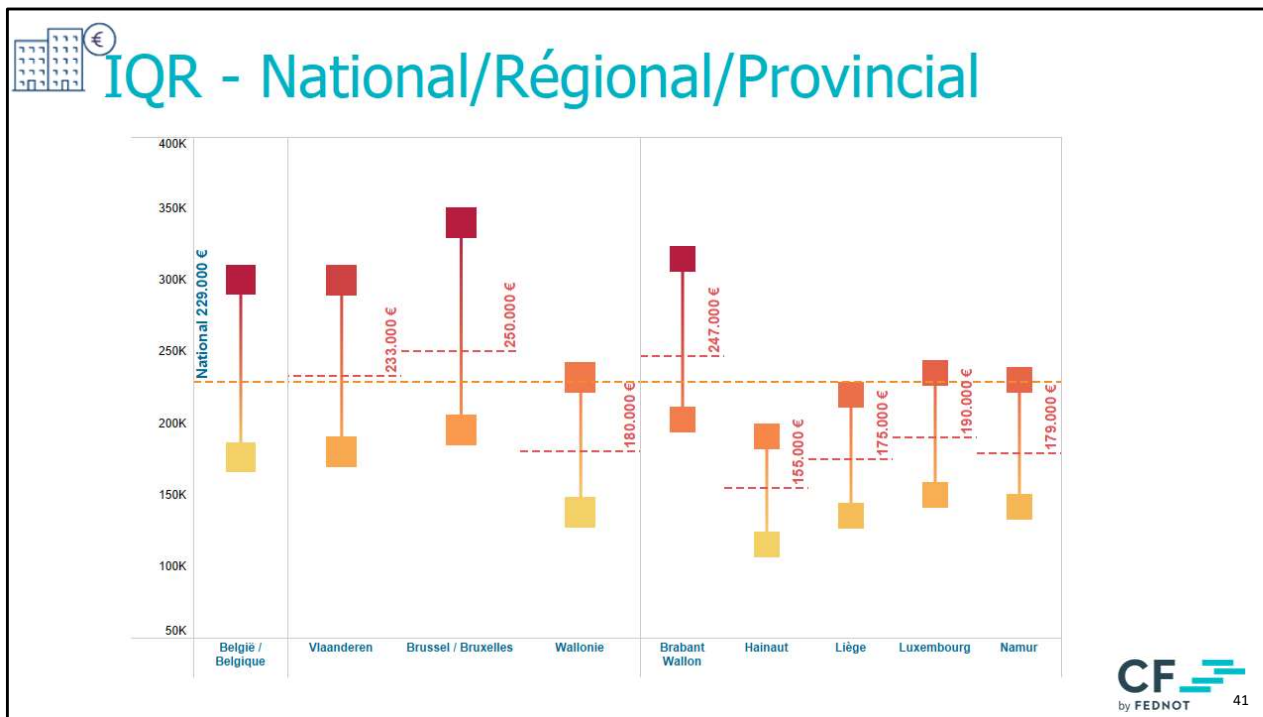
## Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement de Namur

- La médiane des communes dont le nom est suivi d'une astérisque « \* » doit être interprétée avec prudence étant donné le nombre limité d'observations.
- La commune de **Gembloux** a le prix médian le plus élevé de la province, de par sa proximité avec le **Brabant-wallon**. Par rapport à l'année dernière, la médiane de **Gembloux** est en légère baisse (-3,4%) après avoir fortement augmenté l'année dernière (+35,8%).
- A **Namur** et **Andenne**, le prix médian diminue également (respectivement -2,8% et -8,8%). Le nombre d'observation en 2021 étant relativement faible à **Andenne**, les chiffres y doivent être pris avec prudence. La diminution de -8,8% compense la hausse de +13,8% enregistrée l'année dernière. A **Namur**, le prix diminue légèrement après avoir augmenté durant 3 années consécutives.
- **Sambreville** est la seule commune de l'arrondissement de **Namur** à enregistré une hausse de son prix médian. De ce fait, cela permet au prix médian de l'arrondissement de rester relativement stable. La médiane passe de 115.000 EUR l'année dernière à 160.000 EUR en 2021 (à nuancer car le nombre d'observations est faible), soit une augmentation de +39,1%. Cette augmentation compense la diminution de -12,9% enregistrée l'année dernière.



## Zoom sur les entités communales de la ville de Namur

- Nous constatons que **Dave/Jambes** a le prix médian le plus élevé pour un appartement. La médiane y est de 55.000 EUR (soit +29,7%) supérieure par rapport à celle de l'arrondissement (185.000 EUR) et 61.000 EUR (soit +34,1%) supérieure par rapport à celle de la province (179.000 EUR). L'entité communale de **Dave/Jambes** a enregistré une hausse (+19,4%, soit +39.000 EUR) pour la troisième année consécutive. C'est la médiane la plus élevée que **Dave/Jambes** ait enregistrée.
- A **Namur-Ville**, la médiane est juste au-dessus de la médiane de l'arrondissement. Après avoir augmenté l'année dernière, le prix médian reste relativement stable cette année (+0,8%, soit +1.500 EUR par rapport à 2020).



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

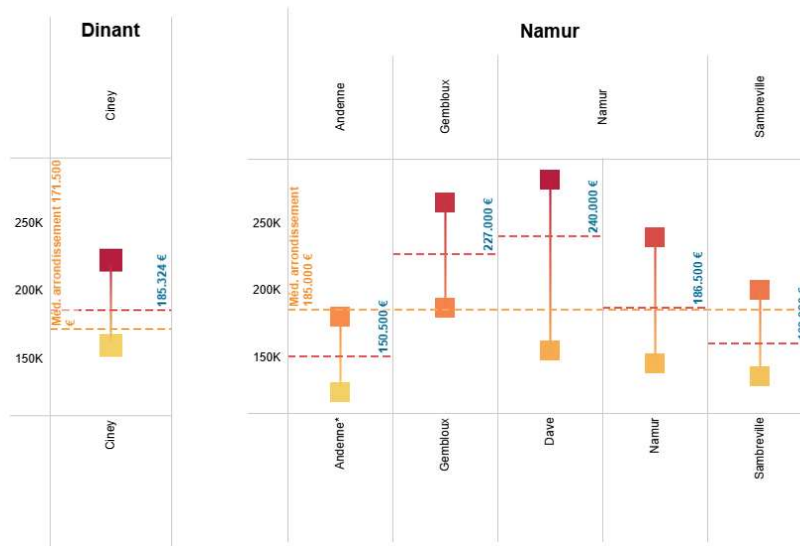
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province de **Namur** est de 179.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 141.500 – 230.000 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 Namur - 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.

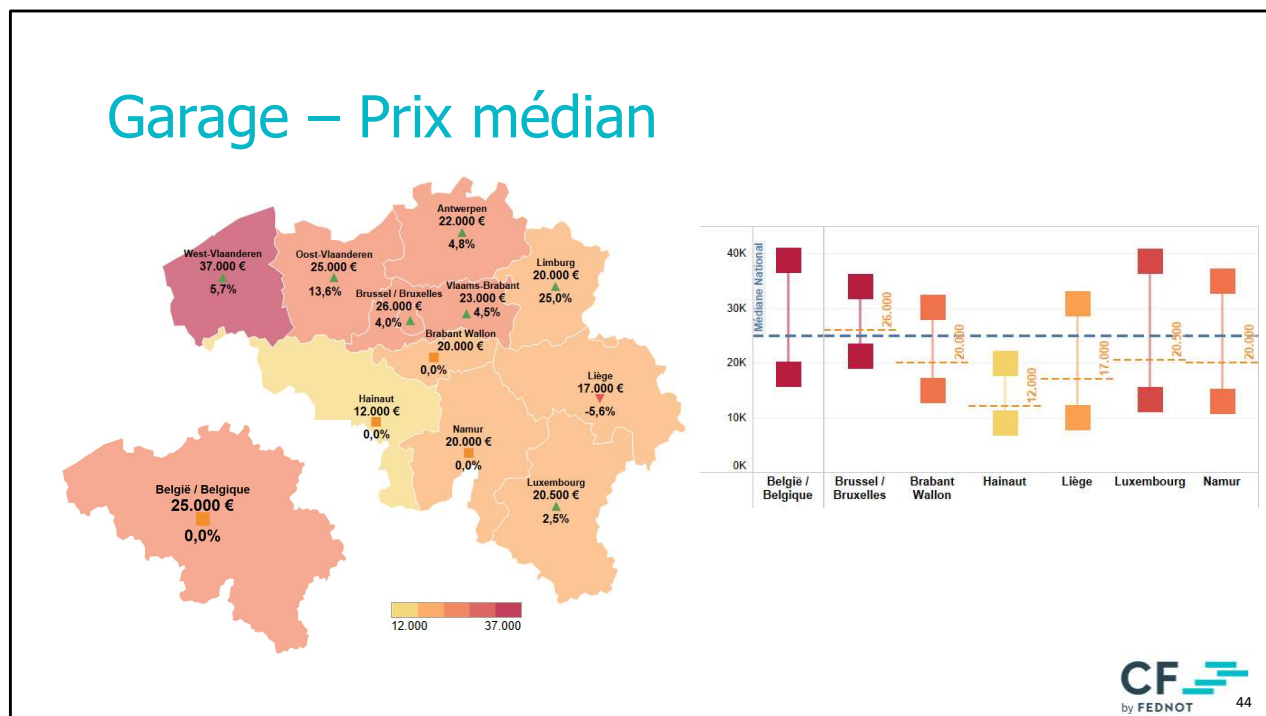
### Distribution des prix des appartements

- Au plus le prix médian est élevé dans une commune / entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations sera grand. Nous pouvons citer l'entité communale de **Dave** comme exemple.
- L'intervalle de la commune de **Gembloux** est entièrement au-dessus de la médiane de son arrondissement. Plus de 75 % des appartements dans cette commune ont été vendus à un prix supérieur au prix médian de l'arrondissement de **Namur**.
- **Dave/Jambes** a la limite supérieure de l'intervalle la plus élevée. 25 % des appartements qui y ont été vendus avaient un prix supérieur à 282.500 EUR.
- A **Andenne** et à **Sambreville**, les deux communes les moins chères, près de 75% des appartements ont été vendus à un prix inférieur au prix médian de leur arrondissement (185.000 EUR) et à Andenne, 25% y ont même été vendus sous 123.750 EUR (limite inférieure la plus basse).
- 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

## 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.

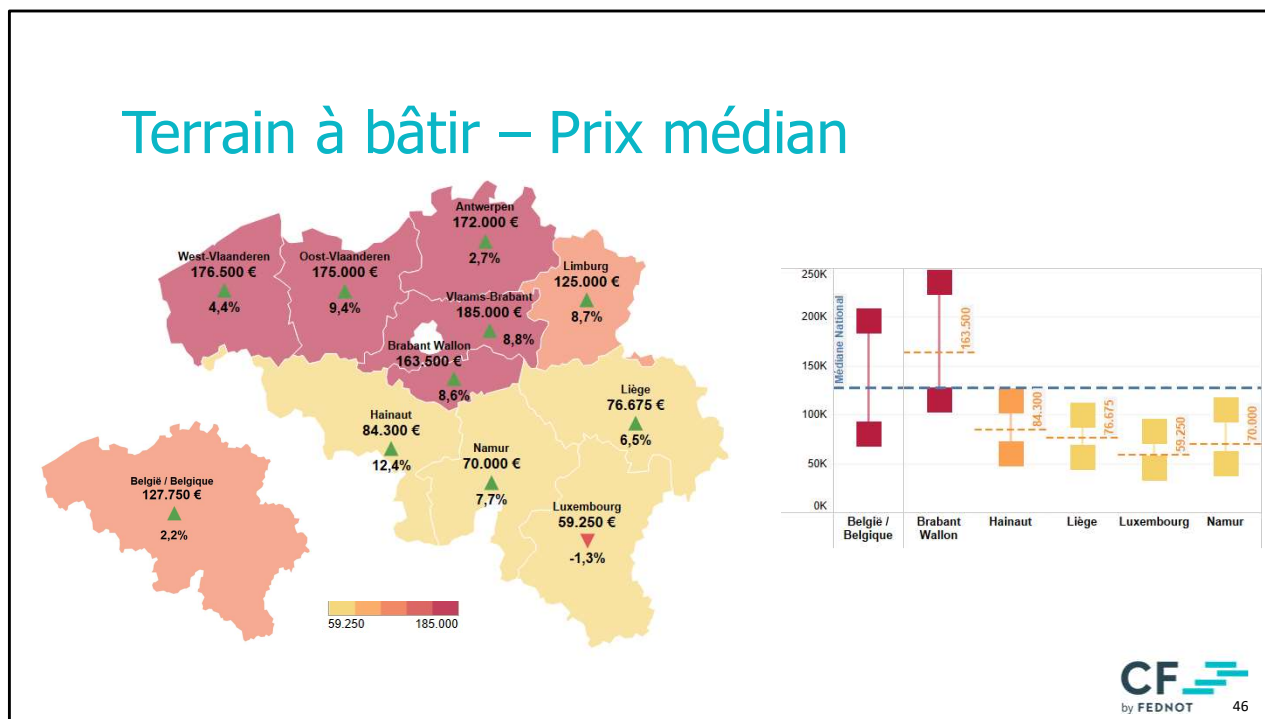
- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation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

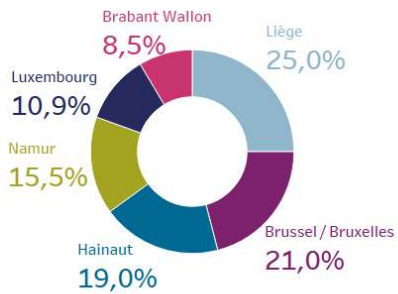
	Prijs	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Brabant Wallon	163.500	115.000	235.625
Hainaut	84.300	60.000	114.500
Liège	76.675	56.125	100.000
Luxembourg	59.250	45.813	82.800
Namur	70.000	50.000	105.000
België / Belgique	127.750	80.000	196.025

Biddit

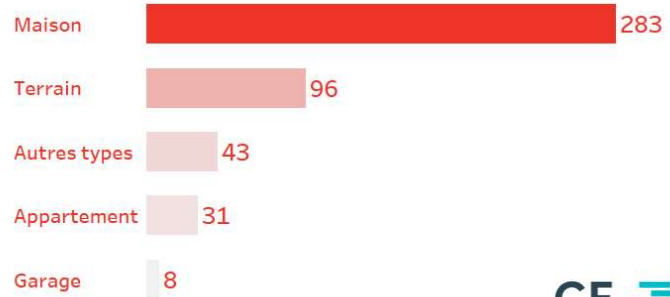
## 461 publications sur Biddit en 2021

+67,0% par rapport à 2020 (+185 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Namur



# Conclusions

# Perspectives 2022



# Annexe - Aperçu des prix maisons

	2020							2021							
	Médiane province	Médiane arondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Obsery. (Limite Inf.)	50% Obsery. (Limite Sup.)	Médiane province	Médiane arondis.	Médiane commune	Médiane ent. comm.	% Prix Méd. ent. com.	50% Obsery. (Limite Inf.)	50% Obsery. (Limite Sup.)	
<b>Durol</b>															
Anhée	200.000	175.000	200.000	200.000		171.750	233.750	215.000	185.500	185.000	185.000	-7,50%	137.833	244.500	
Beaurang	200.000	175.000	162.500	155.000		115.000	190.000	215.000	185.500	191.250	190.000	22,58%	122.000	238.750	
Bievre	200.000	175.000	175.000	175.000		117.500	248.000	215.000	185.500	177.500	177.500	1,43%	145.500	225.000	
Ciney	200.000	175.000	215.500	215.500		190.000	263.000	215.000	185.500	239.500	239.500	11,14%	199.250	288.750	
Dinant	200.000	175.000	155.000	150.000		100.000	200.000	215.000	185.500	220.000	220.000	46,67%	140.000	315.000	
Gudme	200.000	175.000	170.000	170.000		125.000	195.000	215.000	185.500	147.500	147.500	-13,24%	103.000	193.250	
Hamois	200.000	175.000	245.500	254.500		221.250	337.500	215.000	185.500	260.000	260.000	2,16%	220.000	343.750	
Hastière	200.000	175.000	85.750	85.000		52.500	88.500	215.000	185.500	90.000	82.000	-4,62%	51.500	70.000	
Hastière	200.000	175.000	85.750	92.000		66.500	150.000	215.000	185.500	90.000	105.000	14,13%	76.250	180.000	
Havelange	200.000	175.000	201.000	209.000		195.000	265.000	215.000	185.500	244.500	237.500	7,86%	160.500	277.250	
Houyet	200.000	175.000	160.000	150.000		97.750	211.750	215.000	185.500	150.000	150.000	0,00%	127.500	200.750	
Rochefort	200.000	175.000	167.000	167.000		120.000	199.000	215.000	185.500	192.000	192.000	14,97%	148.250	260.000	
Somme-Leu	200.000	175.000	144.250	144.250		96.250	213.750	215.000	185.500	148.000	148.000	2,60%	107.000	250.000	
Viesse-sur- Yvoir	200.000	175.000	150.000	150.000		110.000	225.000	215.000	185.500	176.000	176.000	17,33%	116.250	245.000	
Yvoir	200.000	175.000	212.500	212.500		158.000	258.750	215.000	185.500	255.000	255.000	20,00%	195.000	309.000	
Andenne	200.000	239.500	195.000	195.000		150.000	252.500	215.000	245.000	220.000	220.000	12,82%	165.000	270.000	
Assesse								215.000	245.000	280.000	279.500		209.500	376.250	
Eghezée	200.000	239.500	272.500	272.500		225.000	331.500	215.000	245.000	297.500	297.500	9,17%	245.250	375.000	
Femeland	200.000	239.500	272.500	272.500		232.250	322.500	215.000	245.000	291.479	291.479	3,30%	185.750	323.500	
Florette	200.000	239.500	259.000	259.000		207.000	288.000	215.000	245.000	229.500	229.500	-11,39%	183.750	290.500	
Fosses-la-V.	200.000	239.500	221.000	221.000		187.000	285.000	215.000	245.000	211.250	211.250	-4,41%	161.250	253.750	
Gemboux	200.000	239.500	265.000	265.000		230.000	310.000								
Gemboux	200.000	239.500	265.000	260.000		200.000	321.250	215.000	245.000	280.000	278.000	6,15%	209.000	350.000	
Groves	200.000	239.500	285.000	285.000		249.500	343.750	215.000	245.000	282.500	282.500	-0,88%	240.000	429.250	
Jemeppe-su.	200.000	239.500	190.000	190.000		150.000	245.000	215.000	245.000	210.000	210.000	10,53%	150.000	290.000	
La Bruyère	200.000	239.500	285.750	285.000		215.000	350.000	215.000	245.000	312.500	295.000	3,51%	235.000	353.000	
Mettet	200.000	239.500	225.000	237.500		178.750	271.250	215.000	245.000	240.000	235.000	-1,05%	172.000	280.000	
Namur	200.000	239.500	245.000	250.000		211.250	308.875	215.000	245.000	262.500	265.000	6,00%	235.000	330.000	
Champion	200.000	239.500	245.000	269.000		200.000	330.000	215.000	245.000	262.500	300.000	11,52%	250.000	350.000	
Dave	200.000	239.500	245.000	245.000		190.000	310.000	215.000	245.000	262.500	255.000	4,08%	205.750	333.500	
Namur	200.000	239.500	245.000	203.000		160.000	230.000	215.000	245.000	262.500	188.000	-7,39%	179.625	242.750	
Saint-Sevais	200.000	239.500	245.000	203.000		160.000	230.000	215.000	245.000	262.500	188.000	-7,39%	179.625	242.750	
Profondeville	200.000	239.500	236.250	236.250		202.500	304.750	215.000	245.000	285.000	285.000	20,63%	223.750	346.250	
Sambreville	200.000	239.500	180.000	180.000		143.500	239.500	215.000	245.000	182.500	182.500	1,39%	145.000	230.000	
Sambreffe	200.000	239.500	245.000	245.000		199.000	285.000	215.000	245.000	277.500	277.500	13,27%	208.750	350.500	
Cerfontaine	200.000	146.000	154.500	154.500		97.500	170.000	215.000	150.000	150.000	150.000	-2,81%	118.750	217.500	
Couvin	200.000	146.000	142.500	142.500		86.250	180.000	215.000	150.000	145.000	145.000	1,75%	100.000	190.000	
Dolische	200.000	146.000	142.500	142.500		103.375	171.625	215.000	150.000	148.000	148.000	20,64%	112.250	171.250	
Florennes	200.000	146.000	157.000	160.000		107.000	220.000	215.000	150.000	152.500	155.000	-3,13%	112.500	210.000	
Philippeville	200.000	146.000	145.000	145.000		100.000	171.250	215.000	150.000	159.500	159.500	10,00%	107.500	211.000	
Viroinval	200.000	146.000	90.000	90.000		55.000	150.000	215.000	150.000	110.000	110.000	22,22%	66.000	180.000	
Walcourt	200.000	146.000	170.000	172.500		132.000	237.500	215.000	150.000	193.000	225.000	30,43%	187.500	278.750	
Walcourt	200.000	146.000	170.000	160.000		120.000	206.250	215.000	150.000	193.000	170.000	6,25%	118.000	235.000	



## 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.)
Dinant	Ciney	173.500	135.000	135.000	135.000		121.250	165.250	179.000	171.500	185.324	185.324	37,28%	159.375	222.625
	Dinant	173.500	135.000	150.000	150.000		130.000	209.000							
Andenne	Andenne	173.500	186.250	165.000	165.000		110.000	195.000	179.000	185.000	150.500	150.500	-8,79%	123.750	180.000
	Gembloux	173.500	186.250	235.000	235.000		173.000	275.000	179.000	185.000	227.000	227.000	-3,40%	187.000	265.000
Namur	Dave	173.500	186.250	195.000	201.000		155.000	245.000	179.000	185.000	189.500	240.000	19,40%	155.000	282.500
	Namur	173.500	186.250	195.000	185.000		140.000	230.000	179.000	185.000	189.500	186.500	0,81%	145.250	239.750
	Sambreville	173.500	186.250	115.000	115.000		71.622	149.900	179.000	185.000	160.000	160.000	39,13%	136.000	200.000

