



Février 2022

Analyse du marché immobilier

Année 2021

Province du Luxembourg

11 Février 2022

Compagnie des notaires de la province du Luxembourg

ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Luxembourg

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. Âge de l'acheteur en 2021
5. Prix des maisons en 2021 – Evolution depuis 2017
 - Prix des maisons en Belgique
 - Zoom sur la province du Luxembourg
6. Prix des appartements en 2021 – Evolution depuis 2017
 - Prix des appartements en Belgique
 - Zoom sur la province du Luxembourg
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 ». 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^{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.

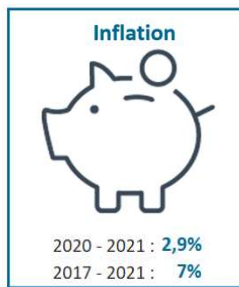
De même, ne signez jamais rien sans avoir consulté votre notaire, surtout pas un compromis de vente ! Dès que le vendeur et l'acheteur ont signé celui-ci, la vente est définitive. Ce compromis de vente doit donc être rédigé ou vérifié avec rigueur par un spécialiste. Pour aider les citoyens à mieux comprendre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

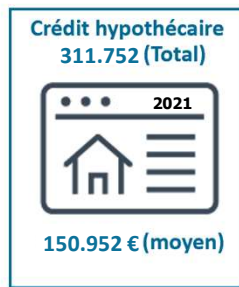
Les outils tels que notaire.be, le blog Nota Bene ou nos réseaux sociaux (Facebook, Twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube) participent au devoir de conseil et d'information du notaire. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos infoches illustrées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

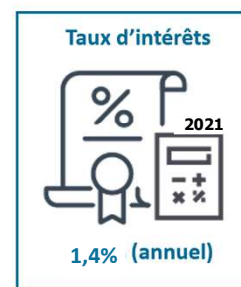
2. Contexte macro-économique



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

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

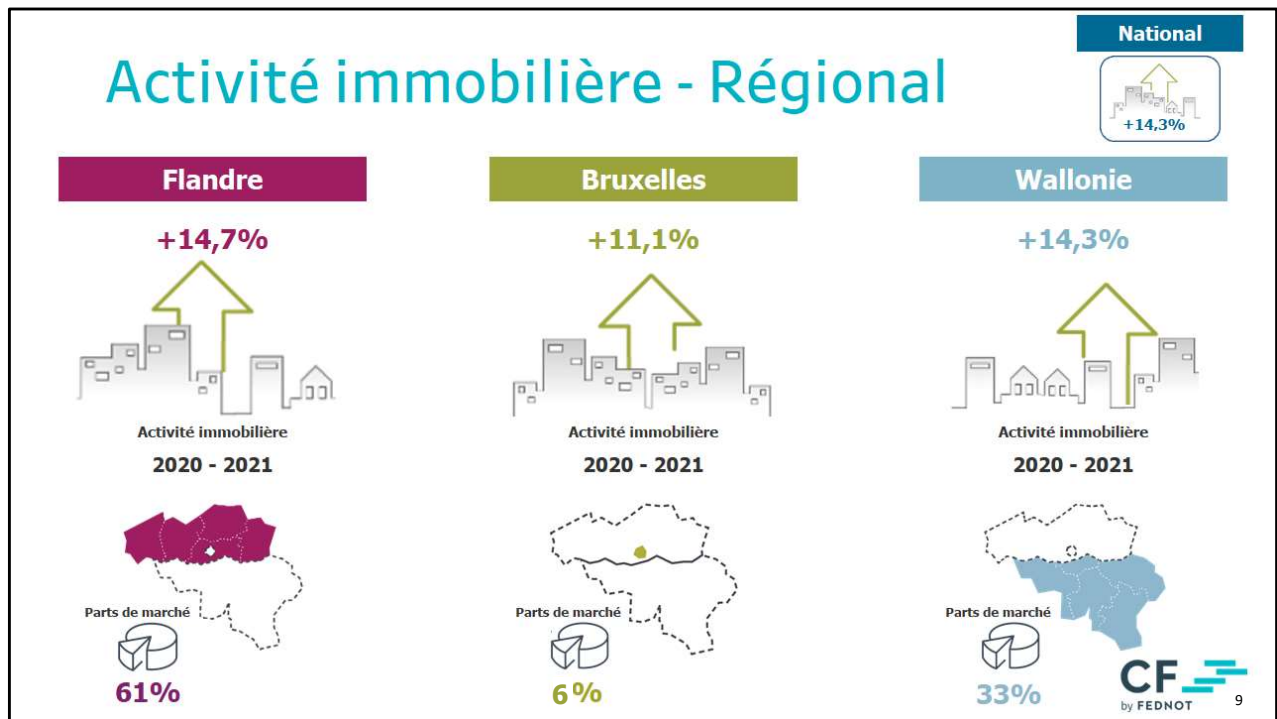


Activité immobilière - National

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.

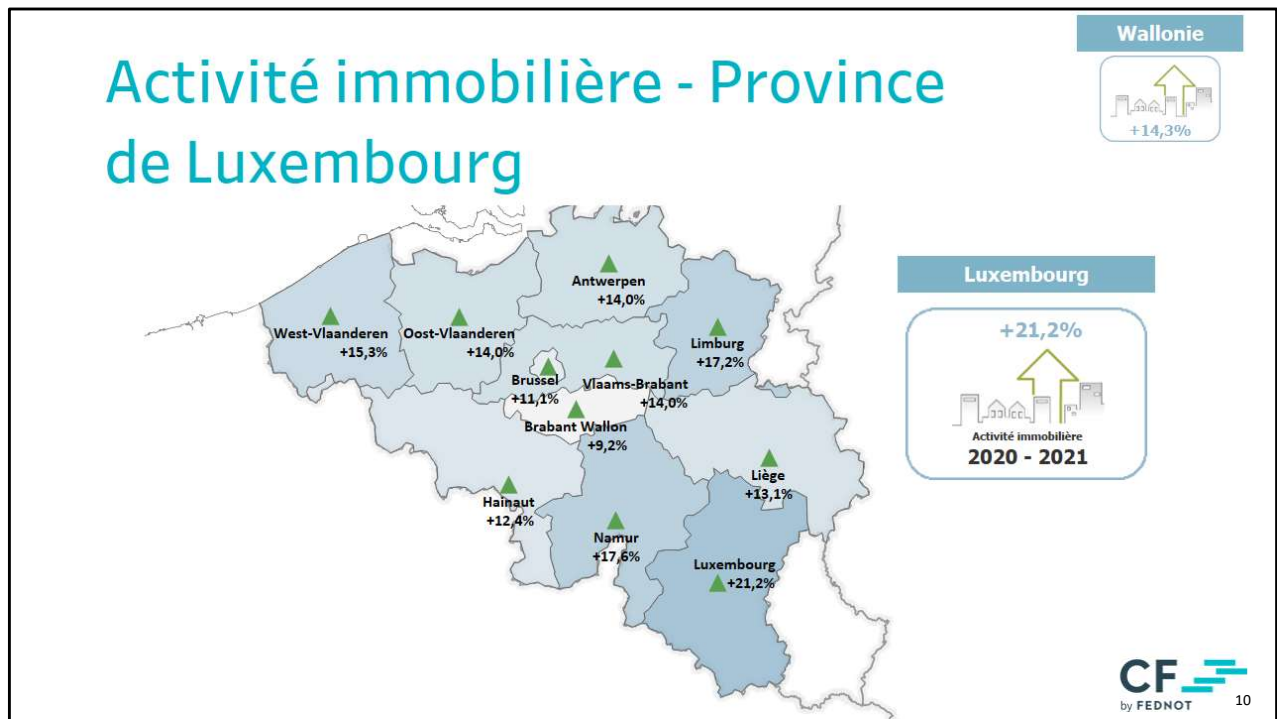
Evolution nationale :

- 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 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%. Dans la région de **Bruxelles-Capitale**, une augmentation de +5,6%.
- En 2021, 33% des transactions immobilières ont eu lieu en **Wallonie**.



Activité immobilière - Provincial

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

Parts de marché - Luxembourg

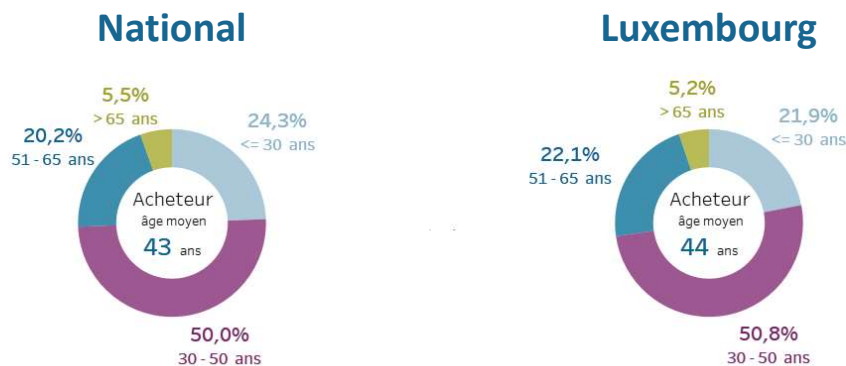


Activité immobilière – Parts de marché

Les parts de marché du **Luxembourg** sont de 4,4% par rapport à l'ensemble du pays. Soit un peu moins de 15% de l'ensemble des parts de marché wallonnes.

Age de l'acheteur en 2021

Âge de l'acheteur en 2021



Age de l'acheteur en 2021

- En 2021, l'acheteur moyen de biens immobiliers belges était âgé de 43 ans. Les trois quarts des acheteurs avaient moins de 50 ans. Un acheteur sur deux avait entre 30 et 50 ans.
- Dans la province du **Luxembourg**, l'acheteur moyen a un an de plus. La proportion d'acheteurs âgés de moins de 50 ans est de 72,7 %, ce qui fait que le **Luxembourg** est la province wallonne avec la plus petite proportion de moins de 50 ans, avec le **Brabant wallon**. Dans cette province, la proportion de personnes âgées entre 51 et 65 ans est également la plus élevée de **Wallonie** (22,1 %).
- Par rapport à 5 ans auparavant, nous constatons que la part des jeunes acheteurs diminue. En 2017, un acheteur de biens immobiliers en province du **Luxembourg** était en moyenne âgé de 44 ans. La part des acheteurs âgés de plus de 65 ans était alors de 5,6 %. La part des acheteurs de moins de 30 ans était de 25,5 %.

Évolution du marché immobilier en 2021

Maisons - Prix médian

Maisons

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

Ne sont pas repris dans ce baromètre :

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

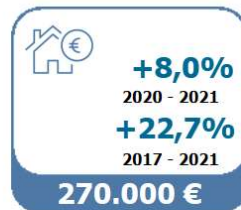
Pour le marché immobilier 2021, nous nous concentrerons sur les prix médians.

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

Par exemple, la médiane pour le prix de vente d'une maison en Belgique en 2021 est de 270.000 EUR. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2021 sous les 270.000 EUR et 50% à un prix supérieur.

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

Maisons - National

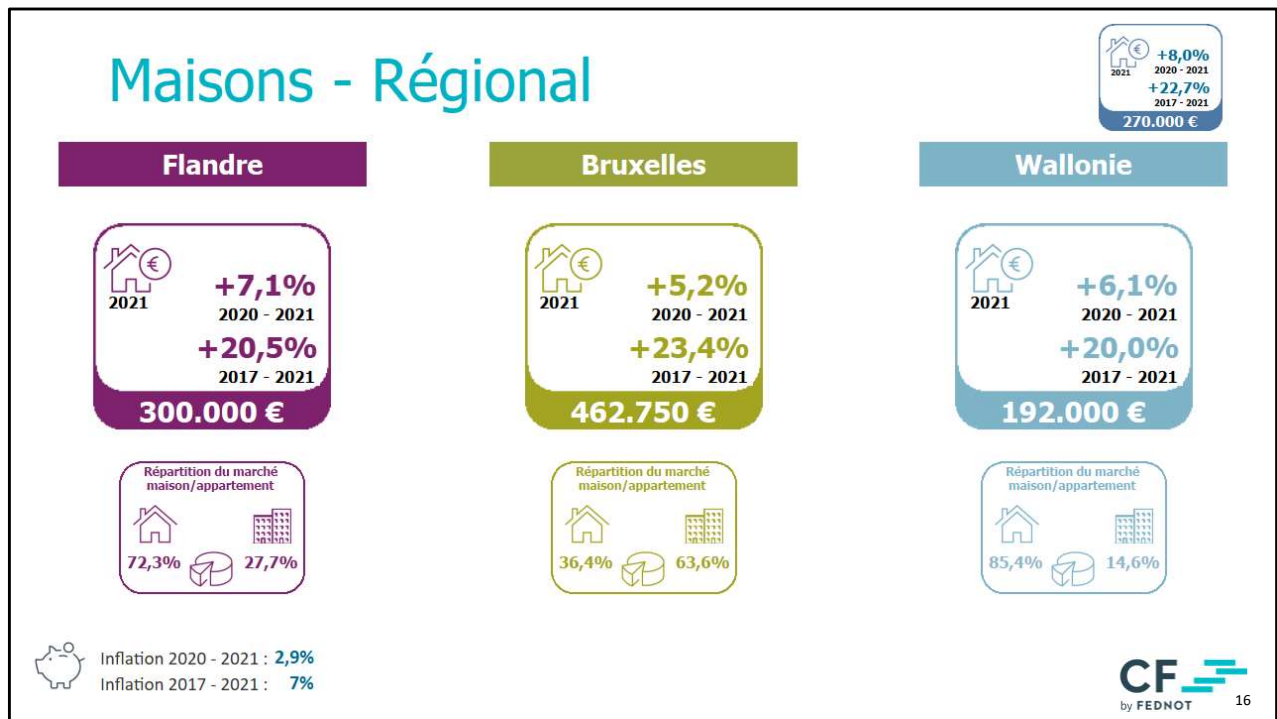


 Inflation 2020 - 2021 : **2,9%**
Inflation 2017 - 2021 : **7%**

CF
by FEDNOT 15

Prix médian des maisons en 2021 – National

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

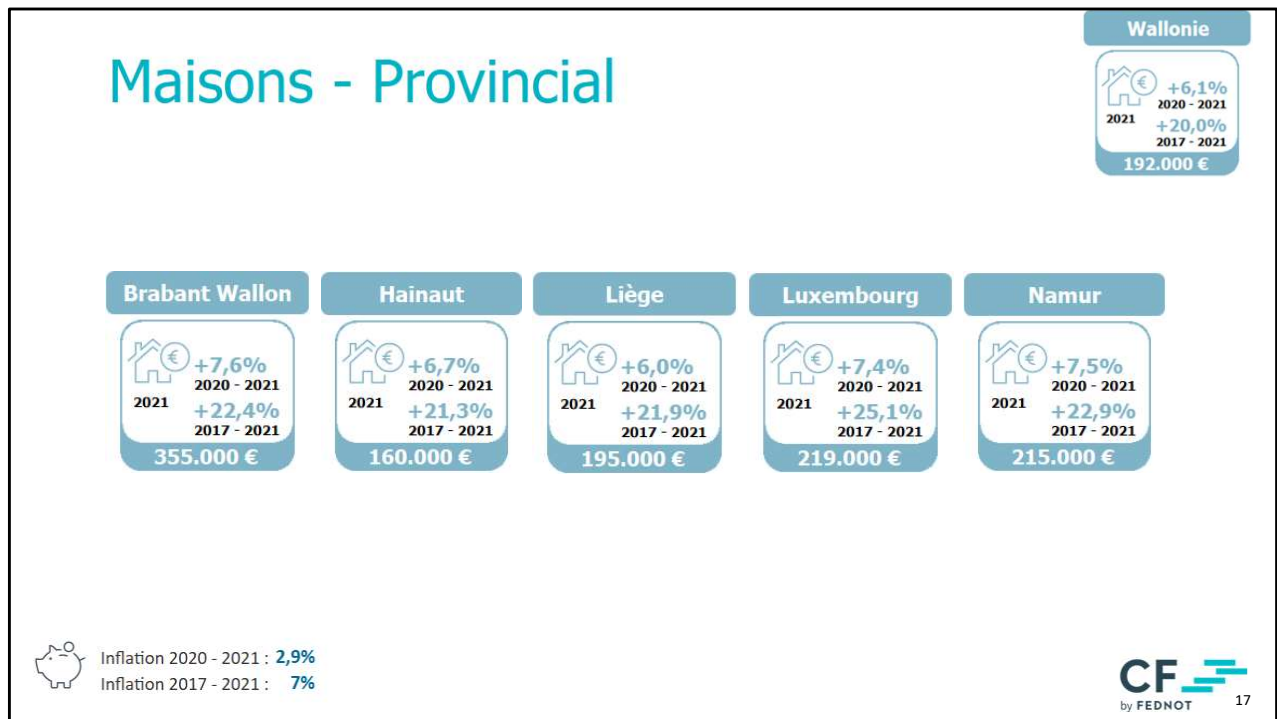


Prix médian des maisons en 2021 – Régional

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

➤ Répartition du marché

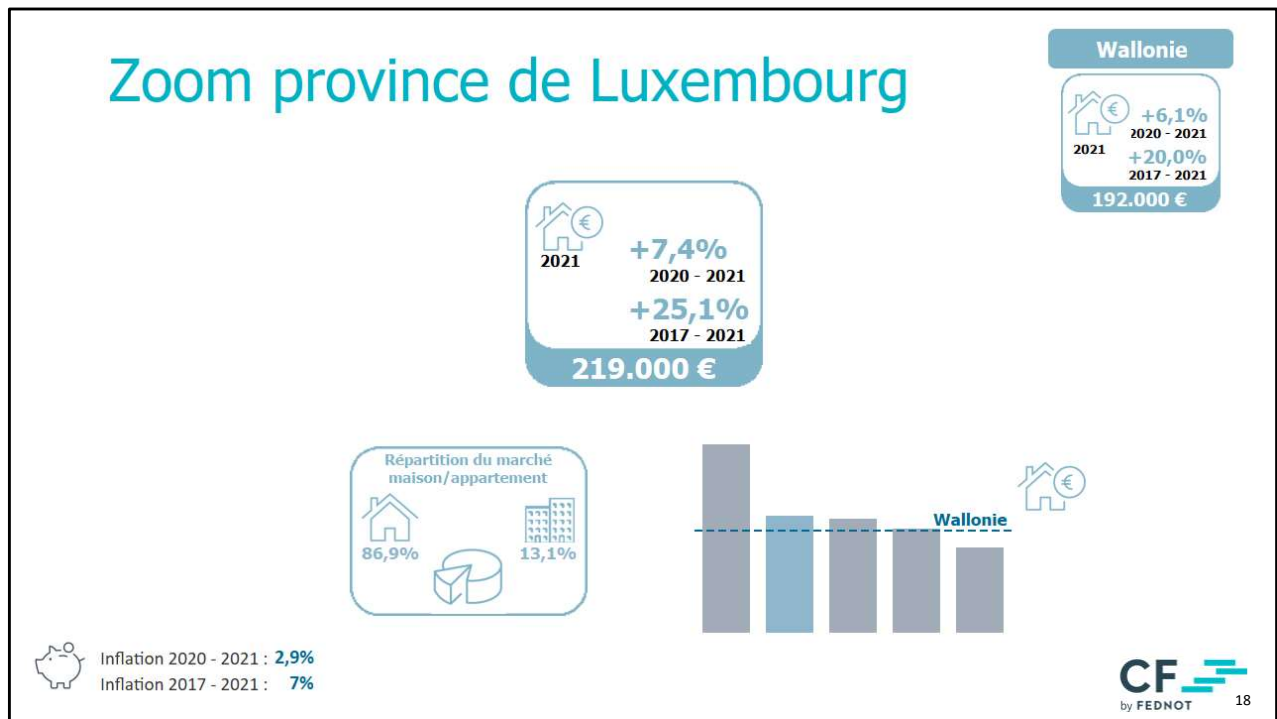
- En **Wallonie**, 85,4% des transactions immobilières résidentielles concernent une maison. Dans la région de **Bruxelles-Capitale**, ce chiffre est de 36,4 %.
- La répartition des maisons/appartements en région de **Bruxelles-Capitale** est restée stable au cours des 5 dernières années, autour de 36%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



Prix médian des maisons en 2021 – Provincial

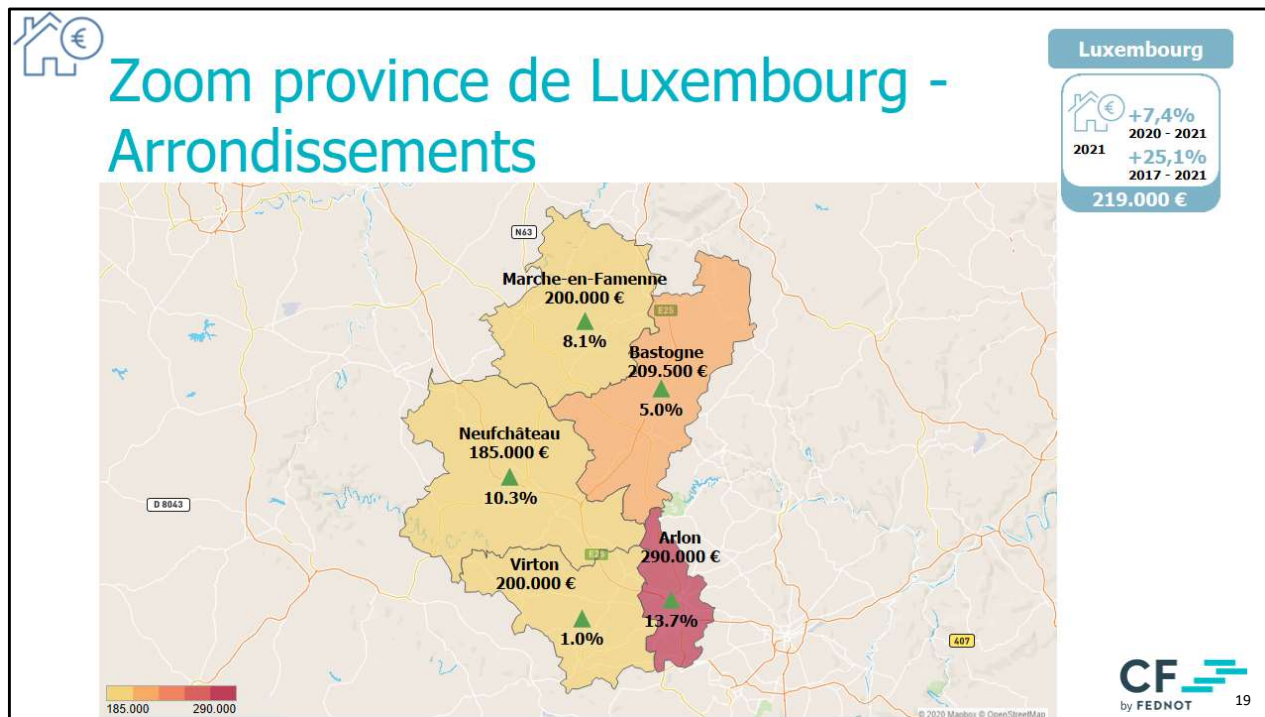
- En Wallonie, au niveau provincial, le prix médian est le plus élevé (355.000 EUR) dans la province du **Brabant wallon**. Ce prix est supérieur d'environ 163.000 EUR (ou +84,9%) au prix médian régional. La province du **Hainaut** a le prix médian le plus bas pour une maison. Le prix médian y est de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

- Evolution à long terme :
 - Sur une période de 5 ans, le prix médian dans chaque province wallonne augmente dans le même ordre de grandeur. Avec une augmentation de +25,1% (+18,1% après inflation), la province de **Luxembourg** est en tête. Une maison y coûte 44.000 EUR (ou 32.000 euros après inflation) de plus qu'en 2017. Dans les autres provinces, le prix d'une maison augmente de +21% à +23% (+14% à +16% après inflation).
- Distribution du marché :
 - Dans la province du **Brabant wallon**, la part des maisons est la plus faible. En 2021, 79,1% du marché immobilier résidentiel était des maisons. En province du **Hainaut**, cette proportion atteint 89,0%.
 - Tout comme nous l'avons observé aux niveaux national et régional, la part des maisons ne cesse de diminuer dans chaque province au fil des années.



Prix médian des maisons en province du Luxembourg

- Le prix médian d'une maison en province de **Luxembourg** dépasse pour la première fois les 215.000 EUR en 2021. Elles y sont vendues à un prix médian supérieur à celui de la Wallonie.
- La province du **Luxembourg** est la deuxième province la plus chère de Wallonie, après le **Brabant wallon** (355.000 EUR). Elle affiche un prix médian inférieur de -62% par rapport à cette dernière et de +27% supérieur par rapport à la province wallonne la moins chère (le Hainaut avec un prix médian de 160.000 EUR).
- L'évolution du prix médian en province de **Luxembourg** en 2021 est de +7,4%, après avoir fortement augmenté de +13,3% l'année dernière (évolution la plus importante en Région Wallonne).
- La part de marché des maisons en province de **Luxembourg** est la 2^e plus importante de Belgique (soit 86,9%), après le **Hainaut**.



Prix médian des maisons par arrondissement

- Des différences de prix significatives existent au sein de la province de **Luxembourg**. Ces dernières sont visibles au niveau des arrondissements. Les prix médians pour une maison varient entre 185.000 EUR (arrondissement de **Neufchâteau**) et 290.000 EUR (arrondissement d'**Arlon**). Seul ce dernier, avec le prix médian le plus élevé de **Wallonie** après le **Brabant wallon**, est supérieur au prix médian national (270.000 EUR). Tous les autres arrondissements ont un prix médian inférieur à celui de la province de **Luxembourg** (219.000 EUR). De plus, seul l'arrondissement de **Neufchâteau** a une médiane inférieure à la médiane wallonne (192.000 EUR).
- La province de **Luxembourg** peut être divisée, en se basant sur le critère de prix, en 3 zones:
 - L'arrondissement d'**Arlon**, limitrophe au Grand-Duché de **Luxembourg**, avec un prix médian de 290.000 EUR. Le prix des maisons dans cet arrondissement bénéficie de la proximité avec nos voisins luxembourgeois et de la E25 pour s'y rendre facilement.
 - Les arrondissements de **Marche-en-Famenne**, **Virton** et de **Bastogne**, avec des prix médians entre 200.000 EUR et 209.500 EUR. Ces deux derniers arrondissements bénéficient également de la proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg, mais les axes autoroutiers sont moins directs que pour l'arrondissement d'**Arlon**.
 - Finalement, l'arrondissements de **Neufchâteau** avec un prix médian de 185.500 EUR.
- Le prix médian des maisons a atteint un nouveau seuil de prix dans tous les arrondissements de la province pour la première fois.
- L'évolution de prix en 2021 a été la plus importante pour les arrondissements d'**Arlon** (+13,7%) et **Neufchâteau** (+10,3%), avec une augmentation en valeur absolue de respectivement +35.000 EUR

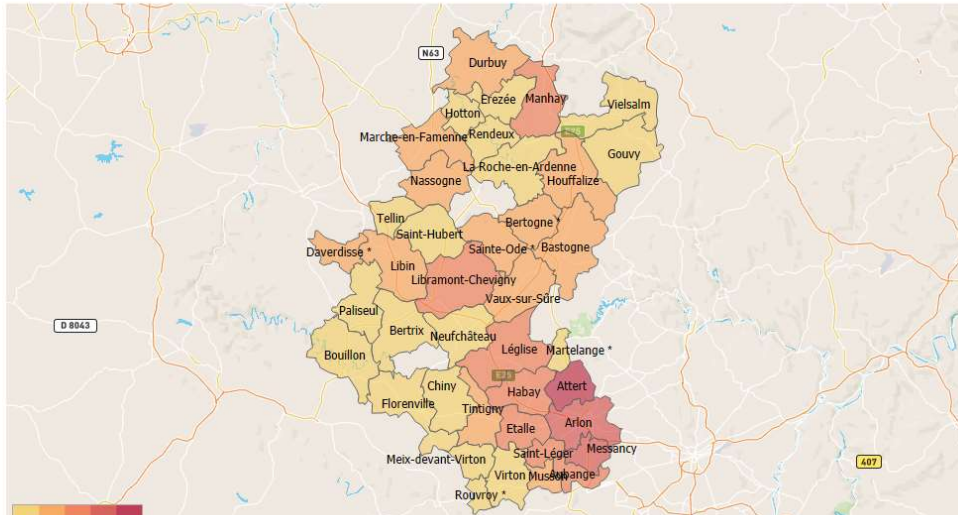
et +17.250 EUR, hors inflation.

- **Virton** est le seul arrondissement enregistrant une augmentation continue sur un horizon de 5 ans. Il en va de même pour **Bastogne** si on ne tient pas compte de la stabilité en 2017. Les trois autres arrondissements ont enregistré une hausse de leur prix médian pour la 3^{ème} année consécutive.
- Sur ces 5 dernières années, l'arrondissement **d'Arlon** enregistre l'évolution la plus importante de son prix médian (+31,8%, soit +70.000 EUR).



Zoom Luxembourg - Communes

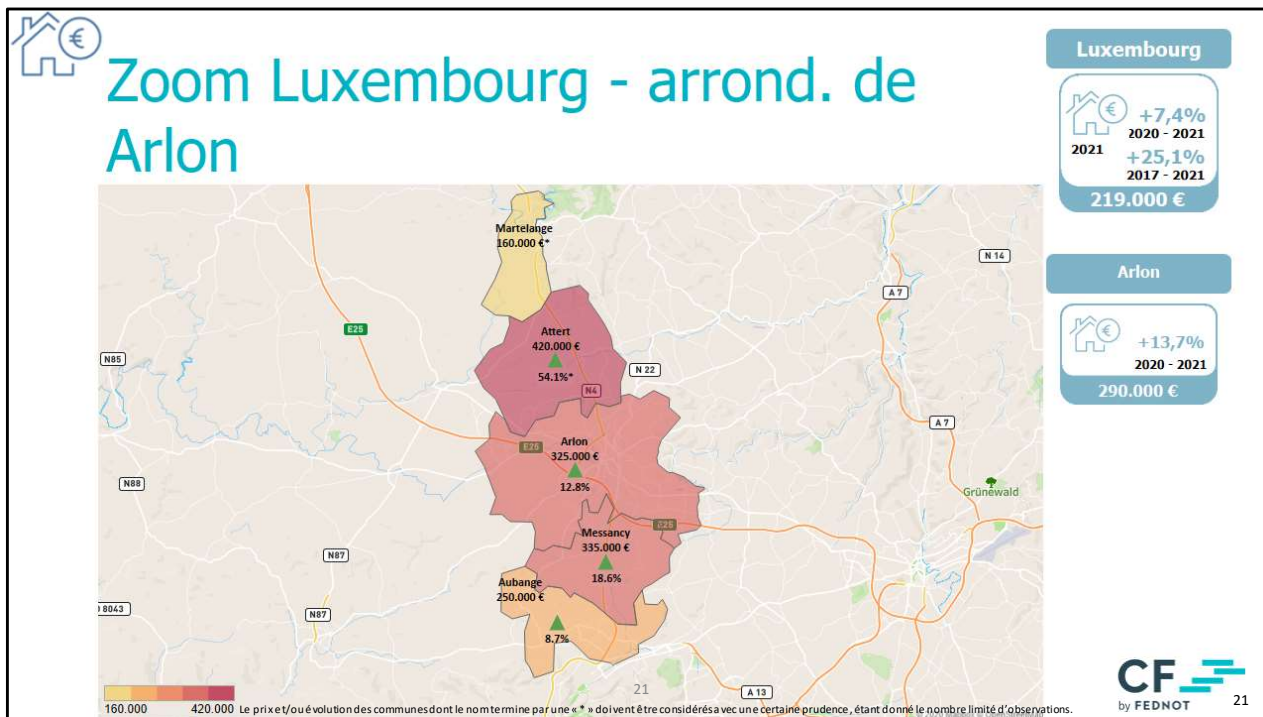
Luxembourg



CF 
by FEDNOT 20

Vue d'ensemble niveau commune

- Le prix médian au niveau communal confirme le classement des arrondissements de la province de **Luxembourg** au niveau du prix. Les communes les plus chères sont situées dans l'arrondissement de **Arlon**.
- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement d'Arlon

- Les communes avec une (*) sont à nuancer dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- Si nous ne tenons pas compte de **Martelange**, dû à son faible nombre d'observations, le prix médian d'une maison varie énormément d'une commune à une autre, de 250.000 EUR (à **Aubange**) à 420.000 EUR (à **Attert**), soit une différence de prix de 170.000 EUR. Chaque commune de l'arrondissement **d'Arlon** a un prix médian plus élevé que celui de la province de **Luxembourg** (219.000 EUR).
- Sur base du prix médian, l'arrondissement **d'Arlon** peut être divisé en 2 zones :
 - Les communes centrées autour de la E25, avec des prix médians de 325.000 EUR à 420.000 EUR : **Messancy, Arlon** et **Attert**. Ce sont des communes bénéficiant d'un accès rapide au centre des affaires de **Luxembourg**.
 - Les communes aux extrémités de l'arrondissement, **Martelange** et **Aubange**, avec un prix médian inférieur à 250.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement **d'Arlon** y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois. Nous pouvons citer comme exemple :
 - Les maisons dans les communes **d'Arlon** et de **Messancy** ont un prix médian dépassant pour la première fois les 300.000 EUR (respectivement 325.000 EUR et 335.000 EUR). Tandis que dans la commune **d'Attert**, le prix médian dépasse pour la première fois le seuil de 400.000 EUR.
 - Le prix médian des maisons dans la commune **d'Aubange** dépasse pour la première fois

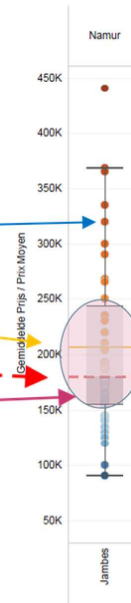
les 250.000. En 2020, 25% des maisons y étaient vendues à un prix supérieur à 290.000 EUR. En 2021, ce seuil est passé à 312.500 EUR. Davantage de ventes de maisons dans une gamme de prix plus élevés poussent la médiane fortement vers le haut.

➤ Par rapport à l'année dernière,

- Le prix médian connaît une très forte évolution dans la commune **d'Attert** (+54,1%) après une diminution de -16,2% l'année dernière. Le prix du marché des maisons dans cette commune y est volatile en raison du nombre restreint d'observations (+25,3% en 2017, -9,6% en 2018 et +38,3% en 2019).
- Les communes **d'Aubange** (+8,7%), **d'Arlon** (+12,8%), de **Messancy** (+18,6%) affichent une hausse du prix médian pour la 4^{ème} année successive.

IQR - Explication

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



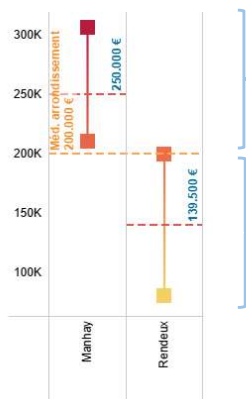
22

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



Manhay:

- Médiane = 250.000 €
- IQR = [210.000 € - 305.675 €]
- 50% des maisons < 250.000€
- Plus de 75% des maisons ont un **prix** > 200.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons > 305.675 €
- Distance interquartile **allongée** ➔ marché immobilier hétérogène

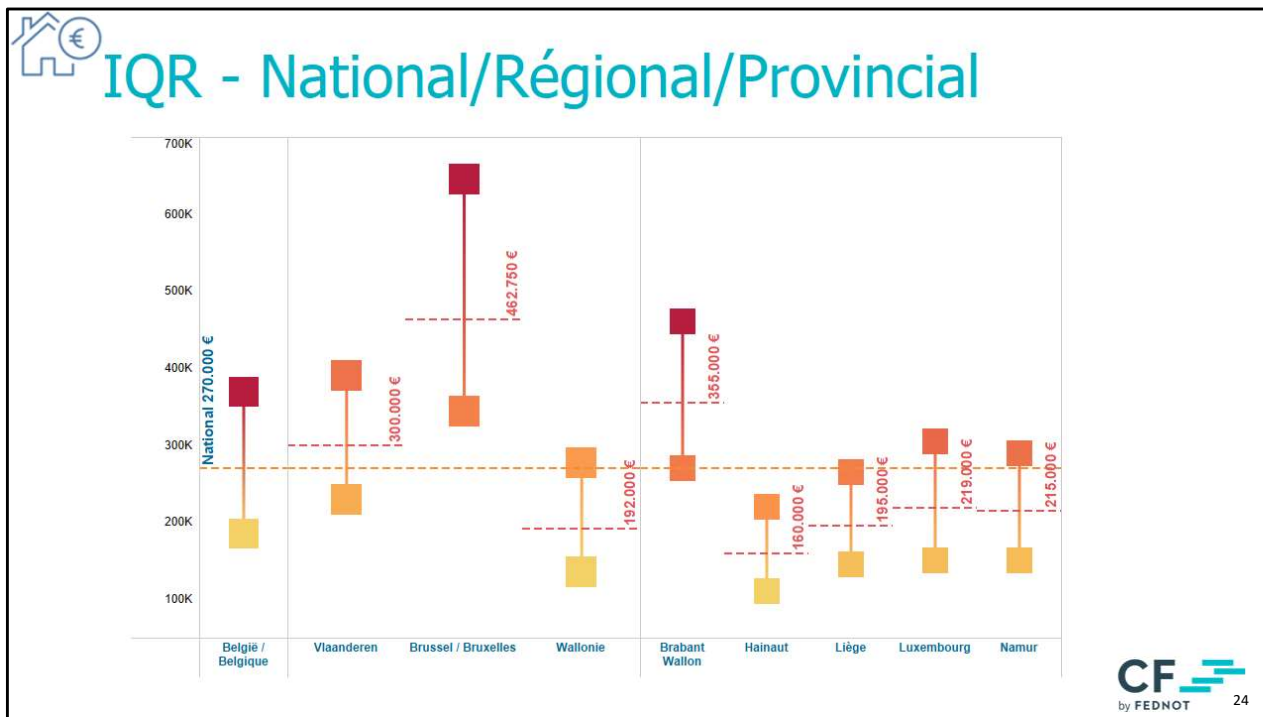
Rendeux:

- Médiane = 139.500 €
- IQR = [80.500€ - 199.500 €]
- 50% des maisons < 139.500 €
- 75% des maisons ont un **prix** < 200.000 € (médiane de l'arrondissement)
- 25% des maisons < 80.500 €
- 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 **Manhay** ont été vendues entre 210.000 EUR et 305.675 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 **Luxembourg** par rapport à la médiane nationale, régionale et par rapport aux autres provinces wallonnes.

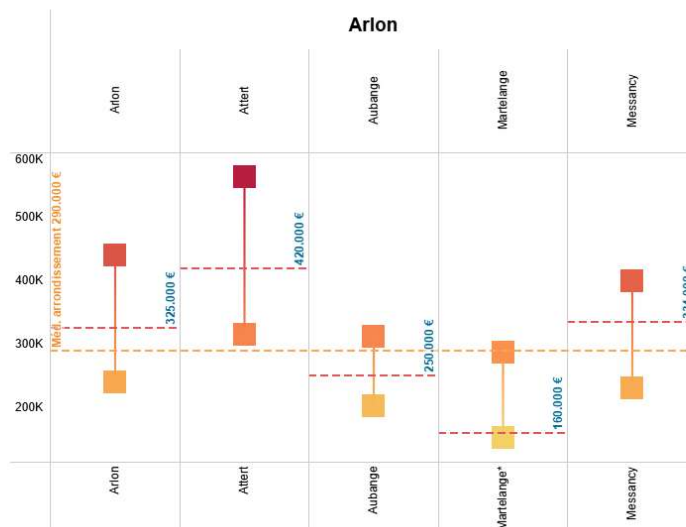
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du **Luxembourg** est de 219.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 150.000 EUR – 305.000 EUR.

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

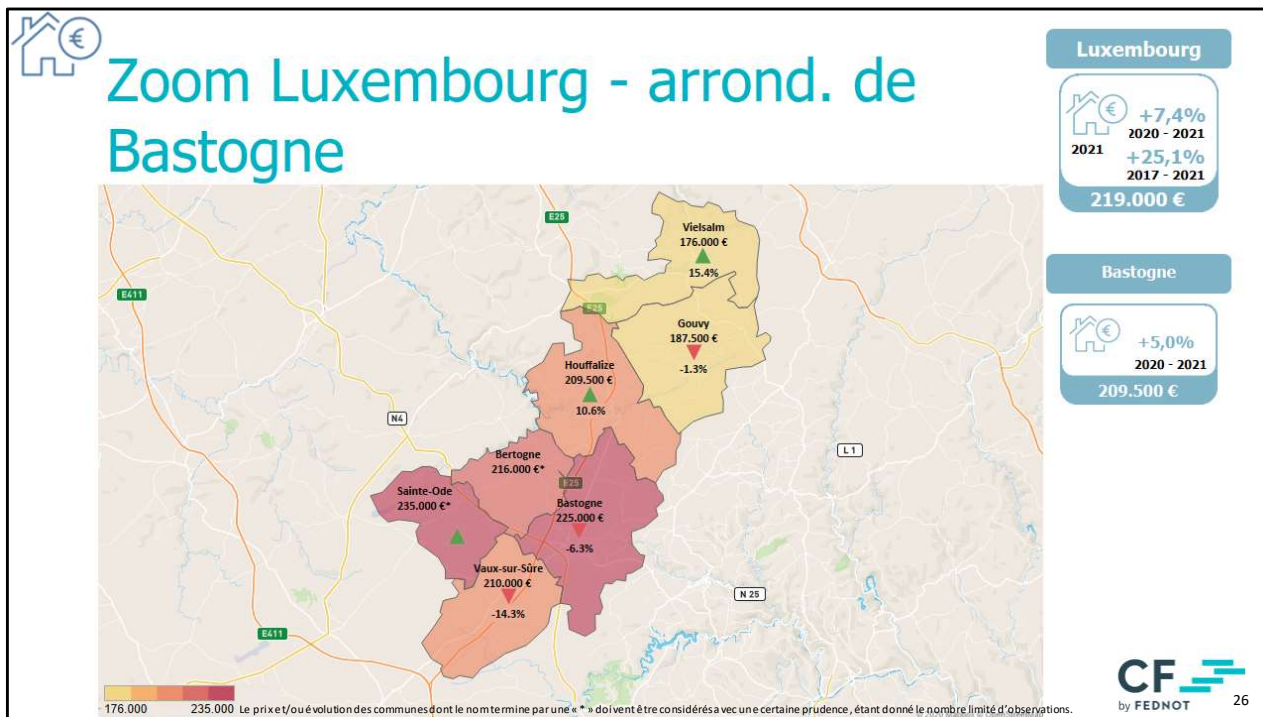


Zoom Luxembourg - arrond. de Arlon - IQR



Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement d'Arlon

- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'entité communale **d'Aubange**, presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement (290.000 EUR).
- Au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Nous pouvons citer les communes **d'Arlon** et **d'Attert** comme exemples. Un écart élevé indique une plus grande diversification du marché des maisons.
- L'entité communale **d'Attert** a la limite supérieure de l'intervalle de 50 % autour de la médiane la plus élevée. En 2021, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 564.000 EUR.
- La limite inférieure de l'intervalle la plus basse se trouve à **Aubange**. 25% des maisons vendues en 2021 avaient un prix inférieur à 202.500 EUR.



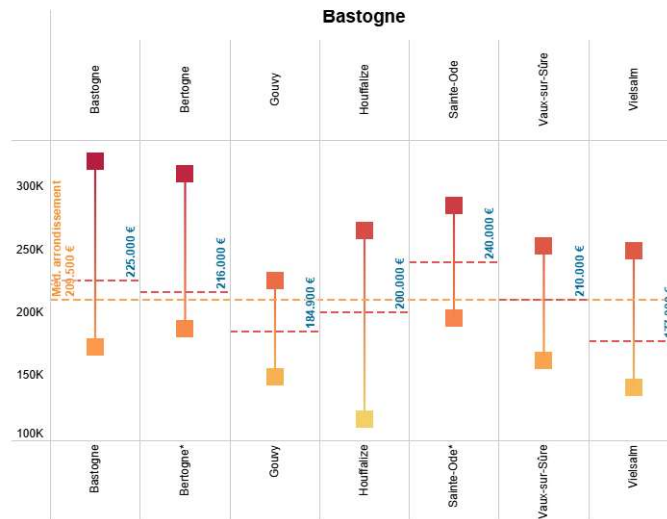
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Bastogne

- Le prix médian d'une maison au sein de l'arrondissement de **Bastogne** varie d'une commune à une autre, d'une moins grande ampleur que dans l'arrondissement **d'Arlon**. Les prix médians vont de 176.000 EUR (à **Vielsalm**) à 225.000 EUR (à **Bastogne**). Seules **Sainte-Ode** et **Bastogne**, au Sud de l'arrondissement, ont un prix médian supérieur à la médiane de la province (219.000 EUR).
- L'arrondissement de **Bastogne** peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
 - Les communes au Sud de l'arrondissement, avec un prix médian allant de 209.500 EUR à 235.000 EUR : **Bastogne, Vaux-sur-Sûre, Sainte-Ode, Bertogne** et **Houffalize**. **Sainte-Ode** et **Bastogne**, bénéficiant de leur meilleure proximité avec le Grand-Duché de Luxembourg par la E25, affichent les prix médians les plus élevés de l'arrondissement. Le prix pour la commune de **Bertogne** et **Sainte-Ode** doit être nuancé étant donné leur nombre restreint d'observations.
 - Les communes situées au Nord de l'arrondissement, à savoir **Gouvy** et **Vielsalm**, avec des prix médians plus faibles (de 176.000 EUR à 187.500 EUR).
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de **Bastogne** y ont atteint des nouveaux seuils pour la première fois, comme par exemple :
 - Le prix médian des maisons dans les communes de **Houffalize** dépassent pour la première fois le seuil des 200.000 EUR.
 - Les maisons dans la commune de **Vielsalm** affichent un prix médian de 176.000 EUR.

- Par rapport à l'année dernière, des évolutions relativement grandes sont à constater dans certaines communes:
 - A **Vielsalm** (+15,4%) la forte augmentation peut notamment s'expliquer par la diminution significative du prix médian en 2020 de -12,4%. La médiane a dépassé le niveau de 2019 (174.000 EUR).
 - A **Houffalize** (+10,6%), le prix augmente depuis 2017, à part en 2019 où le prix médian est resté relativement stable.
 - Les communes de **Vaux-sur-Sûre** (-14,3%) et **Bastogne** (-6,3%):
 - A **Bastogne**, le prix médian diminue après avoir augmenté durant 3 années consécutives. Cependant, en 2021, il est encore supérieur de +40.000 EUR par rapport à celui de 2017.
 - A **Vaux-sur-Sûre**, le prix médian diminue après avoir augmenté de chaque année depuis 2017 (à l'exception de 2018 où il est resté relativement stable).
- L'évolution du prix médian des maisons sur les 5 dernières années a été la plus importante dans la commune de **Houffalize** (+35,2% ou +54.500 EUR).



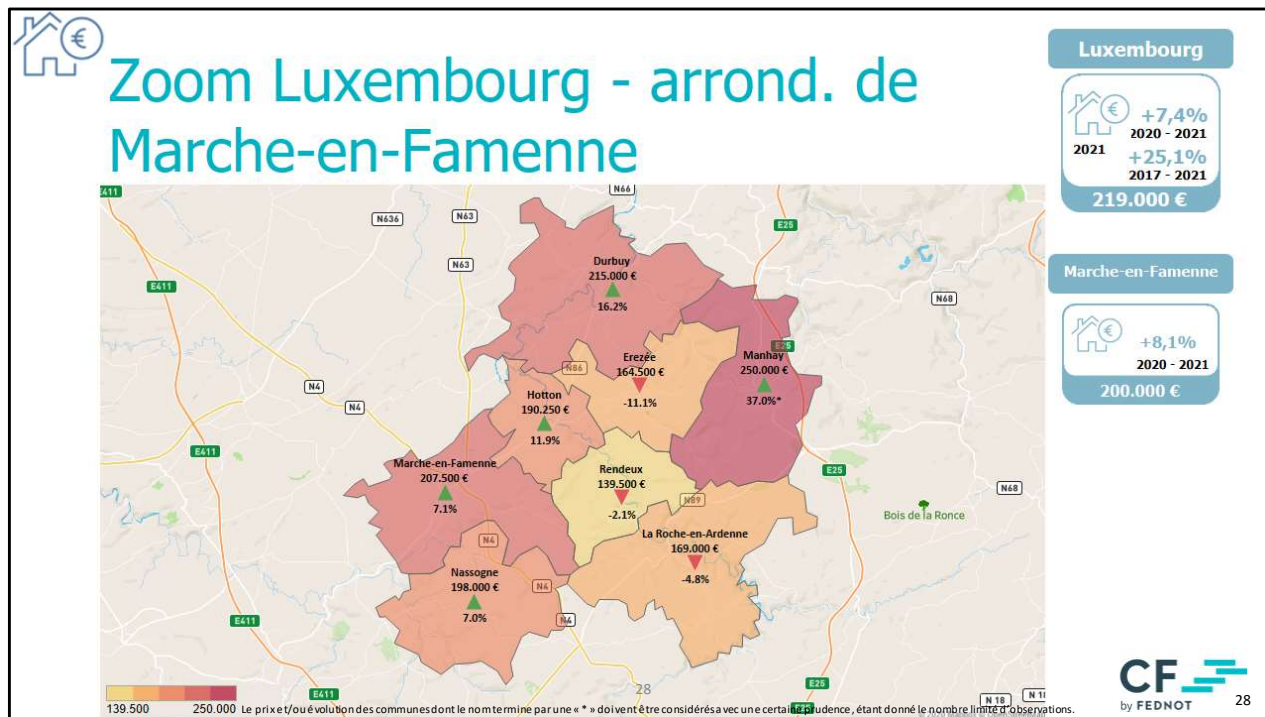
Zoom Luxembourg - arrond. de Bastogne - IQR



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 Bastogne

- Dans l'entité communale de Vaux-sur-Sûre, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 320.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.
- A **Sainte-Ode**, presque 75% des maisons y sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (209.500 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de **Gouvy** que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de 209.500 EUR.
- **Houffalize** a la limite inférieure de l'intervalle la plus basse. 25% des maisons vendues affichent un prix inférieur ou égal à 115.000 EUR.



Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Marche-en-Famenne

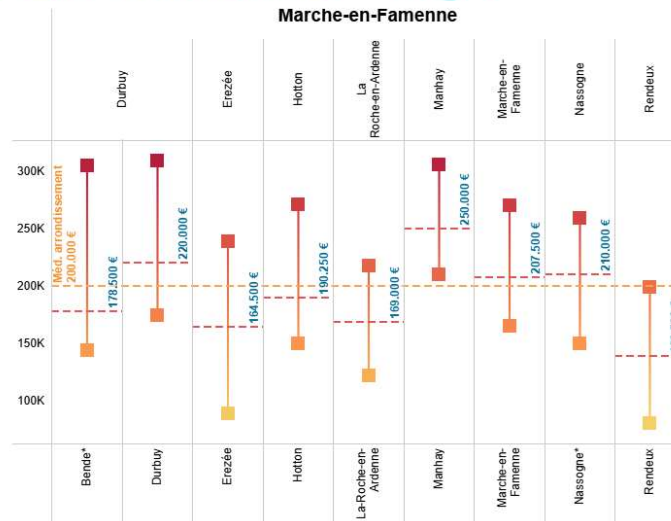
- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre, allant de 139.500 EUR (à **Rendeux**) à 250.000 EUR (à **Manhay**), soit une différence de 52.500 EUR. Seule la commune de **Manhay** a un prix médian supérieur à la médiane de la province (219.000 EUR), mais l'évolution de celui doit être nuancé étant donné le nombre restreint d'observations l'année dernière.
- L'arrondissement de **Marche-en-Famenne** peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
 - Les communes en bordure extérieure de l'arrondissement avec des prix médians de 190.250 EUR à 250.000 EUR : **Marche-en-Famenne, Nassogne, Manhay, Durbuy et Hotton**.
 - Les communes de **Rendeux et Erezée**, situées au centre de l'arrondissement, ainsi que **La Roche-en-Ardenne**, au sud, avec des prix médians de 139.500 EUR à 169.000 EUR. Les prix des maisons y sont parmi les plus bas de la province de **Luxembourg**.
- Les prix médians des maisons dans les communes de **Durbuy et Manhay** ont dépassé pour la première fois les 200.000 EUR et atteignent respectivement 215.000 EUR et 250.000 EUR.
- **Hotton** dépasse pour la première fois le seuil des 190.000 EUR, affichant un prix médian de 190.250 EUR.
- Par rapport à l'année dernière, des grandes évolutions sont à constater dans certaines communes :
 - **Manhay (+37%)**: le prix augmente fortement après avoir diminué en 2017, 2018 et 2019. Cependant, cette évolution est à prendre avec des pincettes étant donné le nombre

restreint d'observations enregistrées l'année dernière.

- A **Hotton** (+11,9%) et **Durbuy** (+16,2%), le prix augmente fortement pour la deuxième année consécutive.
- A **Marche-en-Famenne**, l'augmentation de la médiane de +7,1% compense la diminution de -9,9% enregistrée l'année dernière. Cependant, le prix médian est toujours sous le niveau de 2019.
- Le prix a diminué dans les communes de **Erezée** (-11,1%), La **Roche-en-Ardenne** (-4,8%) et **Rendeux** (-2,1%) A **Rendeux** et La **Roche-en-Ardenne**, la diminution de la médiane compense la forte augmentation enregistrée l'année dernière (respectivement +14% et +18,3%). A **Erezée**, le prix diminue après avoir augmenté durant deux années consécutives en 2019 et 2020. Cependant, par rapport à 2018, la médiane y est encore supérieure de 17.500 EUR.



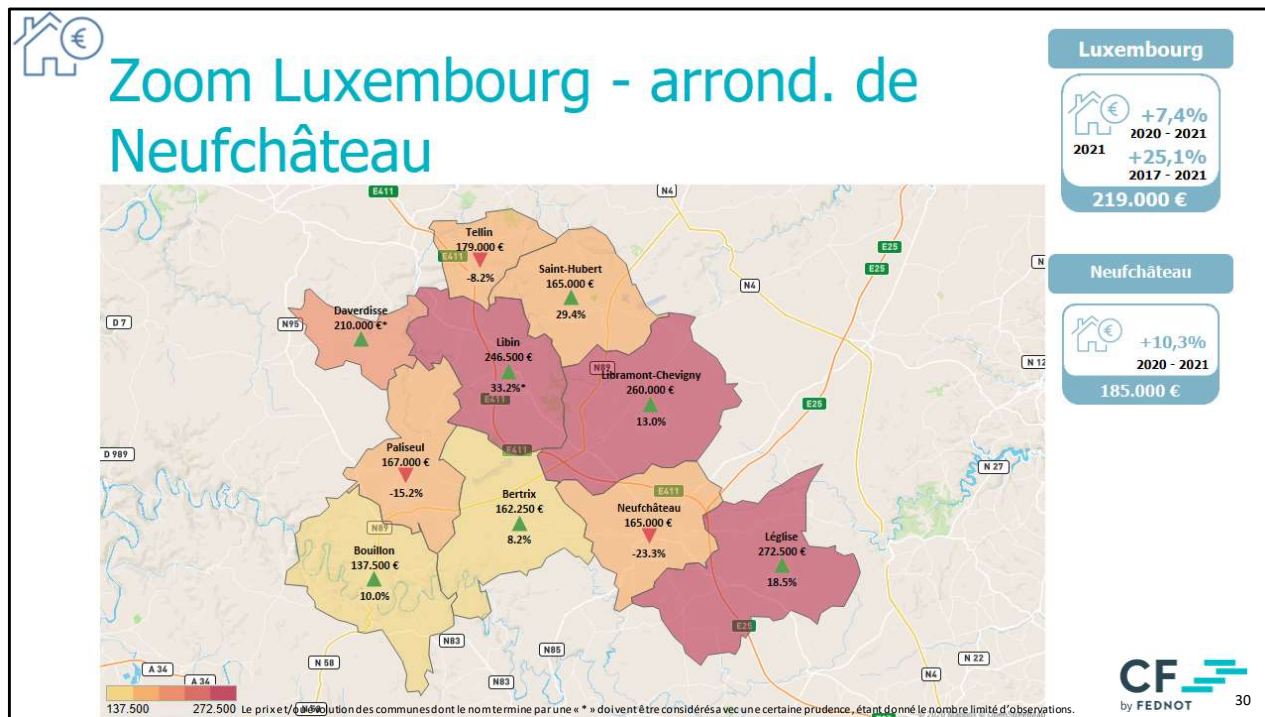
Zoom Luxembourg - arrond. de Marche-en-Famenne - IQR



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 Marche-en-Famenne

- Les communes/entités communales avec une « * » est à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans la commune de Rendeux, 25% des maisons sont vendues sous les 80.500 EUR. C'est la limite inférieure la plus basse de la province de Luxembourg et la 10^{ème} limite inférieure la plus basse de Wallonie.
- La limite supérieure la plus haute de l'arrondissement se trouve dans l'entité communale de Durbuy (309.500 EUR).
- Normalement, au plus le prix médian est élevé dans une commune ou entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand. Ce n'est pas le cas pour la commune de Rendeux comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessus. Le marché des maisons y est hétérogène.
- Dans l'entité communale de Bende, Durbuy, Hotton, Manhay et Marche-en-Famenne, plus de 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 270.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane nationale.
- L'entité de Bende est particulière. 25% des maisons ont été vendues entre 144.250 EUR et 178.500 EUR (soit un intervalle de 34.250 EUR) alors que les 25% au-dessus de la médiane l'ont été entre 178.500 EUR et 305.000 EUR (soit un intervalle de 126.500 EUR).



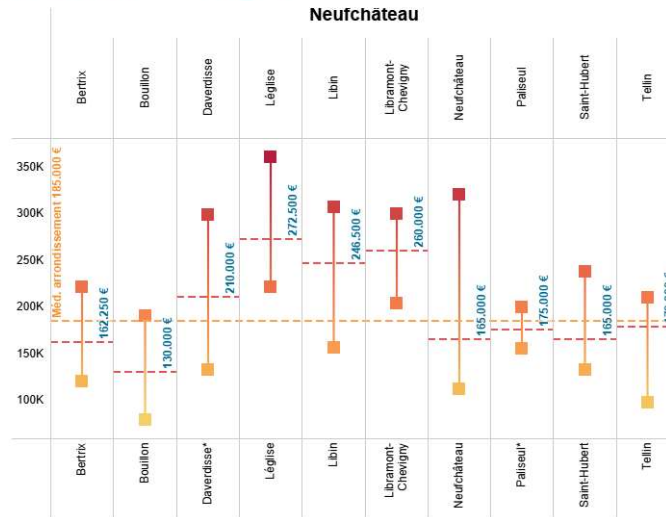
Prix médian des maisons par commune de l'arrondissement de Neufchâteau

- Les communes avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Le prix médian d'une maison varie d'une commune à une autre d'une ampleur supérieure à ce que nous avons dans l'arrondissement de **Marche-en-Famenne**. Les prix médians vont de 137.500 EUR (à **Bouillon**) à 272.500 EUR (à **Léglise**), soit une différence de 135.000 EUR.
- Le prix médian de la commune de **Daverdisse** est à nuancer étant donné le nombre restreint d'observations dans cette commune.
- L'arrondissement de **Neufchâteau** peut être divisé, sur base des prix, en 3 zones:
 - Les communes de **Léglise**, **Libramont-Chevigny**, et **Libin**, avec des prix médians oscillant entre 246.500 EUR et 272.500 EUR. Un prix médian supérieur à la médiane de la province (219.000 EUR),
 - Les communes de **Tellin** et **Paliseul**, avec un prix médian de 167.000 EUR et 179.000 EUR,
 - Les communes de **Bouillon**, **Bertrix**, **Saint-Hubert** et **Neufchâteau**, avec un prix médian de 137.500 EUR à 165.000 EUR.
- Le prix médian des maisons dans la commune de **Libin** a dépassé pour la première fois le seuil des 200.000 EUR, mais cette évolution est à nuancer en raison du faible nombre d'observations. Tandis qu'à **Léglise** et à **Libramont-Chevigny** ils dépassent ou atteignent pour la première fois les 260.000 EUR (respectivement 272.500 EUR et 260.000 EUR).

- Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :
- Les communes de **Libin** (+33,2%) et **Saint-Hubert** (+29,4%):
 - A **Libin**, cette forte augmentation compense la diminution de -7,5% enregistrée l'année dernière. Néanmoins, cela doit être nuancé dû au nombre d'observations limité.
 - L'évolution de **Saint-Hubert** cette année est également à nuancer en raison des diminutions enregistrées en 2020, 2019 et 2018. Le prix est toujours -6.000 EUR inférieur à celui de 2017.
 - Les communes de **Léglise** (+18,5%) et **Libramont-Chevigny** (+13%):
 - A **Léglise**, le prix augmente fortement pour la deuxième année consécutive. La médiane repasse pour la première fois au-dessus du niveau de 2017 après avoir diminué en 2018 (-12%) et 2019 (-1,2%).
 - A **Libramont-Chevigny**, le prix médian augmente pour la 3^{ème} année consécutive.
 - Les communes de **Neufchâteau** (-23,3%), **Paliseul** (-15,2%) et **Tellin** (-8,2%):
 - A **Tellin** et **Neufchâteau**, les diminutions compensent les très fortes augmentations enregistrées l'année dernière (respectivement +59,2% et +41,7%).
 - A **Paliseul**, l'évolution s'explique notamment par l'augmentation importante de +25,1% l'année dernière. Les prix varient énormément dans cette commune étant donné le faible nombre d'observations.



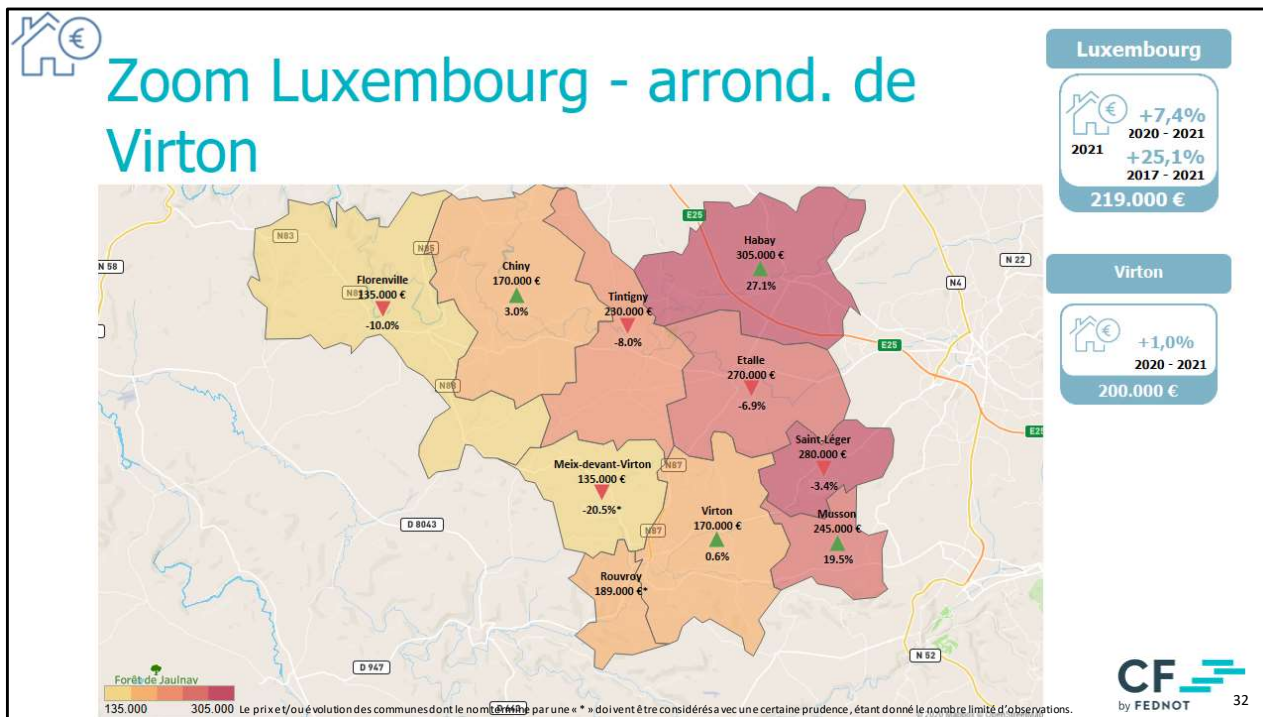
Zoom Luxembourg - arrond. de Neufchâteau - IQR



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 Neufchâteau

- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans les communes de **Léglise** et de **Libramont-Chevigny**, plus de 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (185.000 EUR). Tandis qu'il n'y a que dans l'entité communale de **Bouillon**, que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement. 25% des maisons sont même vendues sous les 79.500 EUR. C'est la limite inférieure la plus faible de l'arrondissement.
- Dans la commune de **Léglise**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 360.000 EUR, soit un prix largement plus élevé que la médiane nationale.



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

- Le prix médian d'une maison varie fortement d'une commune à une autre. Les prix médians vont de 135.000 EUR (à **Florenville** et **Meix-devant-Virton**) à 305.000 EUR (à **Habay**), soit une différence de 170.000 EUR.
- L'arrondissement de **Virton** peut être divisé, sur base des prix, en 2 zones:
 - Les communes du sud et sud-ouest de l'arrondissement, à proximité de la frontière française, affichent des prix médians inférieurs à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). Si on exclut **Rouvroy** qui a un nombre d'observations restreint, leurs prix varient de 135.000 EUR à **Florenville** et **Meix-devant-Virton** à 170.000 EUR à **Virton** et **Chiny**,
 - À **Tintigny** et dans les communes limitrophes de l'arrondissement **d'Arlon** et géographiquement proches de la frontière du Grand-Duché de Luxembourg, les maisons sont nettement plus chères. Le prix médian d'une maison est de 230.000 EUR à **Tintigny** et s'élève jusqu'à 305.000 EUR à **Habay**.
- Le prix médian des maisons dans certaines communes de l'arrondissement de **Virton** y a atteint pour la première fois un nouveau seuil :
 - Les maisons dans les communes **d'Habay** ont dépassé pour la première fois les 300.000 EUR, avec un prix médian de 305.000 EUR. Un prix médian largement supérieur à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR) et de la province (219.000 EUR).
 - Les prix médians des maisons dans les communes de **Musson** et **Rouvroy** atteignent respectivement pour la première fois les 240.000 EUR et 180.000 EUR. Le prix médian à

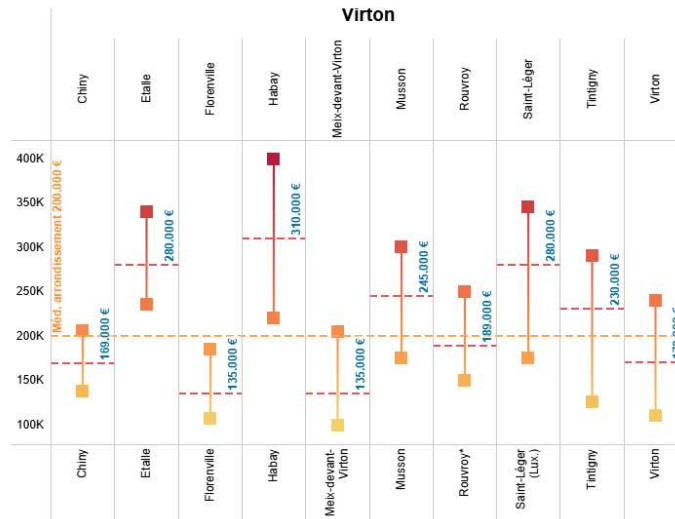
Rouvroy est à nuancer étant donné le faible nombre d'observations. Le prix médian des maisons vendues dans la commune de **Chiny** a atteint, quant à lui, les 170.000 EUR.

➤ Des fortes évolutions sont à constater dans certaines communes :

- Les communes de **Habay** (+45%) et de **Musson** (+23,1%):
 - **Habay** est la seule commune de cet arrondissement qui a enregistré une hausse de son prix médian pour la 5^{ème} année consécutive. Le prix a augmenté de +67,6% depuis 2016, soit +123.000 EUR.
 - À **Musson**, le prix médian augmente fortement pour la deuxième année consécutive après avoir diminué de -13,1% en 2019. Il est supérieur de +35.000 EUR par rapport à 2018.
- Les communes de **Meix-devant-Virton** (-20,5%), **Florenville** (-10%) et **Tintigny** (-8%):
 - A **Meix-devant-Virton**, le prix du marché des maisons est volatile en raison du nombre restreint d'observations et doit donc être nuancé. La médiane est revenue au niveau de 2017.
 - À **Florenville**, la diminution en 2021 s'explique notamment par la hausse du prix médian l'année dernière (+12,4%). La médiane varie beaucoup dans cette commune.
 - A **Tintigny**, la baisse des prix nuance la forte augmentation de +28,2% enregistrée l'année dernière. Cependant, le prix médian est encore +35.000 EUR supérieur à celui de 2019.
- Sur les 5 dernières années, l'évolution du prix médian a été très importante dans la commune de **Saint-Léger** (+75%, soit +120.000 EUR).



Zoom Luxembourg - arrond. de Virton - 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.

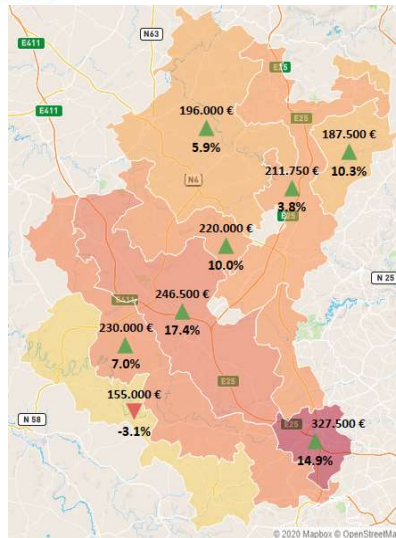
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'arrondissement de Virton

- Les communes/entités communales avec une « * » sont à nuancer dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'entité communale d'**Etalle** et dans la commune d'**Habay**, plus de 75% des maisons sont vendues à un prix supérieur à la médiane de l'arrondissement (200.000 EUR). Tandis que dans les communes de **Chiny**, **Florenville** et **Meix-devant-Virton** que presque 75% des maisons sont vendues à un prix en deçà de la médiane de l'arrondissement. A **Meix-devant-Virton**, 25% des maisons sont même vendues sous les 99.500 EUR.
- En général, au plus le prix médian est élevé dans une entité communale, au plus l'intervalle comprenant 50% des observations a tendance à être grand (**Habay** ou **Saint-Léger** par exemple). Une telle dispersion suggère un marché des maisons plutôt hétérogène.
- Dans l'entité communale d'**Habay**, 25% des maisons sont vendues à prix supérieur à 399.000 EUR, soit un prix plus élevé que la médiane du **Brabant wallon** (355.000 EUR).



Entités communales autour de la E411 et la E25

Luxembourg



CF 
by FEDNOT 34

Analyse spécifique – Entités communales autour de la E411 et la E25

- Les maisons situées autour de l'autoroute E411 et de la E25 affichent des prix médians plus élevés que les communes plus éloignées de ces deux axes, comme l'atteste le graphique ci-dessus.
- Nous ne tenons pas compte des communes d'**Arlon** et de **Messancy** qui tirent de leur proximité par rapport au Grand-Duché de Luxembourg des prix médians plus élevés.
- Le prix d'une maison peut fortement varier selon sa localisation par rapport aux principaux axes autoroutiers.
- En ne tenant pas compte d'**Arlon** et de **Messancy**, seules les maisons autour de la E411 ou de la E25 affichent un prix médian égal ou supérieur à celui de la province (219.000 EUR).
- Sur les 5 dernières années, les maisons limitrophes à la E411 ont connu une augmentation de leur prix plus importante (+36,9%) que celles limitrophes à la E25 (+21%).

Évolution du marché immobilier en 2021

Appartements - Prix médian

Appartements - National



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

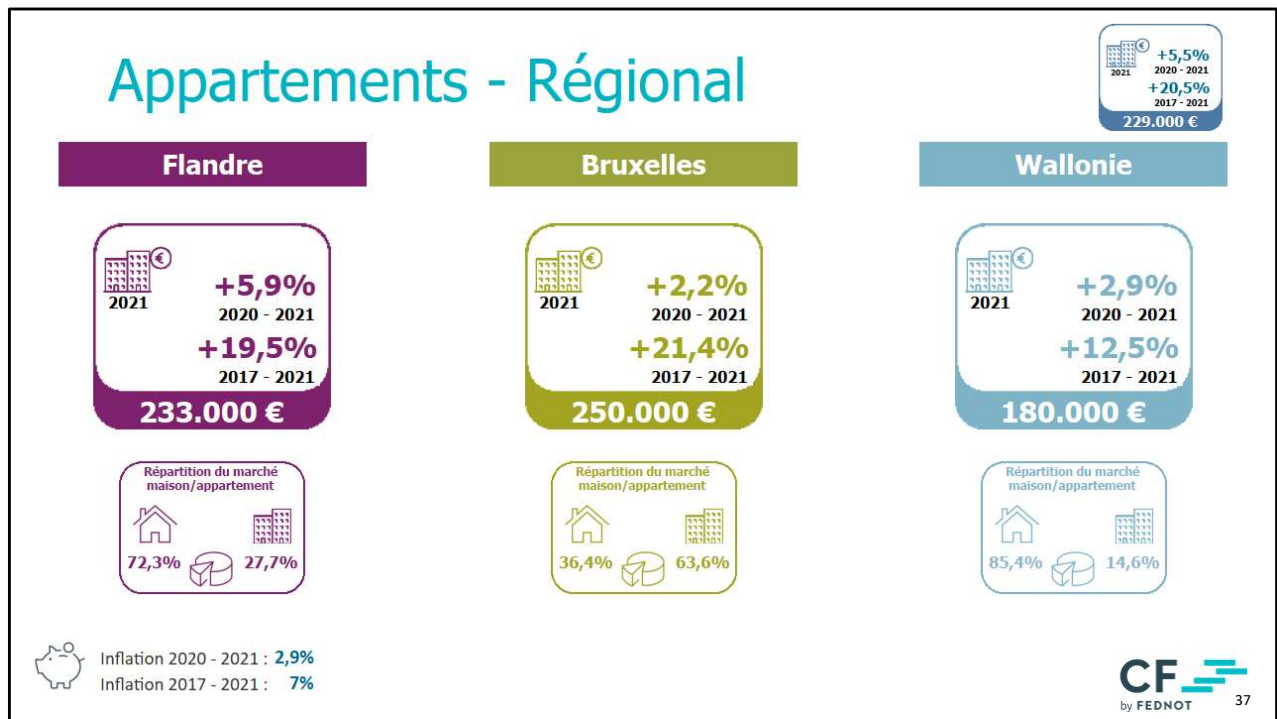
Prix médian des appartements en 2021 - National

➤ 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 38

Prix médian des appartements en 2021 – Provincial

➤ Evolution à court terme:

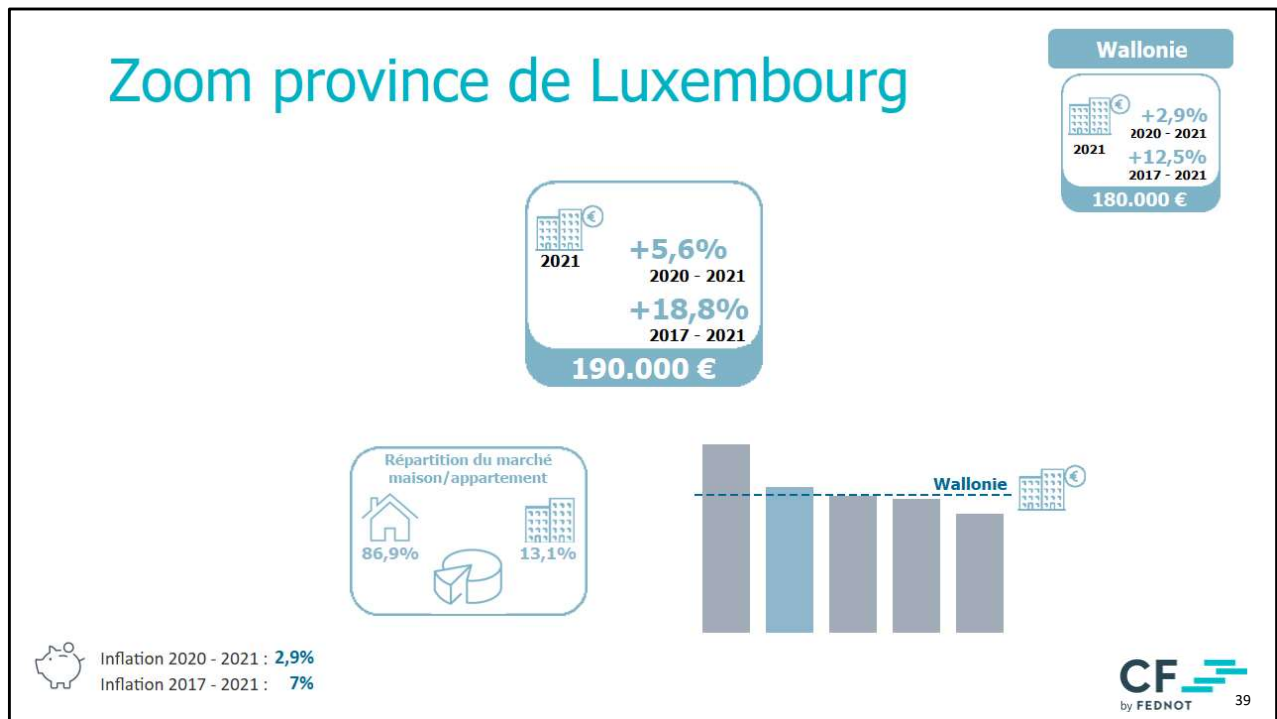
- En 2021, les prix médians des appartements ont augmenté dans toutes les provinces wallonnes, à l'exception du **Brabant wallon** (-3,1%).
- La province pour laquelle l'augmentation est la plus forte en **Wallonie** est le **Hainaut** avec une hausse du prix médian de +6,9%, après avoir enregistré une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

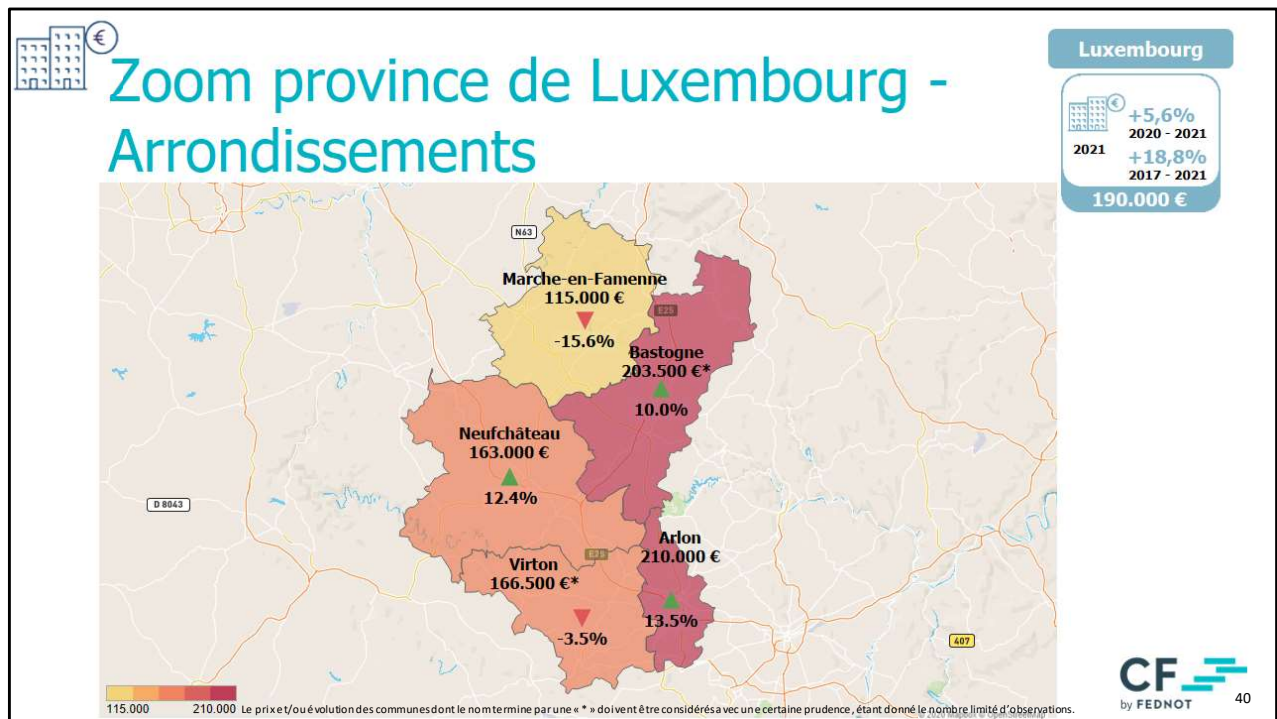
➤ Evolution à long terme:

- 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).



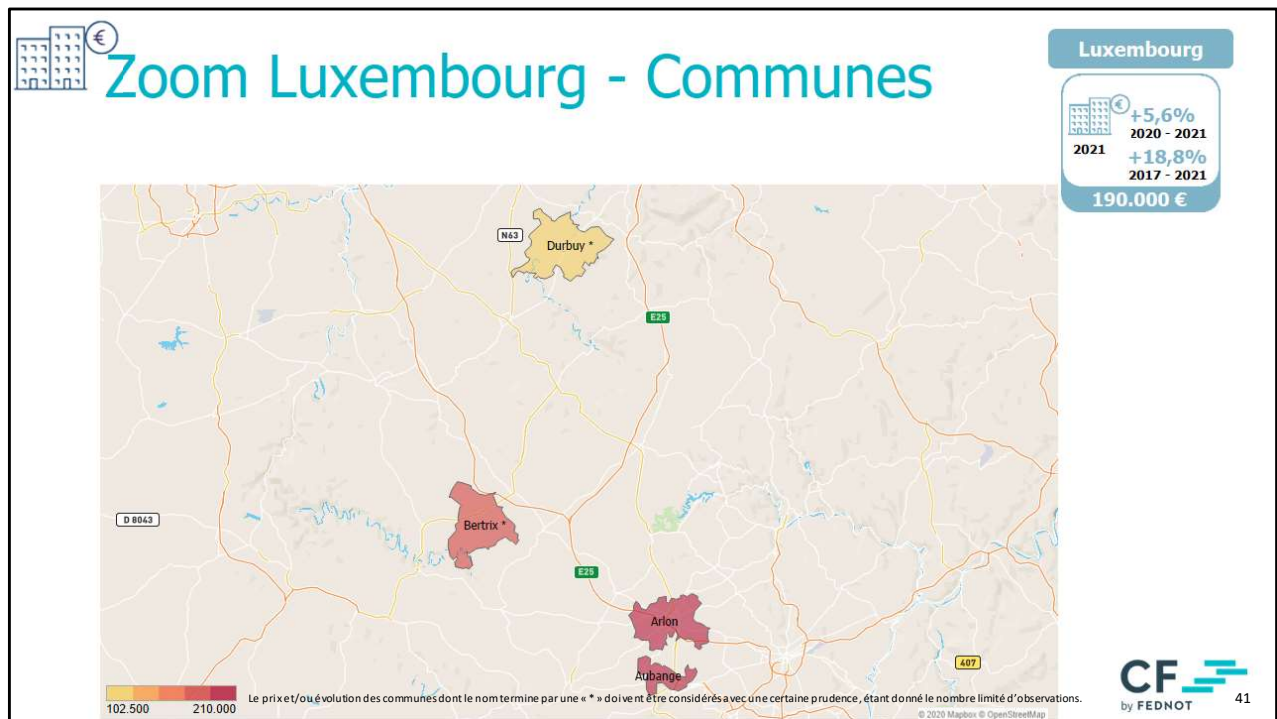
Prix médian des appartements en province du Luxembourg

- Le prix médian d'un appartement en province de **Luxembourg** atteint pour la première fois les 190.000 EUR. Ils y sont, tout comme les maisons, vendus à un prix supérieur au prix médian de la Wallonie.
- Le prix des appartements dans cette province se situe, comme pour les maisons, à la deuxième place du classement des provinces wallonnes. Affichant une différence de prix de -30% par rapport à la province wallonne la plus chère (province du **Brabant wallon**, 247.000 EUR) et de +18,4% par rapport à la province wallonne la moins chère (province du **Hainaut**, 155.000 EUR).
- L'évolution du prix médian des appartements en province de Luxembourg en 2021 est la plus élevée de Wallonie, après le **Hainaut** (+6,9%). Les variations de prix annuelles, aussi bien positives que négatives, sont généralement importantes dans cette province. Sur les 5 dernières années, le **Luxembourg** affiche également une évolution parmi les plus fortes de Wallonie.
- La part de marché des appartements en province de **Luxembourg** est de 13,1%.



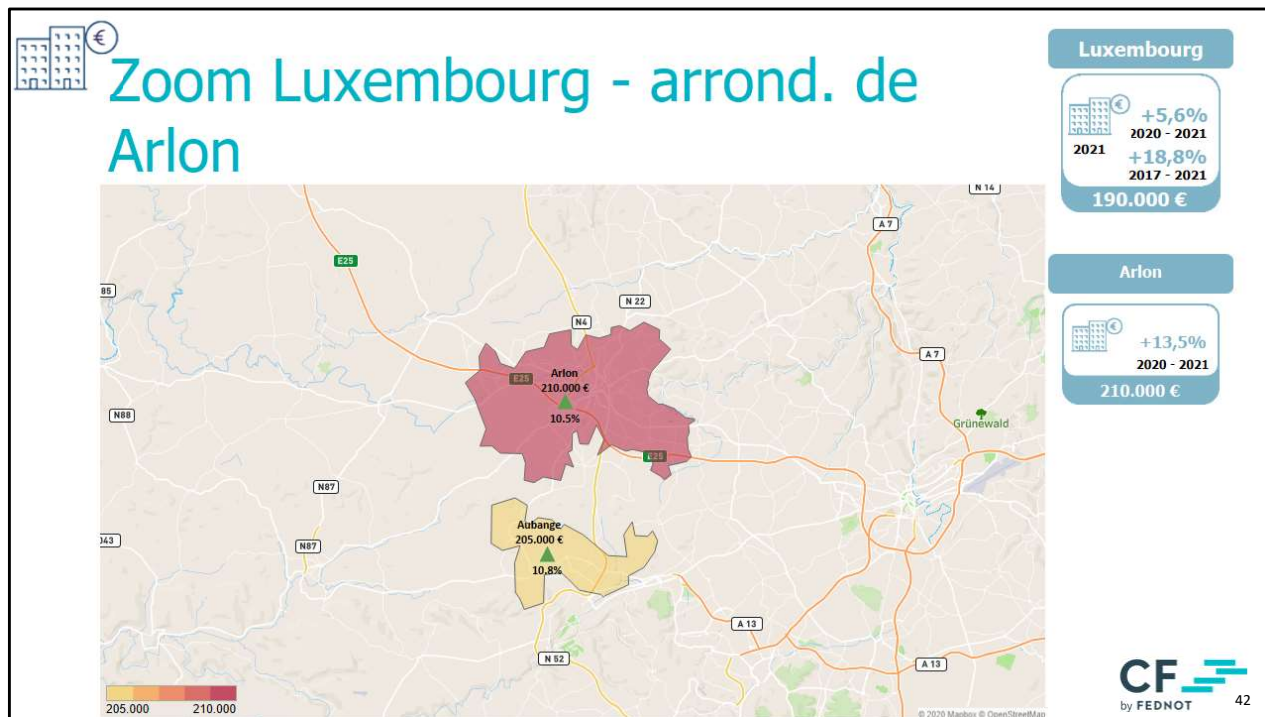
Prix médian des appartements par arrondissement

- Au niveau arrondissements, des différences de prix subsistent au sein de la province de Luxembourg. Les prix médians pour un appartement varient entre 115.000 EUR (**Marche-en-Famenne**) et 210.000 EUR (**Arlon**), soit une différence de 95.000 EUR entre les deux arrondissements.
- Les prix médians des arrondissements de **Virton** et de **Bastogne** doivent être nuancés dans les interprétations étant donné le nombre restreint d'observations.
- La province de **Luxembourg** peut être divisée, sur un critère de prix, en 2 zones :
 - A l'Est de la province, les arrondissements limitrophes au Grand-Duché de Luxembourg, **Bastogne** et **Arlon** avec des prix médians de 203.500 EUR à 210.000 EUR.
 - A l'Ouest, au Nord et au Sud de la province, les arrondissements de **Virton**, **Neufchâteau** et de **Marche-en-Famenne** avec des prix médians inférieurs au prix médian de la Wallonie (180.000 EUR): de 115.000 et 166.500 EUR.
- Nous remarquons une évolution soutenue des prix en 2021 dans les arrondissements de **Neufchâteau** et **Arlon**.
- L'arrondissement de **Marche-en-Famenne** enregistre une forte diminution de son prix médian (-15,6%) pour la deuxième année consécutive (-20,4% en 2020). Ces diminutions compensent la forte hausse de +56,5% enregistrée en 2019. Cependant le prix médian est toujours +5.550 EUR supérieur à celui de 2018. Le prix du marché des maisons dans cette commune y est volatile en raison du nombre restreint d'observations.
- **Arlon** est le seul arrondissement dans lequel le prix des appartements n'est pas soumis à forte pression. Depuis 2016, la médiane n'a cessé d'y augmenter.



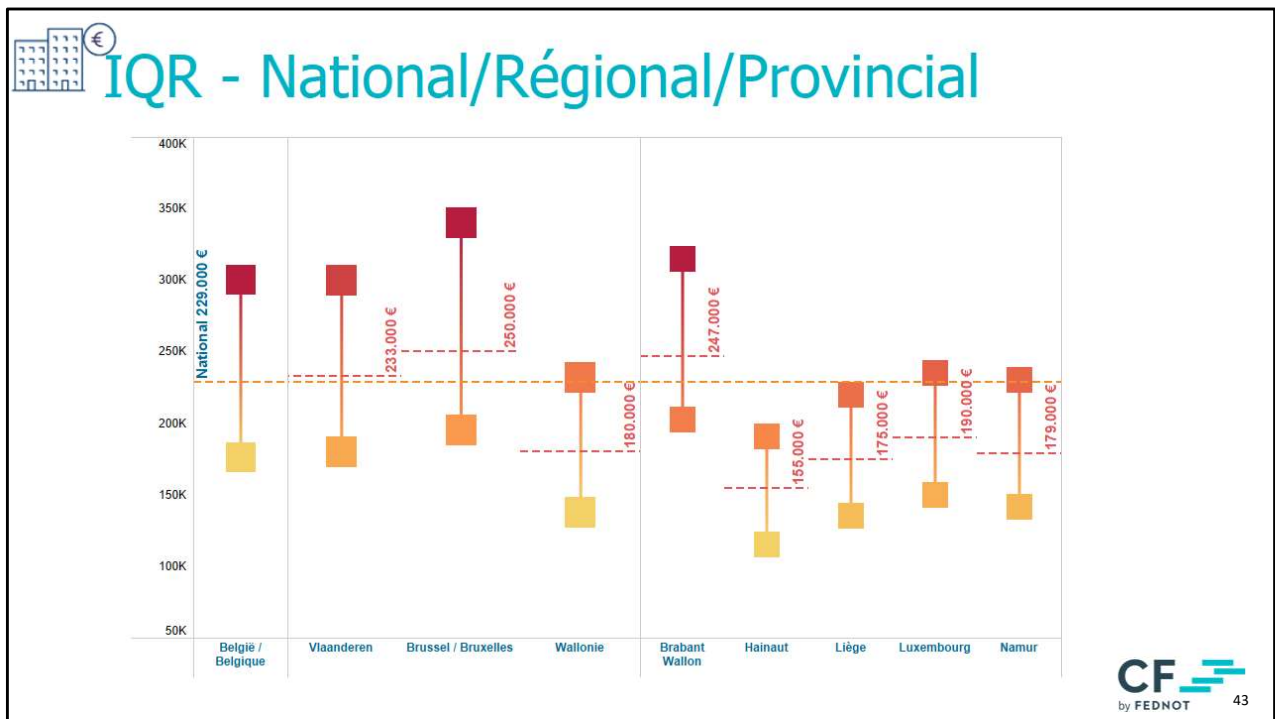
Vue d'ensemble niveau commune

- En zoomant au niveau communal, le nombre d'observations est trop restreint dans la plupart des communes pour pouvoir présenter une analyse correcte et fiable. C'est la raison pour laquelle seulement quelques communes sont affichées sur la carte en page précédente. Pour rappel, la part de marché des appartements n'est que de 13,1% en province de **Luxembourg**.
- Les communes avec une astérisque (*) doivent être nuancées dans l'interprétation étant donné le nombre restreint d'observations.
- Dans l'analyse ci-dessous zoomant au niveau communal, nous nous limiterons uniquement à l'arrondissement **d'Arlon**.



Prix médian des appartements par commune de l'arrondissement d'Arlon

- Dans la commune **d'Arlon**, le prix médian des appartements augmente pour la 5^{ème} année consécutive. Le prix est supérieur de +10,5% (soit +20.000 EUR) par rapport à l'année dernière et de +22,8% (soit +30.000 EUR) par rapport à 2017. La médiane dépasse le seuil des 200.000 EUR pour la première fois.
- Dans la commune **d'Aubange**, le prix médian est supérieur de +15.000 EUR à celui de la province (190.000 EUR). Le prix médian augmente également pour la 5^{ème} année consécutive, mais avec une stabilisation en 2019. Il est maintenant à son plus haut niveau et a atteint également le seuil des 200.000 EUR.



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

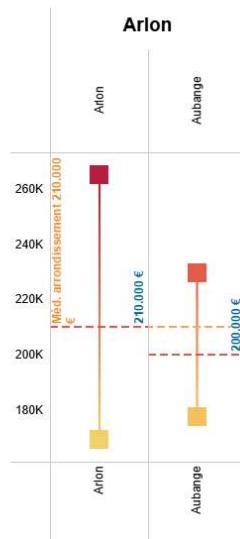
Cette comparaison est visible dans le graphique ci-dessus.

Le prix médian pour la province du **Luxembourg** est de 190.000 EUR et l’intervalle comprenant 50% des observations est de 150.000 EUR – 235.000 EUR.

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



Zoom Luxembourg - arrond. de Arlon - IQR



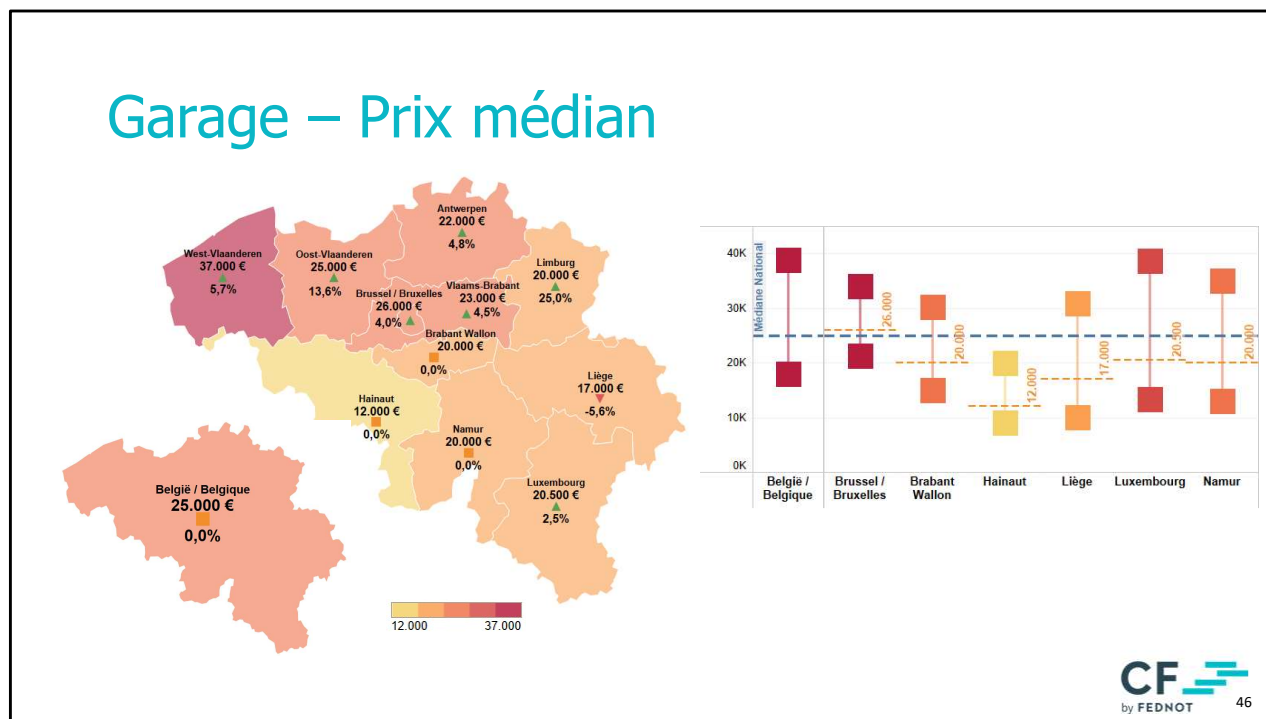
Distribution des prix des appartements par entité communale de la province du Luxembourg

- L'IQR de la commune **d'Arlon** affiche une plus grande disparité du prix des appartements qu'à Aubange. Le marché y est donc plus hétérogène.
- **Arlon** a la limite supérieure la plus élevée de l'arrondissement, mais également la limite inférieure la plus faible. 25% des maisons y sont vendues sous les 169.500 EUR et 25% sont, quant à elles, vendues à un prix supérieur à 265.000 EUR.

Evolution du marché immobilier en 2021

Garage - Prix médian

Garage – Prix médian



Prix médian des garages

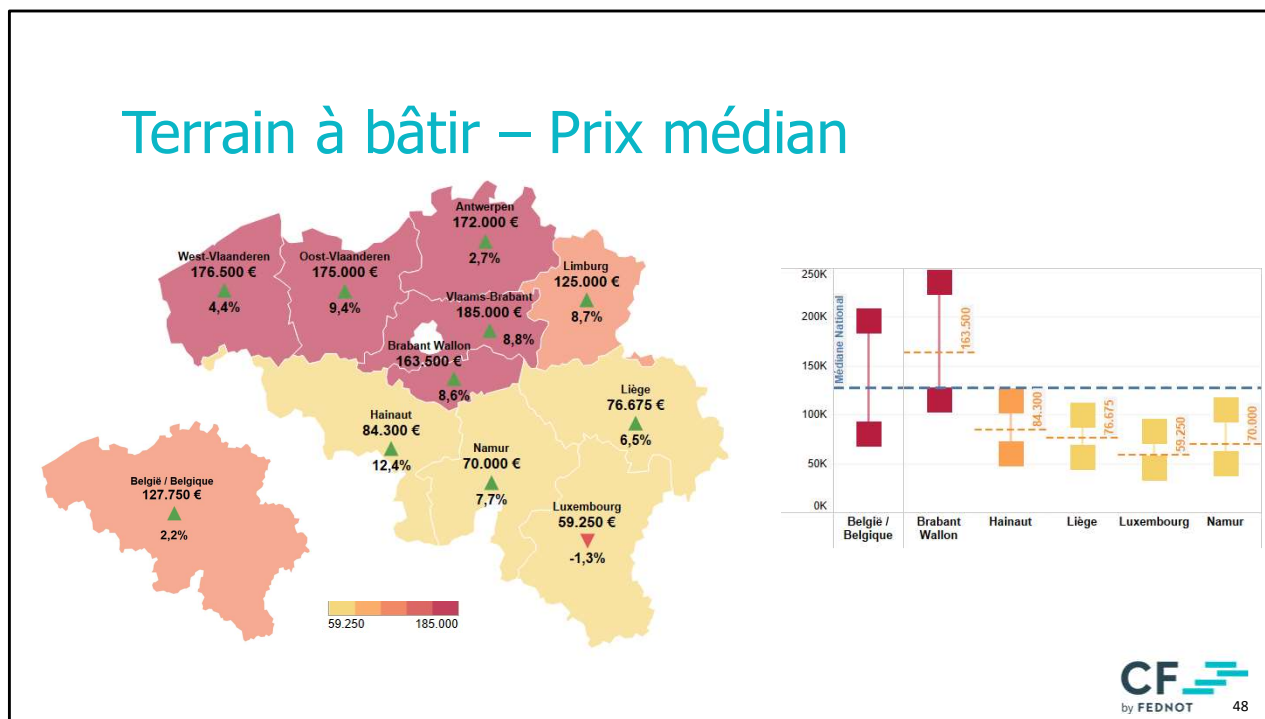
Les garages pris en compte dans cette étude sont les boxs, boxs fermés, parkings couverts et parkings non-couverts. Les cartes ci-dessus présentent les prix médians des garages au niveau national et provincial en 2021. Nous comparons également ce prix médian avec celui de 2020.

- 50 % des garages vendus en Belgique en 2021 avaient un prix inférieur à 25.000 EUR. Ce prix est resté stable comparé à l'année dernière. Sur base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 25% ont un prix inférieur à 18.000 EUR et 25% ont un prix supérieur à 38.875 EUR.
- La seule augmentation du prix médian en Wallonie est observée en province du Luxembourg avec +2,5% (soit +500 EUR). **Liège** est la seule province en Belgique pour laquelle nous observons une diminution du prix médian, avec -5,6%, soit -1.000 EUR. Les trois autres provinces wallonnes sont restées stables.
- **La Région de Bruxelles-Capitale** a un prix médian légèrement supérieur au niveau national. Cependant, la dispersion est plus faible. 50 % des garages de cette région ont un prix compris entre 21.250 et 34.000 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un garage dans chaque province est inférieur à la médiane nationale. Avec un prix médian de 12.000 EUR et un IQR compris entre 9.000 et 20.000 EUR, les garages en province de **Hainaut** sont les moins chers.
- En province du **Luxembourg**, nous voyons la plus grande dispersion de l'intervalle de 50 % autour de la médiane. 50 % des garages vendus en 2021 avaient un prix compris entre 13.335 et 38.625 EUR.

Evolution du marché immobilier en 2021

Terrain à bâtir - Prix médian

Terrain à bâtir – Prix médian



Prix médian des terrains à bâtir

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

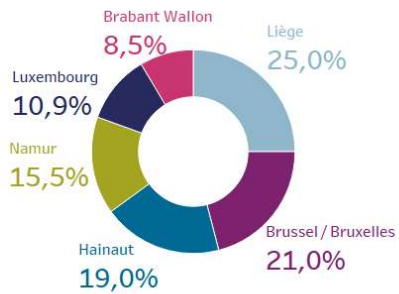
- Le prix médian d'un terrain à bâtir en Belgique est de 127.750 EUR. Un prix en hausse par rapport à l'année dernière (+2,2%). Sur la base de l'IQR (voir ci-dessus), nous pouvons déduire que 50% des terres vendues en 2021 avaient un prix compris entre 80.000 EUR et 196.025 EUR.
- En Région wallonne, le prix médian d'un terrain à bâtir varie entre 59.250 EUR au **Luxembourg** et 163.500 EUR en **Brabant wallon**.
- Par rapport à l'année dernière, la médiane ne baisse en Wallonie qu'en province du Luxembourg. Le prix médian a le plus augmenté dans le **Hainaut** (+12,4%).
- À l'exception du **Brabant wallon**, l'intervalle comprenant 50 % des observations autour de la médiane est inférieur pour toutes les provinces wallonnes à la médiane belge. Plus de 75 % des terrains à bâtir vendus dans ces provinces en 2021 ont également un prix inférieur à la médiane nationale (127.750 EUR).

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

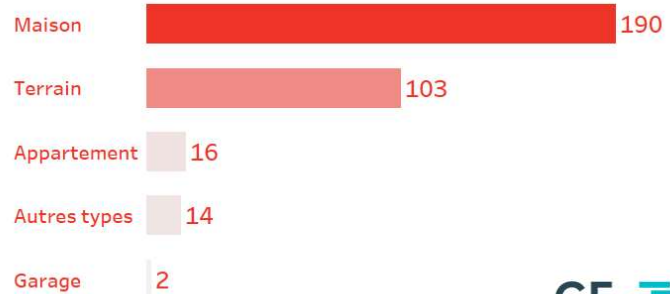
Biddit

325 publications sur Biddit en 2021
+77,6% par rapport à 2020 (+142 publications)

Part de marché en 2021



Nombre de publications par type de bien en Luxembourg



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.)	
Ardennes	Arlon	204.000	255.000	288.000	285.500		211.250	362.724	219.000	290.000	325.000	325.000	13,84%	240.000	440.500	
	Attert	204.000	255.000	272.500	272.500		191.250	395.000	219.000	290.000	420.000	420.000	54,13%	315.000	564.000	
	Aubange	Athus	204.000	255.000	230.000	215.000		157.500	241.250							
		Aubange	204.000	255.000	230.000	230.000		183.000	290.000	219.000	290.000	250.000	250.000	8,70%	202.500	312.500
		Halanzay	204.000	255.000	230.000	250.000		206.250	317.500							
		Martelange	204.000	255.000	215.000	215.000		175.000	265.000	219.000	290.000	160.000	160.000	-25,58%	152.500	286.250
		Messancy	204.000	255.000	282.500	282.500		224.000	407.500	219.000	290.000	335.000	334.000	18,23%	230.625	400.000
		Bastogne	204.000	199.500	240.000	240.000		176.500	296.000	219.000	209.500	225.000	225.000	-6,25%	172.500	320.000
		Bertogne	204.000	199.500	186.000	200.000		170.000	260.000	219.000	209.500	216.000	216.000	8,00%	186.500	310.000
	Bastogne	Gouvy								219.000	209.500	187.500	184.900		148.500	225.000
Houffalize		204.000	199.500	189.500	180.000		149.250	230.625	219.000	209.500	209.500	200.000	11,11%	115.000	265.000	
Sainte-Ode									219.000	209.500	235.000	240.000		195.000	285.000	
Vaux-sur-Sûr		204.000	199.500	245.000	245.000		203.750	301.625	219.000	209.500	210.000	210.000	-14,29%	161.250	252.500	
Vielsalm		204.000	199.500	152.500	155.000		118.750	193.625	219.000	209.500	176.000	177.000	14,19%	140.000	249.000	
Marche-en-Famenne	Durbuy	204.000	185.000	185.000	173.500		142.250	261.250	219.000	200.000	215.000	178.500	2,88%	144.250	305.000	
	Durbuy	204.000	185.000	185.000	186.000		147.500	240.000	219.000	200.000	215.000	220.000	18,28%	175.000	309.500	
	Erezée	204.000	185.000	185.000	185.000		148.000	241.250	219.000	200.000	164.500	164.500	-11,08%	89.250	238.875	
	Hotton	204.000	185.000	170.000	170.000		148.750	226.250	219.000	200.000	190.250	190.250	11,91%	149.875	271.250	
Marche-en-Famenne	La Roche-e..	204.000	185.000	177.500	165.000		117.000	250.250	219.000	200.000	169.000	169.000	2,42%	122.000	217.500	
	Manhay	204.000	185.000	182.500	182.500		137.500	282.500	219.000	200.000	250.000	250.000	36,99%	210.000	305.675	
	Marche-en-..	204.000	185.000	193.750	193.750		155.000	240.000	219.000	200.000	207.500	207.500	7,10%	165.000	270.125	
	Nassogne	204.000	185.000	185.000	192.500		158.750	242.500	219.000	200.000	198.000	210.000	9,09%	150.000	259.000	
	Rendeux	204.000	185.000	142.500	142.500		68.125	209.750	219.000	200.000	139.500	139.500	-2,11%	80.500	199.500	



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.)
Bertrix	Bertrix	204.000	167.750	150.000	150.000		110.000	230.000	219.000	185.000	162.250	162.250	8,17%	120.000	221.250
Bouillon	Bouillon	204.000	167.750	125.000	120.000		70.000	185.000	219.000	185.000	137.500	130.000	8,33%	79.500	190.000
Daverdisse	Daverdisse								219.000	185.000	210.000	210.000		132.500	299.000
Léglise	Léglise	204.000	167.750	230.000	230.000		138.750	278.750	219.000	185.000	272.500	272.500	18,48%	221.250	360.000
Libin	Libin	204.000	167.750	185.000	185.000		130.000	222.500	219.000	185.000	246.500	246.500	33,24%	156.000	306.875
Libramont-C.	Libramont-Chevigny	204.000	167.750	230.000	230.000		159.000	295.000	219.000	185.000	260.000	260.000	13,04%	204.000	300.000
Neufchâteau	Neufchâteau	204.000	167.750	215.000	215.000		160.000	301.000	219.000	185.000	165.000	165.000	-23,26%	112.500	320.000
Paliseul	Paliseul	204.000	167.750	197.000	182.000		151.250	280.000	219.000	185.000	167.000	175.000	-3,85%	155.000	200.000
Saint-Hubert	Saint-Hubert	204.000	167.750	127.500	127.500		95.000	225.000	219.000	185.000	165.000	165.000	29,41%	132.500	237.500
Tellin	Tellin	204.000	167.750	195.000	195.000		126.500	225.000	219.000	185.000	179.000	179.000	-8,21%	98.000	210.000
Wellin	Wellin	204.000	167.750	209.000	209.000		166.500	321.250							
Chiny	Chiny	204.000	198.000	165.000	165.000		143.750	226.250	219.000	200.000	170.000	169.000	2,42%	137.500	206.250
Etalle	Etalle	204.000	198.000	290.000	270.000		188.750	317.875	219.000	200.000	270.000	280.000	3,70%	235.000	340.000
Florenville	Florenville	204.000	198.000	150.000	143.000		92.250	217.500	219.000	200.000	135.000	135.000	-5,59%	106.250	185.000
Habay	Habay	204.000	198.000	240.000	250.000		185.000	320.000	219.000	200.000	305.000	310.000	24,00%	220.000	399.000
Meix-devant-Virton	Meix-devant-Virton	204.000	198.000	169.750	169.750		118.750	229.123	219.000	200.000	135.000	135.000	-20,47%	99.500	204.500
Musson	Musson	204.000	198.000	205.000	205.000		150.000	267.000	219.000	200.000	245.000	245.000	19,51%	175.000	300.000
Rouvroy	Rouvroy	204.000	198.000	165.000	165.000		121.000	200.000	219.000	200.000	189.000	189.000	14,55%	150.000	250.000
Saint-Léger	Saint-Léger (Lux.)	204.000	198.000	290.000	290.000		203.668	362.500	219.000	200.000	280.000	280.000	-3,45%	175.000	345.000
Tintigny	Tintigny	204.000	198.000	250.000	250.000		162.000	335.000	219.000	200.000	230.000	230.000	-8,00%	125.000	290.000
Virton	Saint-Mard	204.000	198.000	169.000	135.000		116.641	144.500							
	Virton	204.000	198.000	169.000	179.000		126.500	239.000	219.000	200.000	170.000	170.000	-5,03%	110.000	240.000



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.)
Arlon	Arlon	Arlon	180.000	185.000	190.000	190.000		160.000	230.000	190.000	210.000	210.000	210.000	10,53%	169.500	265.000
	Aubange	Aubange	180.000	185.000	185.000	182.500		155.000	207.750	190.000	210.000	205.000	200.000	9,59%	177.500	229.500
	Messancy	Messancy	180.000	185.000	182.500	182.500		175.000	206.000							
Bastogne	Bastogne	Bastogne	180.000	185.000	183.000	183.000		150.000	210.000							
Neufchâteau	Bertrix	Bertrix								190.000	163.000	178.370	178.370		140.163	212.500

