



Analyse du marché immobilier

Année 2017

Province de Brabant Wallon

Le 19 Février 2018

Compagnie des notaires de la province de Brabant Wallon

CONTENU

Introduction.....	4
Réformes législatives 2017-2018.....	5
Principales réformes.....	5
Au niveau fédéral.....	5
Au niveau régional.....	5
Acheter ou vendre un bien : contactez votre notaire à temps.....	8
Notaire.be : Le site de référence, avant de contacter votre notaire.....	8
Le contexte macroéconomique.....	10
Évolution du marché immobilier en 2017.....	14
Activité immobilière en Belgique – niveau national.....	14
Activité immobilière en Belgique – niveau régional.....	15
Activité immobilière en Belgique – niveau provincial.....	16
Maisons - Évolution en 2017.....	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau national.....	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau régional.....	17
Prix moyen des maisons en Belgique – niveau provincial.....	18
Zoom sur la province du Brabant Wallon.....	20
Prix moyen des maisons en province de Brabant Wallon.....	20
Prix moyen des maisons par arrondissement.....	21
Prix moyen des maisons par commune de l'arrondissement de Nivelles.....	22
Prix moyen des maisons par entité communale de l'arrondissement de Nivelles.....	23
Récapitulatif des prix moyens des maisons par entité communale.....	25
Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations - définition.....	26
Distribution des prix des maisons par entité communale de l'Arrondissement de Nivelles.....	27
Récapitulatif des prix médians des maisons par entité communale.....	29
Appartements - Évolution en 2017.....	30
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau national.....	30
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau régional.....	30
Prix moyen des appartements en Belgique – niveau provincial.....	31
Zoom sur la province de Brabant Wallon.....	33
Prix moyen des appartements en province de Brabant Wallon.....	33
Prix moyen des Appartements par arrondissement.....	34
Prix moyen des appartements par commune de l'arrondissement de Nivelles.....	35
Prix moyen des Appartements par entité communale de l'arrondissement de Nivelles.....	37
Récapitulatif des prix moyens des appartements par entité communale.....	38

Médiane & Intervalle de prix comprenant 50% des observations	39
Distribution des prix des appartements par entité communale de l'Arrondissement de Nivelles	40
Récapitulatif des prix médians des appartements par entité communale.....	41
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau national.....	42
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau régional.....	43
Prix moyen des appartements par nombre de chambres en Belgique – niveau provincial	44

INTRODUCTION

Dans le cadre des « Semaine de l'immobilier 2018 », analyses de l'évolution du marché immobilier en 2017 par les notaires, le rapport suivant a été réalisé par le département de Business Intelligence de Fednot.

Cette année, une nouvelle approche, un nouvel outil et de nouveaux rapports ont été adoptés.

Cette analyse est basée sur des méthodes statistiques à travers une approche systématique et standardisée, qui permet de fournir à la fois des visions différentes et des résultats cartographiés.

Elle est présentée de façon similaire pour Bruxelles et toutes les provinces wallonnes.

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 moyens et médians des maisons et des appartements au niveau national, régional et provincial,
- ✓ Pour chaque province concernée, une analyse au niveau des arrondissements et une vision plus détaillée des communes et entités communales,
- ✓ Une analyse de l'intervalle de prix autour de la médiane dans laquelle 50% des maisons et appartements ont été vendus.

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

RÉFORMES LÉGISLATIVES 2017-2018

La présente étude s'inscrit dans la volonté de Notaire.be d'enrichir l'information à disposition des médias et du public concernant les aspects essentiels du métier de notaire, à savoir, les transactions immobilières.

Les études notariales restent au cœur des opérations de ventes et de crédits en y apportant leur rigueur et la sécurité juridique exigée.

Tout cela a un coût. Si les honoraires de référence du notaire, perçus à cette occasion, ont été fixés il y a plus de trente ans (sans jamais avoir été modifiés depuis lors), les frais qui se rattachent à ces opérations (frais administratifs), correspondant à l'ensemble des formalités réalisées par le notaire et ses collaborateurs, ne cessent de s'accroître. Une évolution nécessaire au renforcement de la sécurité juridique du citoyen. Il est important de bien comprendre cet aspect et de distinguer ces coûts.

D'un point de vue législatif, ces dernières années ont été marquées par de grandes réformes, administratives et fiscales.

PRINCIPALES RÉFORMES

AU NIVEAU FÉDÉRAL

Le parlement fédéral a adopté le 20 juillet 2017 une **réforme des successions**. Cette réforme, qui entrera **en vigueur le 1^{er} septembre 2018**, apportera des changements importants non seulement sur le plan de la planification successorale, mais également dans le cadre du partage des successions après décès. Les notaires ont à cœur de souligner l'importance de cette réforme (même si elle n'a pas de lien direct avec la matière immobilière). Plus d'infos sur cette réforme sur www.notaire.be.

Complémentaire à cette réforme des successions, une **réforme des régimes matrimoniaux** verra également le jour courant 2018 et une importante **réforme du Code des sociétés** est également en gestation.

AU NIVEAU RÉGIONAL

Urbanisme et aménagement du territoire : le CoDTbis

Après de nombreux rebondissements, le nouveau Code wallon du développement territorial « **CoDTbis** » (remplaçant l'ancien « CWATUP ») est entré en vigueur le 1^{er} juin 2017.

Au programme : **simplification, rationalisation et accélération des procédures**.

Une véritable révolution : enfin une amnistie des anciennes constructions !

Une révolution importante en matière d'urbanisme en Wallonie : l'entrée en vigueur le 17 décembre 2017 du décret relatif aux infractions urbanistiques... C'est un **grand « OUF ! » de soulagement pour beaucoup de citoyens wallons : certains actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient désormais d'une « amnistie »** ! Cette amnistie vient donc soulager les citoyens wallons. En effet, actuellement, un grand nombre d'habitations en Wallonie comporte au moins une infraction urbanistique. Or, ces infractions étaient susceptibles de créer des situations de blocage en cas de vente. Les notaires se réjouissent de ce nouveau mécanisme, qui offre ainsi une sécurité juridique à toute une série de situations et permet de faciliter bon nombre d'opérations immobilières.

Prenons l'**exemple** de Monsieur Damien R., propriétaire d'une maison à Céroux-Mousty. Lors de son acquisition – avant l'entrée en vigueur du décret – il pense de bonne foi que l'annexe située à l'arrière et le garage situé sur le côté de la maison sont réguliers car rien ne semble indiquer le contraire. Ce n'est qu'en se rendant au

service d'urbanisme de sa commune en 2017 pour un projet d'agrandissement de sa maison qu'on lui fait remarquer qu'à la fois le garage et sa véranda située à l'arrière de l'immeuble sont en infraction urbanistique, ceux-ci ayant été érigés sans permis.

Voilà des tracasseries qui étaient monnaie courante et qui vont, pour un nombre important de cas, disparaître à l'avenir. Les actes et travaux infractionnels réalisés avant le 1er mars 1998 bénéficient en effet désormais – sauf exceptions – d'une « **présomption de régularité** ».

Concrètement, cette amnistie concerne des travaux tels que **annexe, terrasse, véranda, vélux, car-port, abri de jardin, piscine, abattage d'arbre**,... Si ces travaux ont été effectués sans permis (ou en méconnaissance du permis) avant le 1er mars 1998, ils ne seront plus considérés comme étant des infractions urbanistiques et ne pourront plus faire l'objet de poursuites pénales ou civiles. Ce mécanisme s'applique de plein droit : le citoyen ne doit accomplir aucune démarche ou formalité pour pouvoir bénéficier de cette amnistie.

Cependant, cette question se posera naturellement à l'occasion d'une vente. Le vendeur sera donc bien avisé de conserver un dossier démontrant que les actes ou travaux qu'il a réalisés sur son bien sont antérieurs au 1er mars 1998 : photos, plans, etc, tout élément de preuve est le bienvenu, afin de garantir au futur acquéreur que son bien n'est plus grevé d'infraction urbanistique car il entre dans les conditions de « l'amnistie ».

Il existe toutefois une série d'**exceptions** importantes : certains actes et travaux ne pourront pas bénéficier de l'amnistie. Ces exceptions sont les suivantes : la construction d'une maison d'habitation en zone forestière (même si cette maison existe depuis un demi-siècle), la création de nouveaux logements sans permis ou en méconnaissance de celui-ci dans un immeuble (ainsi, le fait d'avoir divisé sans permis une maison unifamiliale en plusieurs appartements ne sera pas couvert par l'amnistie), les travaux réalisés dans des sites protégés (Natura 2000, réserve naturelle, bien classé, ...), et, enfin, les infractions qui ont déjà fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire (autrement dit, si l'infraction a déjà été constatée, elle ne pourra plus faire l'objet d'une amnistie).

Trois conseils au citoyen :

1/ Pour vous assurer de la conformité de votre habitation, renseignez-vous au service de l'urbanisme de votre commune pour comparer les informations obtenues auprès de celle-ci avec la situation existante et les plans du cadastre.

2/ Le décret prévoit une validité automatique des travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998. En conséquence, il s'agira essentiellement d'une question de preuves. Si vous avez un doute sur l'existence d'une infraction ou si vous souhaitez valider l'existence de travaux antérieurs, adressez-vous à une étude notariale qui vous éclairera sur les démarches éventuelles à effectuer.

3/ Comme précisé ci-avant, il est donc essentiel de conserver les preuves des travaux réalisés et la date à laquelle ils l'ont été. Ils seront, le cas échéant, nécessaires pour démontrer que ces travaux remplissent les conditions de l'amnistie.

Fiscalité wallonne : quels changements à partir du 1^{er} janvier 2018 ?

Une série de réformes fiscales wallonnes viennent d'entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Nous épinglons ici les principales mesures en matière immobilière :

- **Suppression du taux à 15%** : après avoir instauré le 1^{er} janvier 2016 un taux de droits d'enregistrement de 15% en cas d'achat d'une 3^e maison d'habitation, le Gouvernement a supprimé **ce taux de 15%** depuis le 1^{er} janvier 2018. Le taux de 12,5% est de nouveau applicable, même en cas de 3^e habitation. Ce taux constituait un frein à l'investissement immobilier en Wallonie.
- Instauration d'un **abattement des droits d'enregistrement de 20.000 €** en cas d'acquisition d'une unique habitation servant de résidence principale (moyennant certaines conditions) : concrètement, vous ne payez plus de droits d'enregistrement sur les premiers 20.000 € de votre achat (ce qui correspond à une économie de 2.500 €). Cet abattement permettra dès lors de réduire vos frais d'acte d'achat et favorise l'accès à la propriété. Cet abattement peut être cumulé avec l'application du taux réduit en cas d'acquisition d'une habitation modeste.
- **Baisse des droits d'enregistrement pour la vente en viager : un taux réduit de 6%** est désormais applicable aux ventes en viager, poursuivant un double objectif : d'une part, pouvoir acquérir un bien sans être contraint de détenir un apport préalable important et, d'autre part, assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale.

« Fiscalité déguisée »

Le citoyen rencontre aujourd'hui une importante difficulté dans son rapport aux impétrants et plus généralement aux frais de raccordement.

Aujourd'hui les intercommunales de distributions et de gestionnaire du réseau (RESA, ORES,...) détiennent un monopole sur les questions de raccordement au réseau. De façon insidieuse, les frais de raccordement ont été multipliés par 10 voire par 100 ces dernières années. Il est en outre extrêmement difficile pour le citoyen d'avoir une idée précise des frais auxquels il sera soumis pour raccorder son terrain au réseau. Ces frais ne dépendront en outre pas de la question de savoir si la voirie est déjà équipée ou non mais bien des textes qui auront été adoptés par les intercommunales elles-mêmes.

Autrement dit, ces intercommunales établissent des règlements qui s'apparentent à de véritables taxes mettant à charge d'un propriétaire de terrain une série impressionnante de frais sans que la justification de ceux-ci ne soit établie.

Si le prix des terrains à bâtir a sensiblement augmenté durant les années 2000 pour trouver une certaine stabilité depuis maintenant 5 ans, il faut bien reconnaître que les frais d'équipement ont quant à eux plus que doublés sur la même période. Cela signifie qu'en valeur relative, la valeur des terrains à bâtir, aujourd'hui, diminue eu égard aux charges tant urbanistiques qu'administratives qui s'imposent à ces terrains.

La division d'un terrain s'accompagne d'un nombre incalculable de charges et frais qui ne trouvent leur fondement dans aucun texte de loi, ce qui, pour des professionnels de l'immobilier, rend la situation particulièrement peu transparente. Il est extrêmement difficile aujourd'hui de fixer précisément le coût de raccordement à l'avance tant ces règles évoluent sans cesse.

Une autre difficulté s'ajoute à celle-ci dans la mesure où chacun des opérateurs fonctionne différemment, ce qui amène les promoteurs à privilégier certaines zones au détriment d'autres, compte tenu de ce que les charges ne sont pas identiques partout en Wallonie.

ACHETER OU VENDRE UN BIEN : CONTACTEZ VOTRE NOTAIRE À TEMPS

Rappelons qu'à l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le **notaire apporte de nombreuses garanties** : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le **vendeur accomplisse toutes les formalités qui lui incombent** et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur : certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, permis d'environnement (dans le cas d'une station d'épuration individuelle), dossier d'intervention ultérieur, renseignements de syndic (dans le cas de l'achat d'un appartement en copropriété), etc.

Une série d'obligations s'imposent dès lors au citoyen qui s'apprête à mettre un bien en vente et qui nécessitent un certain **déla**i, d'où l'intérêt de contacter un notaire au plus vite.

Si les obligations pour le vendeur se sont intensifiées, elles renforcent néanmoins **la sécurité juridique de l'acte**, permettant à l'acquéreur de s'engager en toute connaissance de cause et de ne pas acheter un chat dans un sac. D'où l'importance pour le vendeur, mais aussi pour l'acheteur, de **contacter son notaire dès qu'il a l'intention de vendre ou d'acheter un bien**, afin que le notaire puisse l'informer au mieux et le conseiller en temps utile.

Il importe, tant pour le vendeur que pour l'acheteur, d'être proactif et d'entreprendre toutes les démarches nécessaires (urbanisme, PEB, renseignements de syndic, etc) afin d'arriver chez votre notaire avec un dossier le plus complet possible en vue de l'élaboration du compromis de vente. Cette préparation en amont vous permettra d'éviter des déconvenues par la suite quant à **l'état de votre bien**.

NOTAIRE.BE : LE SITE DE RÉFÉRENCE, AVANT DE CONTACTER VOTRE NOTAIRE

Plus de 2,5 millions de personnes franchissent les portes des 1.200 études notariales pour un conseil ou pour passer un acte. Les notaires prennent ainsi le pouls de la société.

Face à une multitude d'acteurs présents sur le marché immobilier (organismes bancaires, agents immobiliers, certificateurs énergétiques, géomètres-experts, ...), le notaire reste l'élément central à qui le législateur a confié (et continue de confier) 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, tant à l'égard du citoyen qu'à l'égard du législateur**.

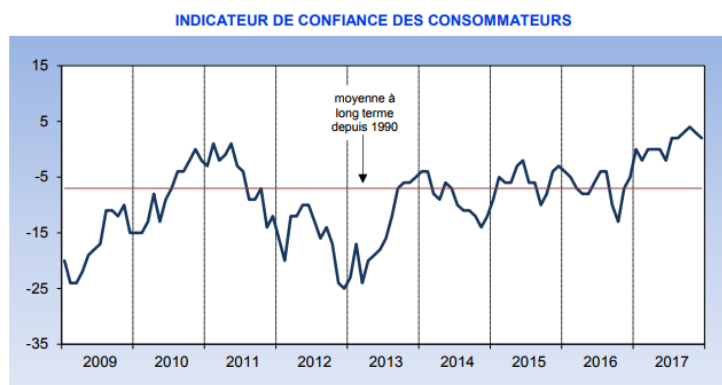
L'accessibilité aisée du notaire, sa connaissance de la réglementation la plus récente et son rôle de confiance sont autant d'atouts qui lui permettent de fournir au citoyen des conseils sur mesure pour avancer dans la vie en toute sérénité. Dans toutes les matières qu'il traite, le notaire veille à ce que les citoyens soient bien informés de l'engagement qu'ils s'apprêtent à signer et de toutes les conséquences, juridiques et fiscales, qui en découlent.

Les **outils** tels que **notaire.be** et **les différents réseaux sociaux** (Facebook, twitter, LinkedIn, Instagram, YouTube, blog NotaBene, blog e-notarius) participent à ce devoir de conseil et d'information. Découvrez également, dans les publications de notaire.be (www.notaire.be/nouveautes/publications) nos **infiches** illustrées sur de nombreuses thématiques telles que : les frais d'un acte, les étapes du compromis de vente à l'acte, la checklist du vendeur (documents à prévoir), l'achat/la vente d'un bien avec TVA, etc.

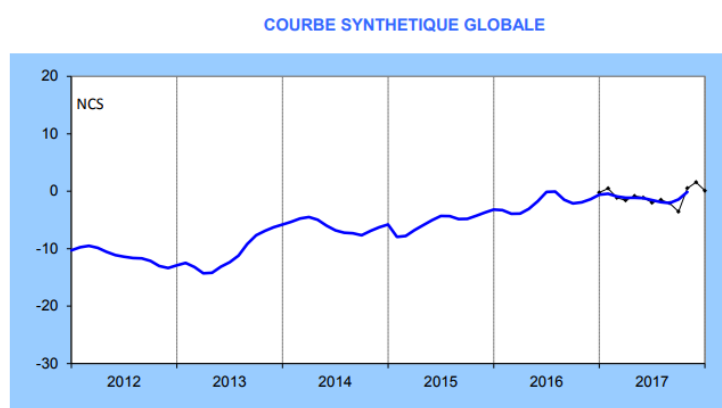
Le site notaire.be enregistre chaque année un taux de fréquentation particulièrement élevé : 4.228.000 visites en 2017 ! Les informations de qualité et les mises à jour régulières sont les principaux atouts de ce site web régulièrement cité comme référence. Pour ses visiteurs en quête de réponses, il s'agit d'une véritable mine de renseignements.

LE CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

L'**indice de confiance des consommateurs** a atteint en octobre son niveau le plus élevé depuis 2001 avec un indice de 4. Durant les mois suivants, la confiance des consommateurs s'est à nouveau affaiblie et l'indice est descendu de 3 en novembre à 2 en décembre. En comparaison, l'indice était à -5 en décembre 2016. Malgré la diminution des derniers mois, la confiance des consommateurs sur 2017 est supérieure aux années précédentes. (Source: BNB).



L'**indice de confiance des entreprises** a commencé le 4^{ème} trimestre 2017 avec une correction positive significative de 4 points en octobre et de 1,1 point en novembre. Grâce à cette hausse, l'indice termine en novembre à 1,6 points. En décembre, l'indicateur diminue à nouveau et clôture l'année à 0,1 point (Source: BNB).



La même évolution a pu être constatée dans le **secteur de la construction**. La conjoncture y a connu un redressement dans les premiers mois du 4^{ème} trimestre. L'indice de novembre atteint avec -0,4 point le meilleur résultat de 2017. Après une croissance consécutive pendant 3 mois l'indice diminue légèrement en décembre à -0,8 point (Source: BNB).



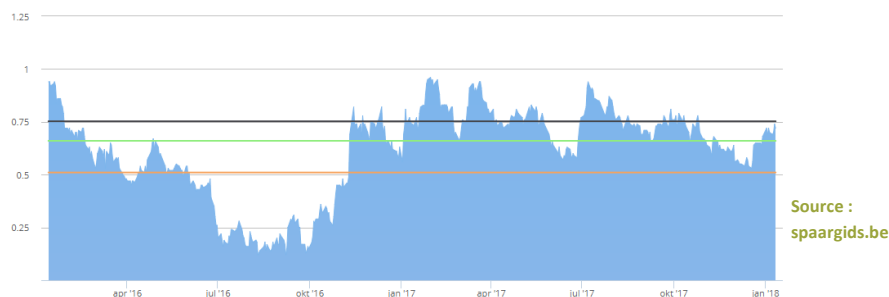
L'inflation en décembre 2017 est à 2,1 points. Sur l'année 2017, elle est à son niveau le plus bas en juin avec 1,5 points. Durant les premiers mois de l'année, l'inflation se situait encore au-dessus des 3 points (Source : BNB).

		Mois	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11	2017M12
Région	Type et groupe de produits														
Belgique	Inflation (IPCH Global)		2,2	3,1	3,3	2,5	2,7	1,9	1,5	1,8	2	2	1,8	2,1	2,1

		Année	2013	2014	2015	2016	2017
Région	Type et groupe de produits						
Belgique	Inflation (IPCH Global)		1,2	0,5	0,6	1,8	2,1

Source : BNB

Le niveau de **taux OLO sur 10 ans** atteint en fin de 4^{ème} trimestre 2016 (0,60 %) s'est maintenu sur l'année 2017. Le taux a oscillé sur l'année entre 0,5% et 1%, le taux moyen sur l'année étant de 0,74%. Ces taux planchés ont soutenu incontestablement l'activité immobilière en Belgique.



Le taux d'intérêt de référence pour un **crédit hypothécaire** d'une durée supérieure à 10 ans est en 2017 supérieur à 2% avec un maximum de 2,13% durant les mois du 2^{ème} trimestre. Le taux était en novembre à 2,07%. Le taux de décembre n'était pas encore connu au moment de publier ce baromètre (Source : BNB).

		Temps	2015M12	2016M12	2017M1	2017M2	2017M3	2017M4	2017M5	2017M6	2017M7	2017M8	2017M9	2017M10	2017M11
Instrument	Maturité														
Crédits immobiliers	Fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans		2,48	2	2,02	2,05	2,09	2,13	2,13	2,13	2,1	2,12	2,11	2,09	2,07

Source : BNB

		CREDIT HYP ventilé selon les buts							TOTAL
		achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)		
Nombre	2010	109.818	35.433	85.903	11.700	14.576	18.469	275.899	
	2011	112.862	34.708	132.630	11.312	14.186	19.745	325.443	
	2012	102.067	22.209	54.933	9.387	12.456	19.337	220.389	
	** 2013	108.908	25.263	55.223	7.231	11.207	24.678	232.510	
	2014	121.195	29.163	59.748	7.682	13.743	32.964	264.495	
	2015	116.577	24.405	72.398	8.302	19.177	81.905	322.765	
	2016	129.866	32.300	69.190	8.500	20.491	57.005	317.352	
	2017	129.883	32.894	54.454	9.023	16.604	32.160	275.018	
Croissance	2010	+20,1%	+26,2%	+23,1%	+3,1%	+7,2%	+42,5%	+21,4%	
	2011	+2,8%	-2,0%	+54,4%	-3,3%	-2,7%	+6,9%	+18,0%	
	2012	-9,6%	-36,0%	-58,6%	-17,0%	-12,2%	-2,1%	-32,3%	
	** 2013								
	2014	+11,3%	+15,4%	+8,2%	+6,2%	+22,6%	+33,6%	+13,8%	
	2015	-3,8%	-16,3%	+21,2%	+8,1%	+39,5%	+148,5%	+22,0%	
	2016	+11,4%	+32,3%	-4,4%	+2,4%	+6,9%	-30,4%	-1,7%	
	2017	+0,0%	+1,8%	-21,3%	+6,2%	-19,0%	-43,6%	-13,3%	

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Durant l'année 2017, le **nombre de crédits hypothécaires** souscrits a diminué de -13,3% par rapport à 2016.

Les crédits hypothécaires pour un **achat** sont restés stables en 2017 alors que ceux pour une **construction** ont augmenté en 2017 de +1,8%.

Les **autres crédits** ont chuté en 2017. Ces crédits concernent les transformations (-21,3%), les autres buts immobiliers (-19,0%) et les refinancements (-43,6%).

La diminution de ces derniers est une correction logique face au niveau exceptionnellement haut des **refinancements** en 2015 suite aux taux planchés que nous avons connus durant cette période.

Montant moyen	CREDIT HYP ventilation selon les buts							TOTAL	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2017
	129.985	132.272	136.100	133.396	138.710	144.533	149.521	154.714	129.985
	115.013	102.295	133.294	136.098	140.577	148.902	154.070	163.688	115.013
	30.844	26.364	38.138	40.602	42.285	42.401	42.631	49.063	30.844
	149.462	153.339	159.428	157.354	158.926	155.400	172.222	179.547	149.462
	68.809	69.432	66.751	81.567	66.152	58.390	64.818	76.837	68.809
	128.270	126.093	128.833	109.761	114.612	125.589	122.473	127.622	128.270
	94.673	83.532	107.836	107.389	110.948	112.309	116.960	127.813	94.673
Croissance	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
	+3,6%	+1,8%	+2,9%	-2,0%	+4,0%	+4,2%	+3,5%	+3,5%	+1,8%
	-5,8%	-11,1%	+30,3%	+2,1%	+3,3%	+5,9%	+3,5%	+6,2%	-11,8%
	-9,2%	-14,5%	+44,7%	+6,5%	+4,1%	+0,3%	+0,5%	+15,1%	+29,1%
	+14,0%	+2,6%	+4,0%	-1,3%	+1,0%	-2,2%	+10,8%	+4,3%	-0,4%
	+2,4%	+0,9%	-3,9%	+22,2%	-18,9%	-11,7%	+11,0%	+18,5%	+3,3%
	+14,9%	-1,7%	+2,2%	-14,8%	+4,4%	+9,6%	-2,5%	+4,2%	+1,2%
	+1,8%	-11,8%	+29,1%	-0,4%	+3,3%	+1,2%	+4,1%	+9,3%	+9,3%

Les **montants moyens empruntés** en 2017 augmentent de +3,5% par rapport à la même période l'année dernière. Les montants empruntés pour des transformations et pour un autre but immobilier augmentant le plus avec respectivement + 15,1% et +18,5%.

En moyenne, les **crédits hypothécaires pour acquisition** étaient de 154.714 EUR sur 2017. Leur augmentation de 3,5% suit la même tendance que les prix moyens des maisons et appartements en Belgique sur l'année 2017, à savoir 2,5%. Il est clair que d'autres facteurs entrent en ligne de compte tel le niveau des apports personnels.

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Nombre	CREDIT HYP ventilation selon les types de taux							TOTAL	
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2017
	143.540	261.119	181.533	149.527	192.890	265.102	258.031	215.353	143.540
	15	0	0	0	0	0	0	0	15
	85.792	30.557	4.761	13.327	9.274	2.017	2.808	3.836	85.792
	24.248	5.193	10.867	29.240	24.005	10.791	8.467	8.477	24.248
	11.242	20.139	13.114	16.975	24.914	22.420	16.803	18.932	11.242
	11.062	8.435	10.114	23.441	13.412	22.435	31.243	28.420	11.062
	275.899	325.443	220.389	232.510	264.495	322.765	317.352	275.018	275.899
Répartition	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
	52,0%	80,2%	82,4%	64,3%	72,9%	82,1%	81,3%	78,3%	100%
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
	31,1%	9,4%	2,2%	5,7%	3,5%	0,6%	0,9%	1,4%	100%
	8,8%	1,6%	4,9%	12,6%	9,1%	3,3%	2,7%	3,1%	100%
	4,1%	6,2%	6,0%	7,3%	9,4%	6,9%	5,3%	6,9%	100%
	4,0%	2,6%	4,6%	10,1%	5,1%	7,0%	9,8%	10,3%	100%

Les crédits hypothécaires à taux fixe restent en 2017, comme les années précédentes, le premier choix du citoyen dans près de 80,0% des cas.

Les autres crédits sont principalement des crédits hypothécaires à taux variable du type 5-5-5 ou 10-5-5 (respectivement 6,9% et 10,3% en 2017).

Source : Union Professionnelle du Crédit (upc-bvk.be)

Les **prêts hypothécaires sociaux** permettent de financer l'achat, la construction ou la rénovation d'un premier logement en Wallonie. Le taux d'intérêt est fixé en fonction des revenus du ménage et du montant sollicité. Le montant du prêt peut s'élever jusqu'à 110 % de la valeur vénale du logement pour couvrir les frais de notaire et les droits d'enregistrement. Les travaux et l'assurance-vie obligatoire peuvent également être financés (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

Année	Nombre de prêts sociaux	Montant moyen	Montant total prêté	Taux moyen
2012	2.725	105.109	286.422.920	3,7%
2013	3.101	112.122	347.689.962	3,5%
2014	2.675	112.039	299.704.054	3,3%
2015	2.816	120.453	339.187.013	2,6%
2016	2.408	123.777	298.056.071	2,5%
Evolution	-14,5%	2,8%	-12,1%	-5,0%

Source : Société Wallonne du Crédit Social (www.swcs.be)

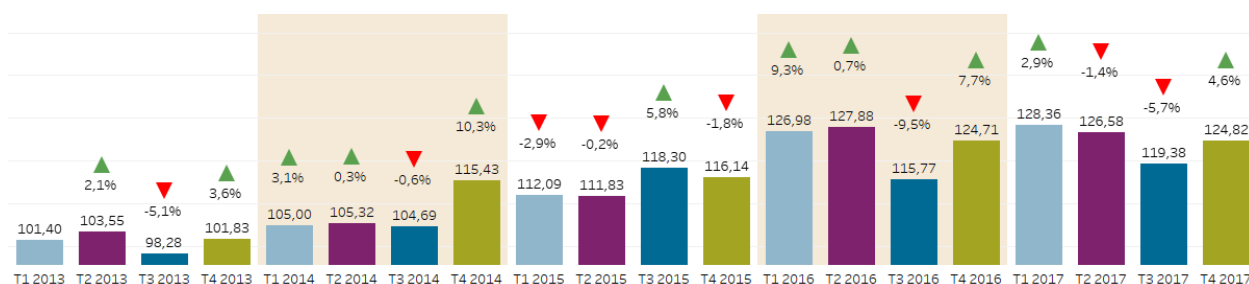
Nous ne disposons des chiffres relatifs aux prêts sociaux qu'avec un an de décalage. Le nombre de prêts hypothécaires sociaux passe de 2.816 prêts en 2015 à 2.408 en 2016, soit une diminution de -14,5%. Cette dernière est due aux taux pratiqués durant les 10 premiers mois de l'année. Ces taux étaient considérés comme anormalement élevés par rapport à ceux pratiqués sur le marché (Source : Société Wallonne du Crédit Social - www.swcs.be).

Le montant moyen emprunté augmente quant à lui à 123.777 EUR, soit +2,8%. Ce montant est 17,2% en-dessous du montant moyen emprunté auprès des institutions bancaires dans le cadre d'une acquisition immobilière. Il s'agit donc bien de logements plus modestes, d'autant plus que du côté des institutions bancaires, les apports personnels exigés sont plus élevés.

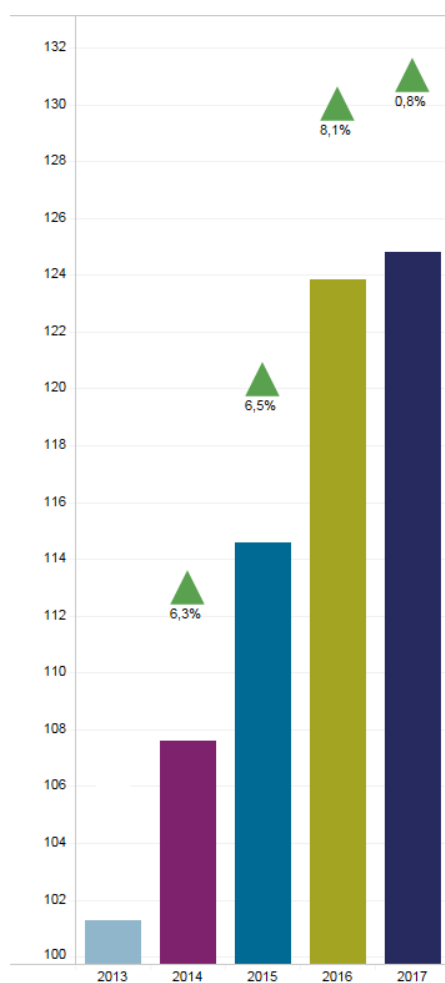
ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2017

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

L'indice d'activité immobilière en Belgique clôture l'année à 124,82 points, soit une croissance de +4,6% par rapport au 3^{ème} trimestre 2017. Cette croissance est à relativiser étant donné le caractère saisonnier du 3^{ème} trimestre, mais confirme bien que 2017 est caractérisée par une haute activité sur le marché immobilier. A l'exception du 2^{ème} trimestre, chaque trimestre de 2017 présente le meilleur indice depuis la création de ce baromètre.



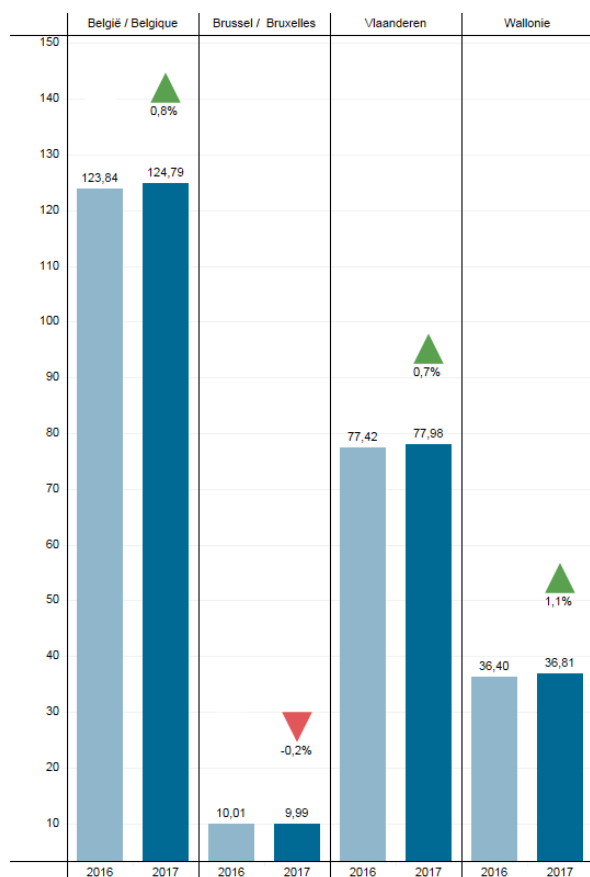
Graphique 1: Indice d'activité immobilière



Cette tendance se traduit au niveau annuel par une croissance de 0,8% par rapport à l'année 2016. Sur 5 ans, il s'agit de la 4^{ème} hausse consécutive. Il faut néanmoins remarquer que la hausse en 2017 est beaucoup plus faible que celles des années antérieures.

Graphique 2 : évolution de l'activité immobilière sur 5 ans

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 3 : Activité immobilière nationale & régionale en 2016 et 2017

Le graphique 3 illustre l'indice d'activité immobilière sur l'année au niveau national et régionale et compare l'activité en 2017 par rapport à celle en 2016.

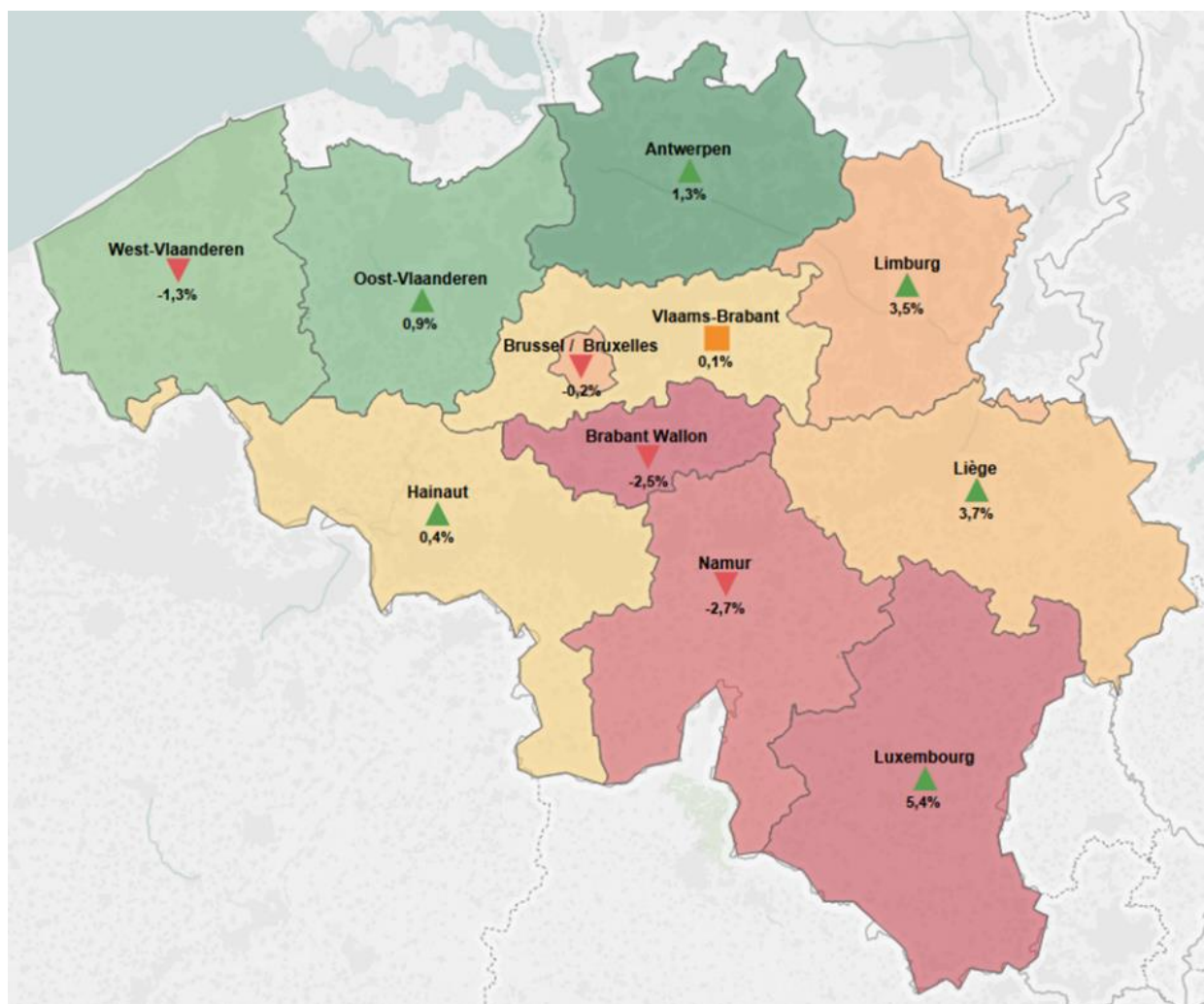
Cet indice annuel clôture 2017 à 124,79 points et bat ainsi l'indice record mesuré en 2016. Mars, octobre et novembre furent les mois les plus chargés sur le marché de l'immobilier en 2017. Avril, juillet et décembre les plus calmes.

Au niveau régional, aussi bien la Wallonie que la Flandre ont connu une légère augmentation de leur volume de transactions immobilières avec respectivement +1,1% et +0,7%.

A Bruxelles, nous constatons que les récentes diminutions d'activité immobilière sont compensées sur base annuelle par l'excellent 2^{ème} trimestre. Les volumes sur base annuelle restent stables par rapport à l'année dernière (-0,2%).

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Il est également intéressant d'analyser l'évolution de l'activité immobilière au niveau provincial en 2017 par rapport à 2016.



Graphique 4 : Carte de l'activité immobilière dans les provinces – 2017 par rapport à 2016

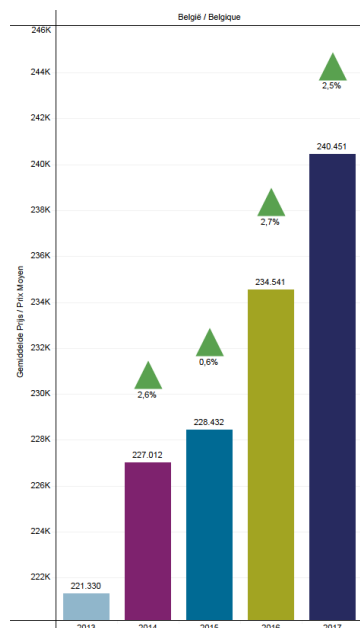
La carte ci-dessus donne un aperçu de cette comparaison. Le code couleur de la carte donne le niveau de l'activité immobilière par province. Au plus la couleur est vert foncé, au plus l'activité immobilière est importante dans la province. Au plus elle est rouge, au plus faible est l'activité immobilière.

Nous avons pu voir que l'indice au niveau national a atteint un nouveau record. La croissance dans les provinces d'Anvers et de Flandre orientale semble pousser ce record. Ils représentent respectivement 17% et 14% du marché immobilier en Belgique et ont connu tous deux une croissance d'approximativement 1%.

Les provinces de Luxembourg et de Liège ont enregistré les croissances les plus importantes en comparaison avec l'année dernière. L'augmentation du volume des transactions immobilières y est respectivement de 5,4% et de 3,7%.

MAISONS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL

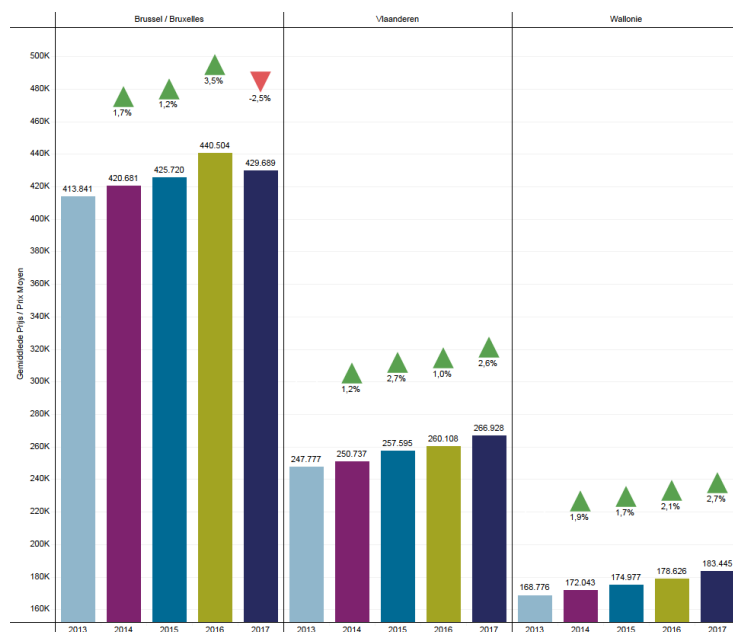


Au niveau national, le prix moyen d'une maison en 2017 a augmenté de 2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Cette augmentation varie selon les régions comme nous le verrons par la suite.

Une maison en Belgique coûte en moyenne 240.451 EUR soit 5.900 EUR de plus que l'année dernière.

Graphique 5 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 6 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, le prix moyen des maisons en 2017 est plus élevé qu'en 2016.

Le prix moyen des maisons en Flandre et en Wallonie augmente par rapport à 2016 de manière constante et assez similaire entre elles (Flandre : +2,6% et Wallonie : +2,7%).

Seule Bruxelles connaît une diminution de -2,5% par rapport au prix moyen de 2016. Une maison y coûte en moyenne 10.800 EUR de moins qu'en 2016.

Sur une période de 5 ans, le prix moyen des maisons a augmenté de +7,7% en région flamande. Une maison coûtera en moyenne 19.100 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

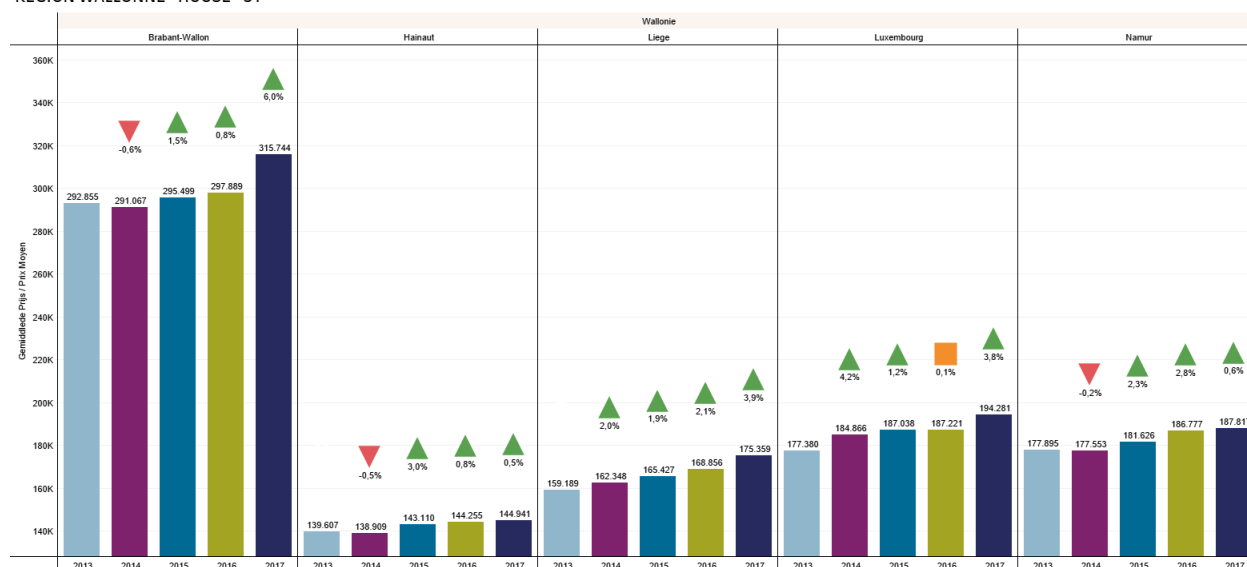
Nous constatons qu'en Wallonie, également, les prix moyens ont augmentés depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 14.700 EUR de plus en 2017 qu'en 2013, soit +8,7%.

Malgré une baisse du prix moyen en 2017 (-2,5%), Bruxelles affiche elle aussi, une hausse de +3,8% depuis 2013. Une maison coûtera en moyenne 15.800 EUR de plus en 2017 qu'en 2013.

PRIX MOYEN DES MAISONS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

Si l'on observe les prix moyens des maisons de 2013 à ce jour, la tendance à la hausse du prix moyen des maisons observée en Région wallonne (+8,7%, comme mentionné à la page 17) se confirme dans l'ensemble des provinces. Le graphique 7 illustre l'évolution du prix moyen des maisons dans les provinces wallonnes durant les 5 dernières années.

RÉGION WALLONNE - HOUSE - 5Y



Graphique 7 : Évolution annuelle du prix moyen d'une maison dans les provinces wallonnes

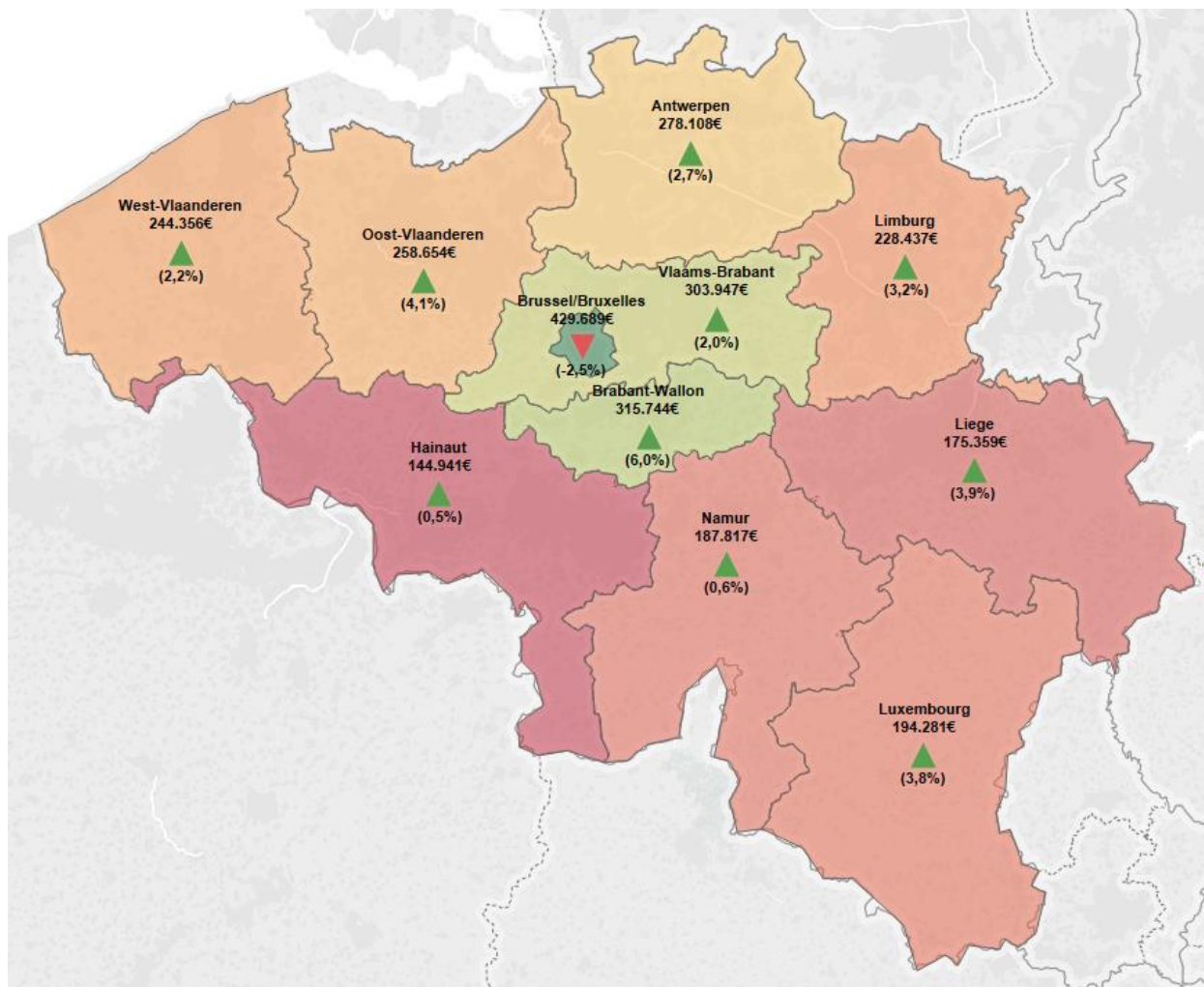
Ces 5 dernières années, les provinces de Liège et du Luxembourg ont connu une hausse constante des prix. Toutes deux affichent respectivement une hausse de 10,2% et de 9,5% entre 2013 et 2017, une croissance supérieure à la croissance moyenne à la fois de la Région wallonne mais aussi de la moyenne nationale (+8,6%). La province de Liège affiche même la croissance la plus élevée de toutes les provinces.

Les provinces de Namur et du Hainaut restent à la traîne avec les croissances les plus faibles au cours de ces 5 dernières années.

La carte ci-dessous représente l'évolution des prix moyens des maisons dans l'ensemble des provinces belges de 2016 à 2017.

Le code de couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est foncée, plus cette province est chère.

La province ayant le prix moyen pour une maison le plus élevé est Bruxelles (malgré une baisse du prix moyen entre 2016 et 2017) alors que celle ayant le prix moyen le plus bas est le Hainaut.



Graphique 8 : Carte d'aperçu de l'évolution des maisons en Belgique (2017 vs 2016)

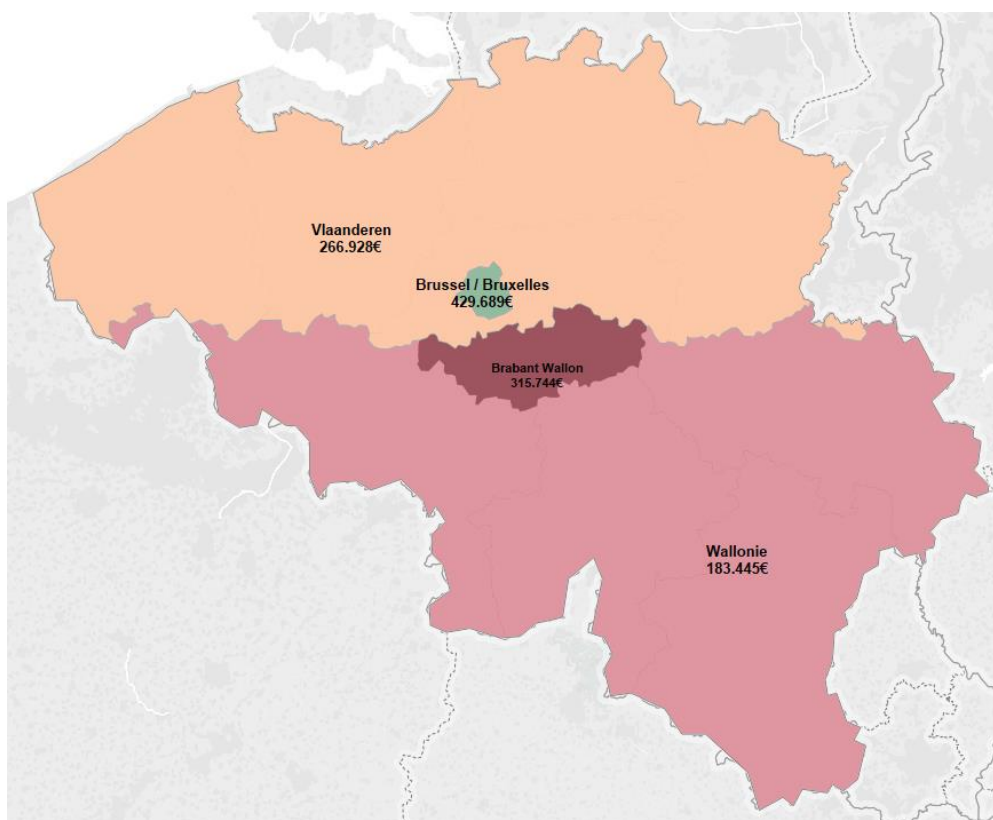
ZOOM SUR LA PROVINCE DU BRABANT WALLON

PRIX MOYEN DES MAISONS EN PROVINCE DE BRABANT WALLON

La carte ci-dessous présente le prix moyen des maisons en 2017 dans la province de Brabant Wallon et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. La couleur du Brabant Wallon est fixée.

Le prix moyen d'une maison en 2017 en province de Brabant Wallon est plus élevé que le prix moyen observé sur l'ensemble de la Région wallonne (+72%). Il est également supérieur de +18% par rapport au prix moyen en région flamande et de 31% par rapport au prix moyen d'une maison au niveau national (240.451 EUR). Il est néanmoins inférieur au prix moyen d'une maison en 2017 en région Bruxelles-Capitale (-27%).

Il faut en moyenne compter plus ou moins 130.000 EUR en plus pour acheter une maison dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Graphique 9 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Brabant Wallon

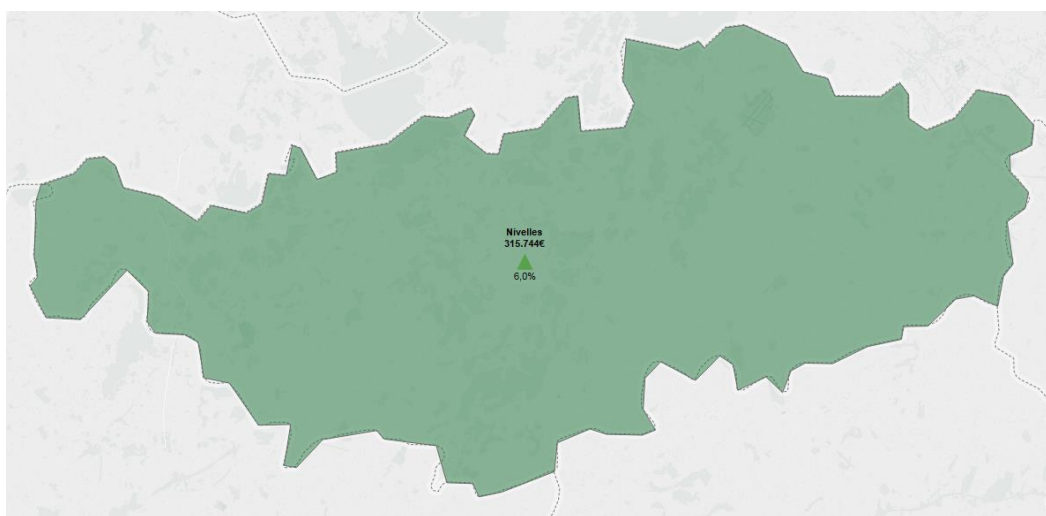
PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome sur le prix moyen des maisons en 2017 dans l'arrondissement de Nivelles et présente également l'évolution de ce prix moyen entre 2016 et 2017. Le Brabant Wallon ne comptant qu'un arrondissement, le prix moyen au niveau provincial est identique à celui au niveau arrondissement.

Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

L'arrondissement de Nivelles affiche un prix moyen supérieur au prix moyen de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il est à la 3^{ième} place. Seuls les arrondissements de Hal-Vilvorde (Brabant Flamand) et Bruxelles-Capitale ont des prix moyens supérieurs, de respectivement +1% et +27%.

Le prix moyen sur l'arrondissement de Nivelles affiche une croissance de 6% par rapport à 2016. Au niveau provincial, il s'agit de la croissance la plus importante sur l'ensemble des provinces belges (carte p. 19).



Graphique 10 : Prix moyen pour une maison sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des maisons en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Nivelles et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

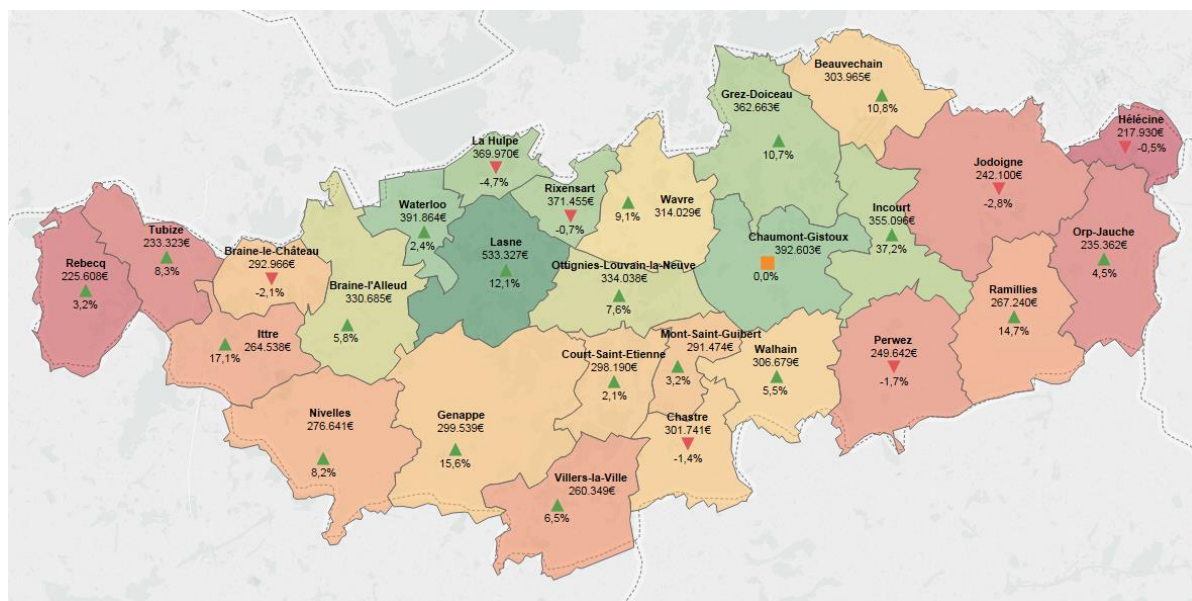
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Nivelles (315.744 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de l'arrondissement et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

L'arrondissement de Nivelles se compose de plusieurs zones :

- ✓ Les communes à l'extrême ouest, à l'extrême sud et l'extrême est présentant des prix moyens par commune nettement moins élevés que sur le centre du Brabant Wallon. A l'ouest et au sud, les communes de Rebecq, Tubise, Ittre, Nivelles et Villers-la-Ville avec des prix moyens de 225.000 EUR à 277.000 EUR. A l'est, Les communes de Jodoigne, Hélécinne, Orp-Jauche, Ramillies et Perwez avec des prix moyens de 218.000 EUR à 267.000 EUR,
- ✓ Les communes les plus chères au nord du Brabant Wallon (en jaune et vert) : Braine-l'Alleud, Waterloo, La Hulpe, Lasne, Rixensart, Wavre, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Grez-Doiceau, Chaumont-Gistoux, Beauvechain et Incourt avec des prix moyens de 300.000 EUR à 400.000 EUR (hors Lasne avec ses 533.000 EUR de prix moyen),
- ✓ Les communes à l'ouest et au sud de la zone la plus chère : Braine-le-Château, Genappe, Court-Saint-Etienne, Mont-Saint-Guibert, Chastre et Walhain avec un prix moyen entre 290.000 EUR et 307.000 EUR.

La plus grosse progression entre 2016 et 2017 est pour la commune d'Incourt qui a vu son prix moyen pour une maison augmenter de 37,2% et clôturer à 355.000 EUR (aux alentours du prix moyen de Grez-Doiceau, commune limitrophe). Pas moins de 7 communes sur les 27 ont un prix moyen pour une maison en 2017 augmentant de plus de 10%.

La plus grande diminution est pour la commune de La Hulpe (-4,7%) qui conserve tout de même un prix moyen pour une maison en 2017 de 370.000 EUR.



Graphique 11 : Carte(s) des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour une maison / la variation par rapport à 2016

PRIX MOYEN DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

Le graphique en page suivante présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des maisons en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous. De même, la flèche présentant la variation entre 2016 et 2017 sera absente si l'année 2016 ne comportait pas suffisamment de transactions.

Le nom de toutes les entités communales n'a pas pu être présenté sur le graphique ci-dessous. Nous nous sommes limités à un nom par code postal distinct.

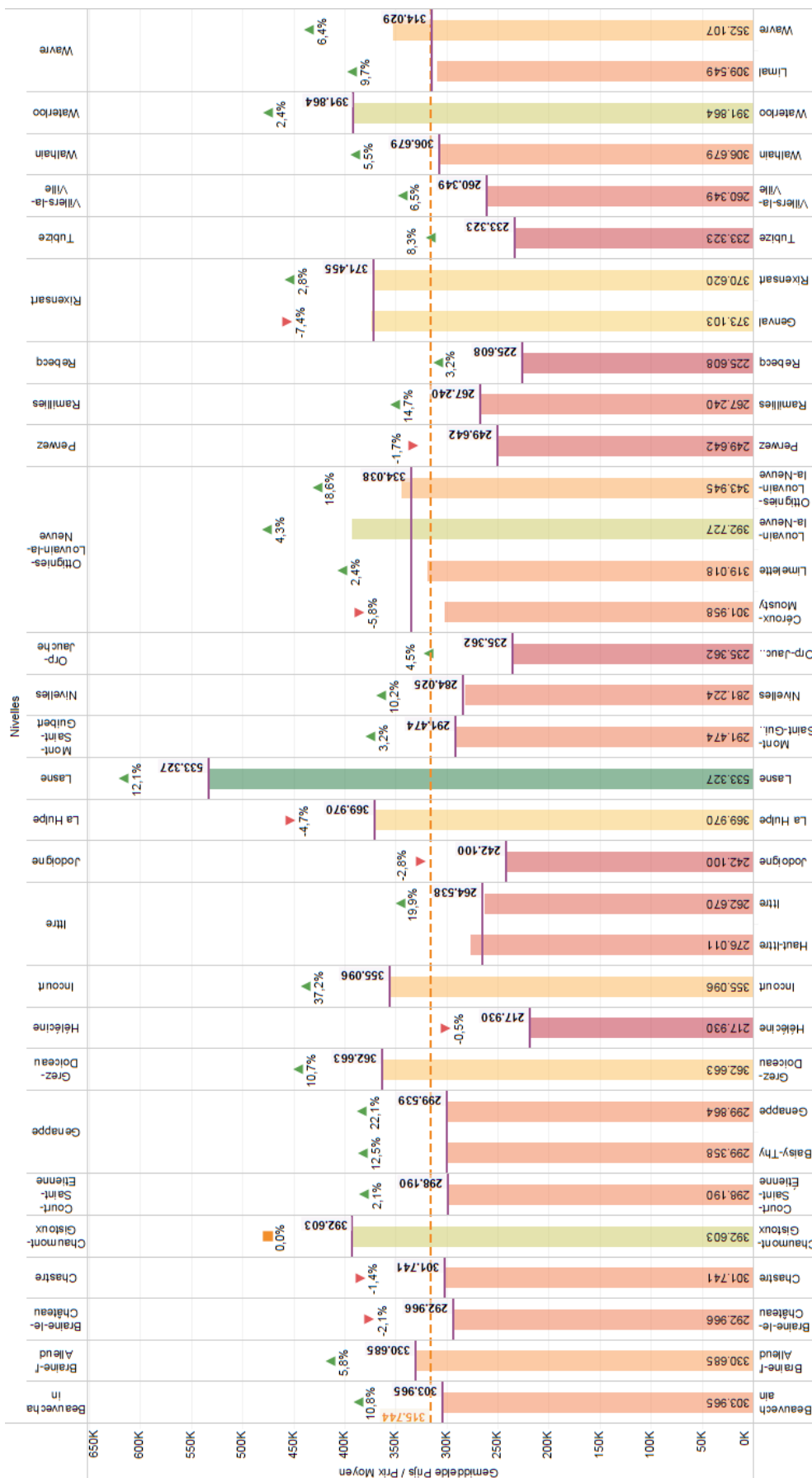
Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (315.744 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les lignes mauves représentent le prix moyen des maisons en 2017 par commune (entête de colonne) et la ligne pointillée orange correspond au prix moyen des maisons en 2017 sur l'arrondissement de Nivelles.

Les différentes zones identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique 12. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés orange).

Les entités communales de Haut-Ittre, Louvain-la-Neuve et Wavre ne comprennent que très peu d'observations. Les résultats doivent donc y être pris avec une certaine nuance.

Pas moins de 7 communes présentent un prix moyen pour une maison en 2017 supérieur au double du prix moyen (ou quasiment) sur l'ensemble de la Région wallonne. Pour la commune de Lasne, le prix moyen approche du triple. Ceci pour bien illustrer que la province du Brabant Wallon est bien une des plus chères du pays.



Graphique 12 : Présentation graphique des prix moyens pour une maison dans les différentes communes / entités communales d'un arrondissement

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend, pour l'arrondissement de Nivelles, les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

			2016			2017					
			Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	% Moy. Prix Entité	Moyenne Province		Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune
Nivelles	Beauvechain	Beauvechain	297.889	297.889	274.423	274.423	315.744	315.744	303.965	303.965	10,8%
	Braine-l'Alleud	Braine-l'Alleud	297.889	297.889	312.474	312.474	315.744	315.744	330.685	330.685	5,8%
	Braine-le-Château	Braine-le-Château	297.889	297.889	299.218	299.218	315.744	315.744	292.966	292.966	-2,1%
	Chastre	Chastre	297.889	297.889	305.967	305.967	315.744	315.744	301.741	301.741	-1,4%
	Chaumont-Gistoux	Chaumont-Gistoux	297.889	297.889	392.629	392.629	315.744	315.744	392.603	392.603	0,0%
	Court-Saint-Etienne	Court-Saint-Étienne	297.889	297.889	291.929	291.929	315.744	315.744	298.190	298.190	2,1%
	Genappe	Baisy-Thy	297.889	297.889	259.178	266.008	315.744	315.744	299.539	299.358	12,5%
		Genappe	297.889	297.889	259.178	245.517	315.744	315.744	299.539	299.864	22,1%
	Grez-Doiceau	Grez-Doiceau	297.889	297.889	327.647	327.647	315.744	315.744	362.663	362.663	10,7%
	Hélicine	Hélicine	297.889	297.889	218.967	218.967	315.744	315.744	217.930	217.930	-0,5%
	Incourt	Incourt	297.889	297.889	258.853	258.853	315.744	315.744	355.096	355.096	37,2%
	Ittre	Haut-Ittre					315.744	315.744	264.538	276.011	
		Ittre	297.889	297.889	225.978	219.063	315.744	315.744	264.538	262.670	19,9%
	Jodoigne	Jodoigne	297.889	297.889	249.166	249.166	315.744	315.744	242.100	242.100	-2,8%
	La Hulpe	La Hulpe	297.889	297.889	388.167	388.167	315.744	315.744	369.970	369.970	-4,7%
	Lasne	Lasne	297.889	297.889	475.849	475.849	315.744	315.744	533.327	533.327	12,1%
	Mont-Saint-Guibert	Mont-Saint-Guibert	297.889	297.889	282.375	282.375	315.744	315.744	291.474	291.474	3,2%
	Nivelles	Baulers	297.889	297.889	256.595	284.167					
		Nivelles	297.889	297.889	256.595	255.214	315.744	315.744	284.025	281.224	10,2%
	Orp-Jauche	Orp-Jauche	297.889	297.889	225.310	225.310	315.744	315.744	235.362	235.362	4,5%
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Céroux-Mousty	297.889	297.889	310.381	320.720	315.744	315.744	334.038	301.958	-5,8%
		Limelette	297.889	297.889	310.381	311.680	315.744	315.744	334.038	319.018	2,4%
		Louvain-la-Neuve	297.889	297.889	310.381	376.714	315.744	315.744	334.038	392.727	4,3%
		Ottignies-Louvain-la-Neu..	297.889	297.889	310.381	290.053	315.744	315.744	334.038	343.945	18,6%
	Perwez	Perwez	297.889	297.889	253.943	253.943	315.744	315.744	249.642	249.642	-1,7%
	Ramillies	Ramillies	297.889	297.889	233.040	233.040	315.744	315.744	267.240	267.240	14,7%
	Rebecq	Rebecq	297.889	297.889	218.557	218.557	315.744	315.744	225.608	225.608	3,2%
	Rixensart	Genval	297.889	297.889	374.223	402.730	315.744	315.744	371.455	373.103	-7,4%
		Rixensart	297.889	297.889	374.223	360.577	315.744	315.744	371.455	370.620	2,8%
	Tubize	Tubize	297.889	297.889	215.410	215.410	315.744	315.744	233.323	233.323	8,3%
	Villers-la-Ville	Villers-la-Ville	297.889	297.889	244.387	244.387	315.744	315.744	260.349	260.349	6,5%
	Walhain	Walhain	297.889	297.889	290.722	290.722	315.744	315.744	306.679	306.679	5,5%
	Waterloo	Waterloo	297.889	297.889	382.788	382.788	315.744	315.744	391.864	391.864	2,4%
	Wavre	Limal	297.889	297.889	287.886	282.072	315.744	315.744	314.029	309.549	9,7%
		Wavre	297.889	297.889	287.886	330.914	315.744	315.744	314.029	352.107	6,4%

Graphique 13 : Tableau présentant les prix moyens pour une maison par province / arrondissement / municipalité / commune pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau entité communale)

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS - DÉFINITION

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons du concept de moyenne à celui de **médiane**.

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.

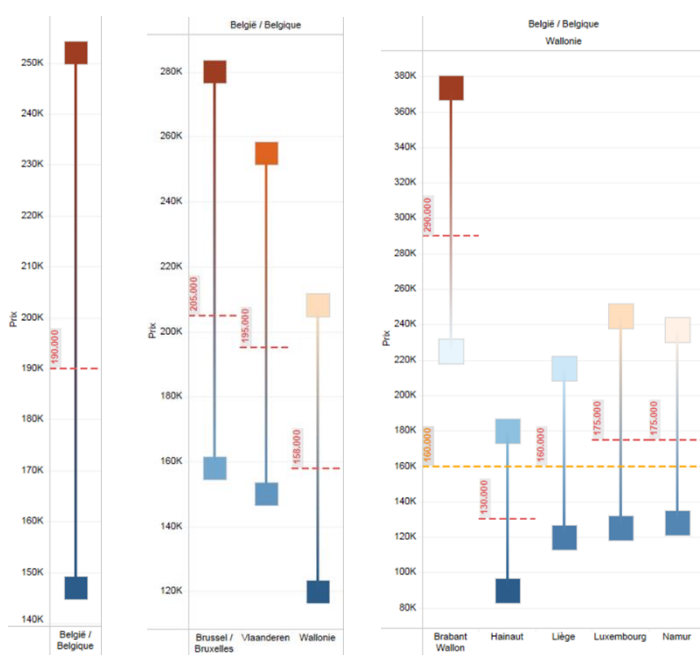
Par exemple : la médiane pour le prix de vente d'une maison en province de Brabant Wallon en 2017 est de 290.000 €. Ce qui implique que 50% des ventes se sont faites en 2017 sous les 290.000 € et 50% à un prix supérieur.

Nous avons opté d'analyser également le marché de l'immobilier au travers de ce prix médians 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.

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).

Sur base de cet intervalle, nous pouvons ainsi déduire, par exemple, que 50% des maisons sur la commune de Beauvechain ont été vendues entre 254.000 EUR et 342.000 EUR (tableau page 29).

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



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

Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

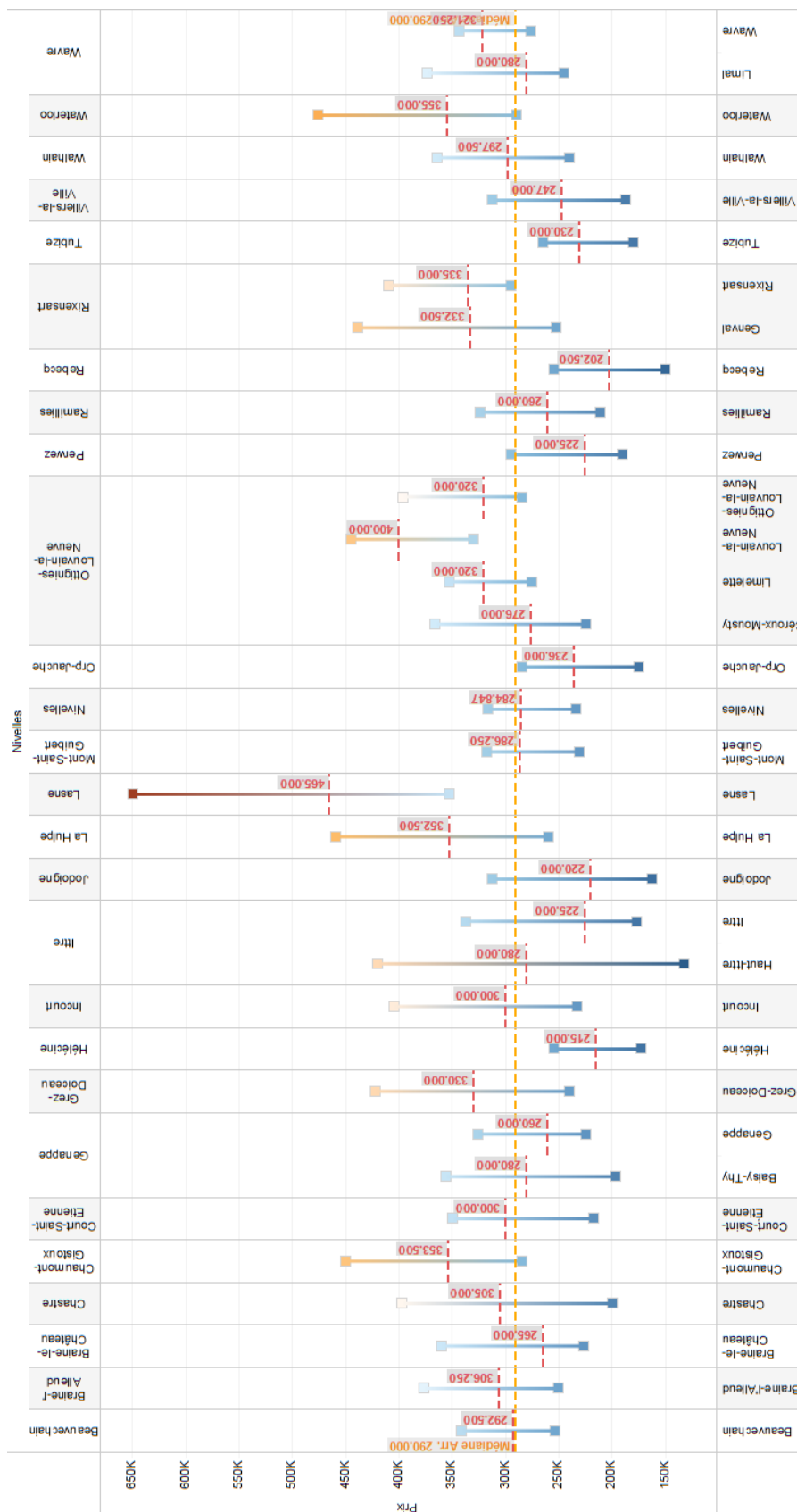
Le prix médian pour la province de Brabant Wallon est de 290.000 EUR et l'intervalle comprenant 50% des observations est de 225.000 EUR – 373.000 EUR.

Le prix médian du Brabant Wallon est quasiment le double de la médiane sur l'ensemble de la Région wallonne (à 30.000 EUR près).

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumées dans les tableaux de chiffres en page 29.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES



Graphique 14 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane contenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Nivelles, le prix médian est à 290.000 EUR.

Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer les communes d'Hélécine, d'Orp-Jauche, Perwez, Rebecq et Tubise,
- ✓ 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 Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau, La Hulpe, Lasne, Genval et Waterloo comme exemples,
- ✓ Les communes les plus chères 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. Il s'agit des communes de Lasne, Chaumont-Gistoux et Waterloo,
- ✓ 75% des maisons vendues à Lasne en 2017 avaient un prix au-dessus de 350.000 EUR,
- ✓ Les entités communales de Haut-Ittre, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Wavre ne contiennent que très peu d'observations, comme expliqué ci-dessus. Les moyennes, médianes, variations annuelles et intervalles sont donc à relativiser.

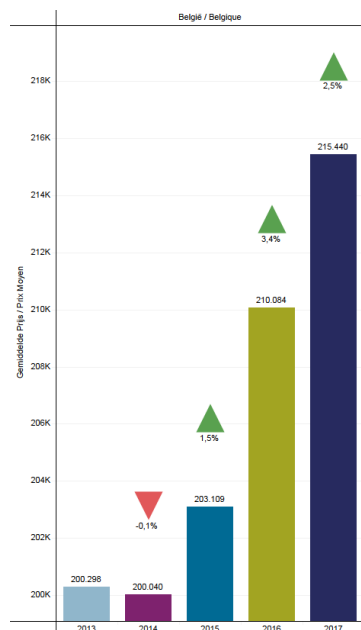
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS PAR ENTITÉ COMMUNALE

	2016						2017							
	Médiane Province	Médiane Arrondis	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondis	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Nivelles	276.500	276.500	280.000	280.000		200.000	320.000	290.000	290.000	292.500	282.500	4,46%	253.750	341.500
Braine-l'Alleud	276.500	276.500	300.000	300.000		245.000	355.000	290.000	290.000	306.250	306.250	2,08%	250.000	377.000
Braine-le-Château	276.500	276.500	280.000	280.000		216.242	366.250	290.000	290.000	285.000	285.000	-5,36%	227.126	360.000
Chastre	276.500	276.500	305.000	305.000		235.000	387.511	290.000	290.000	305.000	305.000	0,00%	200.000	366.958
Chaumont-Gistoux	276.500	276.500	360.000	360.000		302.000	450.000	290.000	290.000	353.500	353.500	-1,81%	285.000	450.000
Court-Saint-Étienne	276.500	276.500	290.987	290.987		245.000	335.722	290.000	290.000	300.000	300.000	3,10%	217.500	350.000
Genappe	276.500	276.500	245.000	250.000		183.750	346.000	290.000	290.000	285.000	280.000	12,00%	196.250	356.250
Gréz-Doiceau	276.500	276.500	245.000	231.000		158.250	289.625	290.000	290.000	285.000	280.000	12,55%	225.000	325.904
Hélicine	276.500	276.500	310.000	310.000		245.000	385.000	290.000	290.000	330.000	330.000	6,45%	240.000	422.500
Incourt	276.500	276.500	190.000	190.000		172.250	227.000	290.000	290.000	215.000	215.000	13,16%	173.000	255.000
litre	276.500	276.500	260.000	260.000		181.250	308.750	290.000	290.000	300.000	300.000	15,38%	232.500	405.000
Jodogne	276.500	276.500	200.000	200.000		165.000	277.500	290.000	290.000	225.000	225.000	12,50%	177.500	337.500
La Hulpe	276.500	276.500	245.000	245.000		167.000	315.000	290.000	290.000	220.000	220.000	-10,20%	162.500	312.500
Lasne	276.500	276.500	384.000	384.000		291.250	435.000	290.000	290.000	352.500	352.500	-3,16%	260.000	460.000
Mont-Saint-Guibert	276.500	276.500	420.000	420.000		306.875	555.625	290.000	290.000	465.000	465.000	10,71%	352.472	650.000
Nivelles	276.500	276.500	260.000	260.000		206.375	334.750	290.000	290.000	286.250	286.250	10,10%	231.250	317.375
Orp-Jauche	276.500	276.500	219.000	219.000		176.000	287.500	290.000	290.000	284.847	284.847	13,94%	233.750	316.910
Ottignies-Louvain-la-Neuve	276.500	276.500	219.000	219.000		170.000	280.000	290.000	290.000	236.000	236.000	7,76%	174.750	285.000
Céroux-Mousty	276.500	276.500	295.000	288.000		250.000	360.000	290.000	290.000	320.000	276.000	-4,17%	225.000	366.250
Limelette	276.500	276.500	295.000	310.000		257.000	345.000	290.000	290.000	320.000	320.000	3,23%	275.000	352.500
Louvain-la-Neuve	276.500	276.500	295.000	388.000		296.250	463.375	290.000	290.000	320.000	400.000	0,50%	330.000	445.000
Ottignies-Louvain-la-Neuve	276.500	276.500	295.000	285.000		245.000	320.000	290.000	290.000	320.000	320.000	12,28%	285.000	386.000
Perwez	276.500	276.500	245.000	245.000		182.500	315.000	290.000	290.000	225.000	225.000	-8,16%	190.000	285.000
Ramillies	276.500	276.500	218.000	218.000		185.000	286.250	290.000	290.000	260.000	260.000	19,27%	211.250	323.750
Rebecq	276.500	276.500	200.000	200.000		160.000	252.500	290.000	290.000	202.500	202.500	1,25%	150.000	255.000
Genval	276.500	276.500	350.000	350.000		285.000	515.000	290.000	290.000	335.000	332.500	-5,00%	252.500	438.750
Rixensart	276.500	276.500	350.000	345.000		285.000	410.000	290.000	290.000	335.000	335.000	-2,90%	295.000	410.000
Tubeize	276.500	276.500	210.000	210.000		165.000	250.000	290.000	290.000	230.000	230.000	9,52%	180.000	265.000
Villers-la-Ville	276.500	276.500	240.000	240.000		200.000	295.500	290.000	290.000	247.000	247.000	2,92%	187.500	312.500
Walhain	276.500	276.500	302.500	302.500		228.500	397.500	290.000	290.000	297.500	297.500	-1,65%	240.000	364.500
Waterloo	276.500	276.500	350.000	350.000		290.000	447.500	290.000	290.000	355.000	355.000	1,43%	290.000	476.500
Wavre	276.500	276.500	273.500	270.000		200.000	340.000	290.000	290.000	285.000	280.000	3,70%	245.000	374.000
	276.500	276.500	273.500	287.143		250.000	335.000	290.000	290.000	285.000	285.000	11,88%	276.250	343.750

Graphique 15 : Tableau présentant les prix médians pour une maison par province / arrondissement / commune / entité communale pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau entité communale)

APPARTEMENTS - ÉVOLUTION EN 2017

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Le prix moyen d'un appartement en Belgique en 2017 a augmenté de +2,5% par rapport à 2016 et coûte en moyenne 215.440 EUR soit 5.000 EUR de plus que l'année dernière.

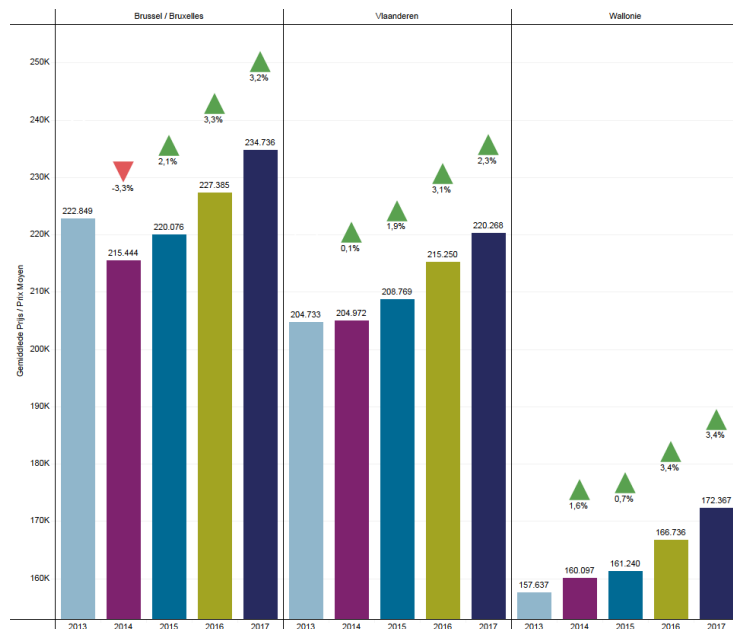
Le graphique montre le prix moyen d'un appartement en Belgique et son évolution à partir de 2013 jusqu'à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années après un statu quo entre 2013 et 2014.

En moyenne, le prix pour un appartement est 15.000 EUR plus cher qu'en 2013, soit une croissance de +7,6% sur 5 ans.

Graphique 16 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique depuis 2013

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Graphique 17 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement en Belgique par région depuis 2013

Comme nous l'avons vu au niveau national, les prix moyens des appartements en 2017 sont plus élevés qu'en 2016. Cette augmentation est constatée dans les 3 régions du pays.

Le prix des appartements en Wallonie connaît la plus forte croissance (+3,4%). Un appartement y coûte en moyenne 5.500 EUR de plus qu'en 2016.

Le graphique montre les prix moyens des appartements par région et leurs évolutions de 2013 à ce jour.

Le prix moyen des appartements a augmenté de manière consécutive ces 3 dernières années dans les 3 régions du pays. En Flandre et en Wallonie, cette tendance est constatée sur les 5 dernières années.

En moyenne, les prix pour un appartement en Flandre et en Wallonie sont 15.000 EUR plus chers qu'en 2013, soit une augmentation de respectivement +7,6% et +9,3% sur 5 ans. En région Bruxelles-Capitale, l'augmentation est de +5,3%.

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL

En effectuant une comparaison à plus long terme, nous constatons que le prix moyen des appartements en 2017 est également le plus élevé de ces dernières années dans les provinces wallonnes, à l'exception du Hainaut.

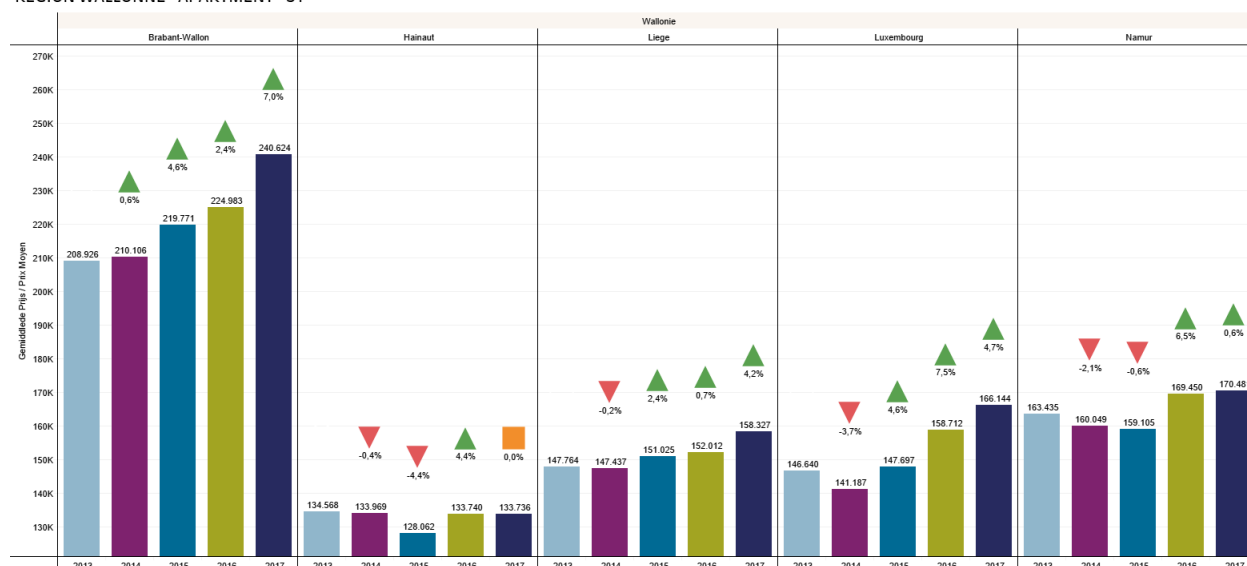
Les provinces du Brabant wallon, de Liège et du Luxembourg ont connu une croissance constante depuis 3 ans. La province de Namur, quant à elle, depuis 2 ans.

Le prix moyen d'un appartement sur 5 ans au niveau provincial augmente le plus en Brabant Wallon. Un appartement y coûte en moyenne près de +32.000 EUR en plus qu'en 2013, soit une augmentation de +15,2%.

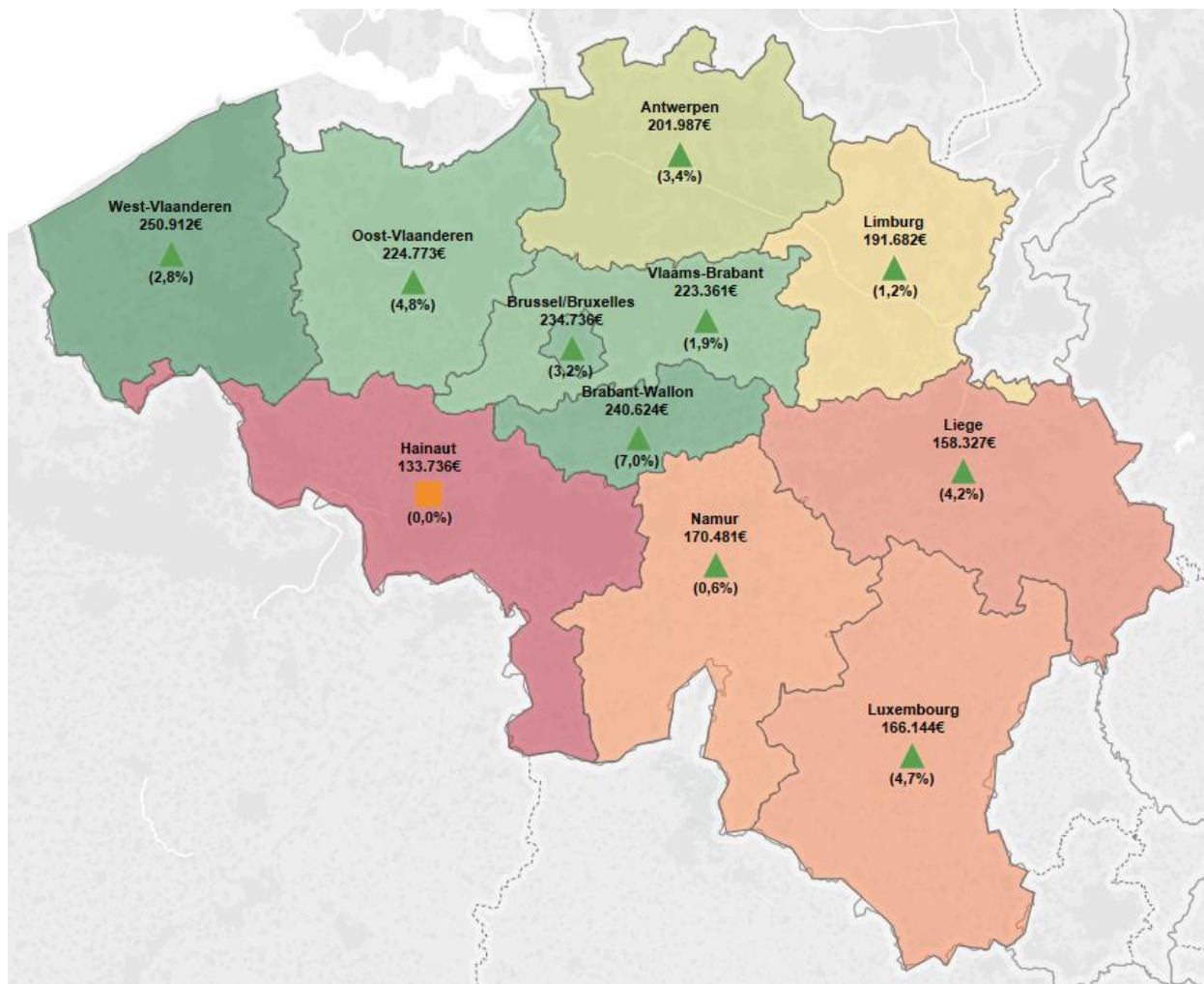
Suit de près la province du Luxembourg qui voit le prix moyen de ses appartements augmenter de près de 20.000 EUR (+13,3%) sur 5 ans. Les provinces de Liège et de Namur voient le prix moyen de leurs appartements augmenter respectivement de +7,1% et +4,3% sur 5 ans.

Le prix moyen d'un appartement dans le Hainaut est resté stable sur un horizon de 5 ans (-0,6%). Le prix moyen de 2013 n'a jamais été atteint à nouveau.

RÉGION WALLONNE - APARTMENT - 5Y



Graphique 18 : Évolution annuelle du prix moyen d'un appartement dans les provinces wallonnes



Graphique 19 : Carte d'aperçu de l'évolution du prix d'un appartement en Belgique (2017 vs 2016)

Enfin, nous ajoutons également une carte d'aperçu pour les appartements qui résume l'évolution du prix moyen d'un appartement dans les différentes provinces de Belgique.

Le code couleur représente le prix moyen. Plus la teinte est verte foncée, plus un appartement dans cette province coûte cher. A l'inverse, au plus la teinte est rouge, au moins cher est un appartement dans cette province.

Ainsi, un appartement coûte le plus cher en Flandre occidentale et le moins cher dans le Hainaut.

Nous comparons le prix moyen de 2017 au prix moyen de 2016 (symbole et pourcentage d'évolution).

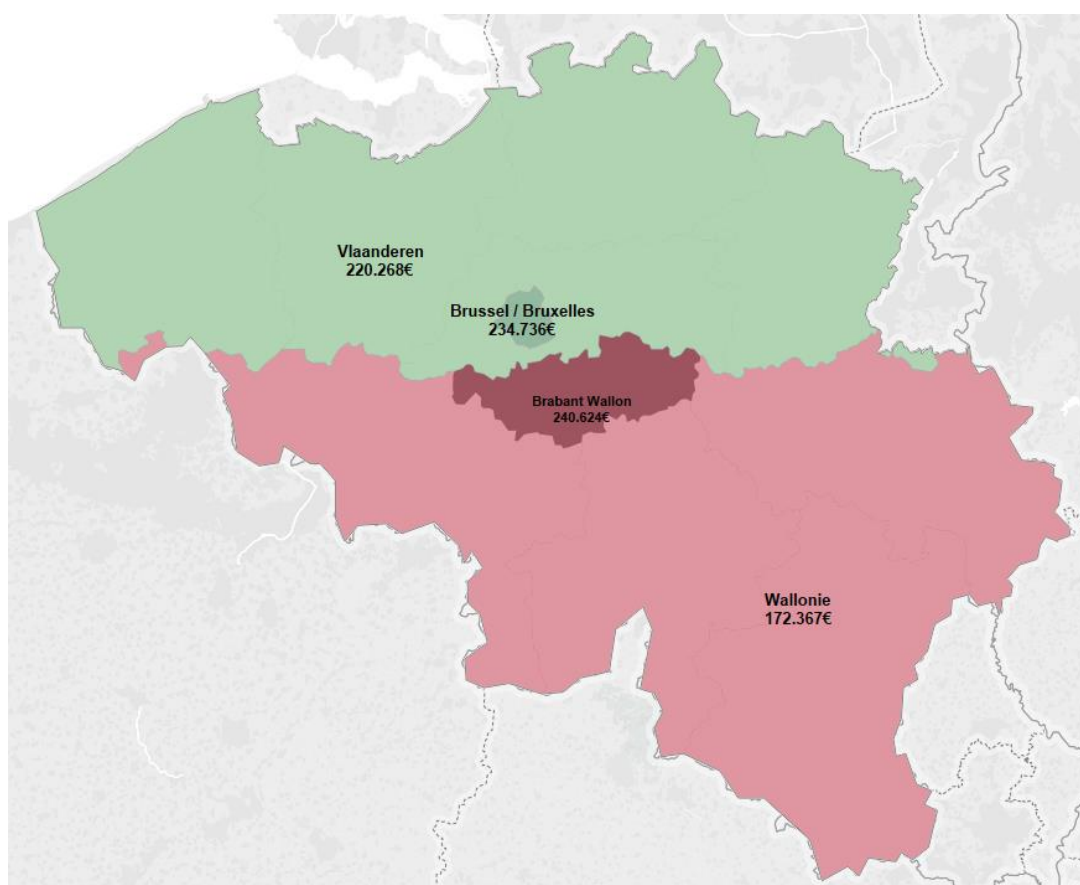
ZOOM SUR LA PROVINCE DE BRABANT WALLON

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS EN PROVINCE DE BRABANT WALLON

La carte ci-dessous présente le prix moyen des appartements en 2017 en province de Brabant Wallon et compare ce dernier au prix moyen dans les 3 régions du pays. Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. La couleur du Brabant Wallon est fixée.

Le prix moyen d'un appartement en 2017 en province de Brabant Wallon est plus élevé que le prix moyen observé dans les 3 régions du pays. Respectivement +40%, +9% et +3% par rapport au prix moyen en Région wallonne, en Flandre et en Région Bruxelles-Capitale. Il est supérieur de +12% par rapport au prix moyen d'un appartement au niveau national (215.440 EUR).

Il faut en moyenne compter plus ou moins 70.000 EUR en plus pour acheter un appartement dans le Brabant Wallon comparé à l'ensemble de la Wallonie.



Graphique 20 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau régional et pour la province de Brabant Wallon

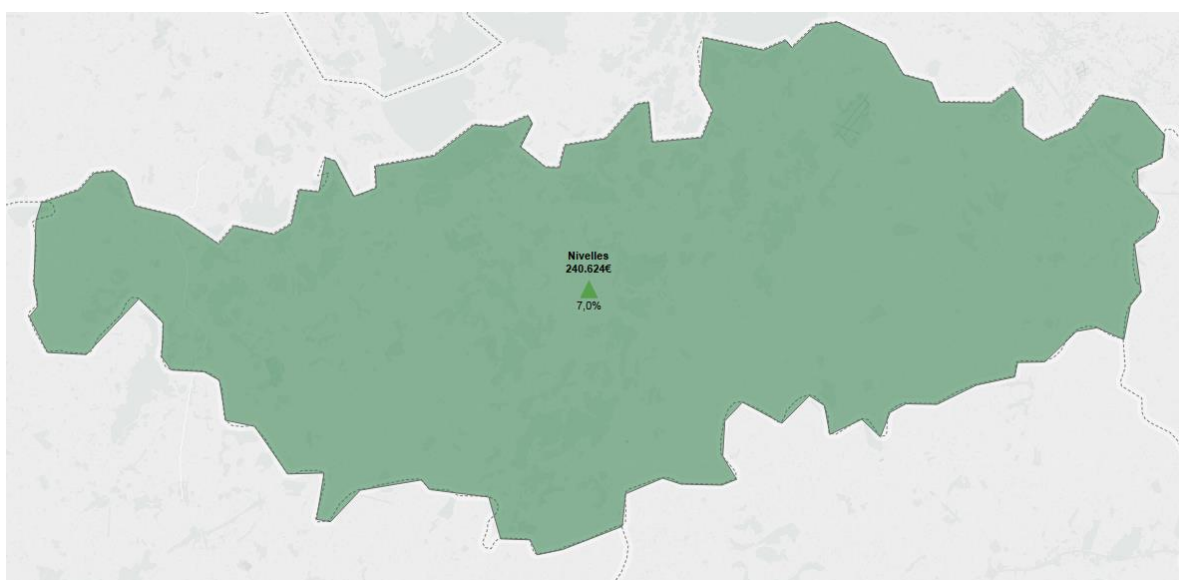
PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENT

Le graphe ci-dessous zoome sur le prix moyen des appartements en 2017 dans l'arrondissement de Nivelles et présente également l'évolution de ce prix moyen entre 2016 et 2017. Le Brabant Wallon ne comptant qu'un arrondissement, le prix moyen au niveau provincial est identique à celui au niveau arrondissement.

Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

L'arrondissement de Nivelles affiche un prix moyen supérieur au prix moyen de l'ensemble des arrondissements en Région wallonne. Au niveau national, il est à la 4^{ième} place. Seuls les arrondissements de Bruges (Flandre occidentale), Gand (Flandre orientale) et Furnes (Flandre occidentale) ont des prix moyens supérieurs, de respectivement +35% (influence de la côte belge), +5% et +3,6%.

Le prix moyen sur l'arrondissement de Nivelles affiche une croissance de +7% par rapport à 2016. Au niveau provincial, il s'agit de la croissance la plus importante sur l'ensemble des provinces belges (carte p. 32).



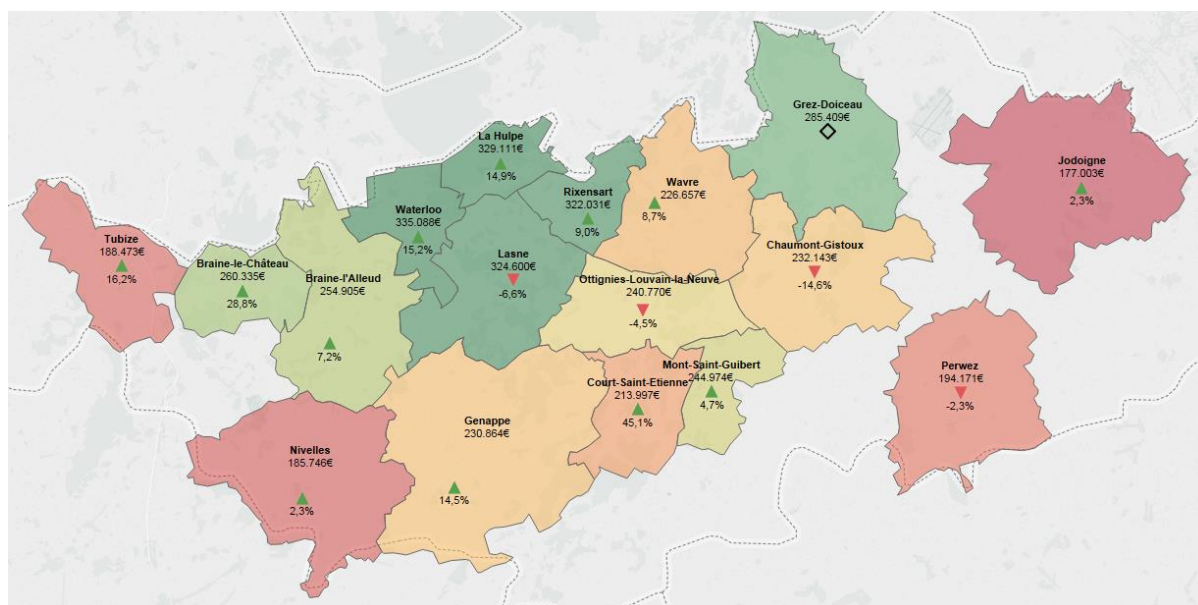
Graphique 21 : Prix moyen pour un appartement sur l'année 2017 au niveau arrondissement administratif dans votre province et évolution par rapport à 2016 (flèches rouges et vertes et pourcentage)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR COMMUNE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

La carte ci-dessous zoome, d'une part, sur le prix moyen des appartements en 2017 dans les communes de l'arrondissement de Nivelles et, d'autre part, sur l'évolution de ces prix moyens entre 2016 et 2017.

Seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous. De même, la flèche présentant la variation entre 2016 et 2017 sera absente si l'année 2016 ne comportait pas suffisamment de transactions.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement de Nivelles (240.624 EUR) (couleur rouge – orange : en dessous du prix moyen de l'arrondissement et vert – jaune : au-dessus). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.



Graphique 22 : Carte des communes par arrondissement présentant le prix moyen pour un appartement / la variation par rapport à 2016

Les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas des communes de Braine-le-Château, Chautmont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Genappe, La Hulpe et Lasne.

Nous pouvons néanmoins, comme pour les maisons, découper le Brabant-Wallon en différentes zones :

- ✓ Les communes à l'extrême ouest et l'extrême est présentant des prix moyens par commune nettement moins élevés que sur le centre du Brabant Wallon. A l'ouest, les communes de Nivelles et Tubise avec des prix moyens de 185.000 EUR à 190.000 EUR. A l'est, Les communes de Jodoigne et Perwez avec des pris moyens de 175.000 EUR à 195.000 EUR,
- ✓ Les communes les plus chères au nord du Brabant Wallon (en vert) : Waterloo, La Hulpe, Lasne, et Rixensart avec des prix moyens de 320.000 EUR à 335.000 EUR (en tenant compte de la remarque quant au nombre limité d'observations) et la commune de Grez-Doiceau au nord-est avec des prix moyens de 285.000 EUR,
- ✓ Les communes de Braine-le-Château et Braine-l'Alleud à gauche des communes les plus chères mais qui bénéficient de leur proximité avec des prix moyens de 255.000 EUR à 260.000 EUR,

- ✓ Les communes au sud de la zone la plus chère : Genappe, Court-Saint-Etienne, Mont-Saint-Guibert, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre et Chaumont-Gistoux avec des prix moyens oscillant entre 214.000 EUR et 245.000 EUR.

Les communes dans lesquelles le plus grand nombre d'appartements ont été vendus en 2017 sont Nivelles, Brain-L'Alleud, Wavre / Limal, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Waterloo et Tubise. Les variations constatées dans ces communes-là sont donc les plus représentatives de la réalité sur le terrain.

Sur les communes ci-dessus, les augmentations les plus importantes par rapport à 2016 sont constatées à Tubise (+16,2%) et à Waterloo (+15,2%). Par cette augmentation, le prix moyen à Waterloo y est passé de 290.793 EUR en 2016 à 335.088 EUR en 2017. Par rapport à l'ensemble des communes wallonnes et bruxelloises, Waterloo est la commune avec le prix moyen pour un appartement en 2017 le plus élevé et le prix moyen y est actuellement près de 100.000 EUR supérieur à la moyenne provinciale.

La diminution la plus importante est pour la commune de Ottignies-Louvain-la-Neuve (-4,5% avec prix moyen de 240.770 EUR).

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

Le graphique ci-dessous présente par commune (entêtes de colonne), pour les entités communales qui la composent (pieds de colonne), le niveau de prix moyen des appartements en 2017 (barres verticales de couleur), de même que la variation entre 2016 et 2017 (flèches et pourcentage de variation).

Comme pour la carte en page précédente, seules les communes / entités communales ayant suffisamment d'observations en 2017 sont présentées ci-dessous. De même, la flèche présentant la variation entre 2016 et 2017 sera absente si l'année 2016 ne comportait pas suffisamment de transactions.

Les couleurs affichées sont centrées sur le prix moyen de l'arrondissement (240.624 EUR). Au plus la couleur est vert foncé, au plus le prix moyen est élevé. Au plus la couleur est rouge foncé, au plus bas est le prix moyen. Une flèche verte vers le haut affiche le pourcentage d'augmentation par rapport à l'année 2016. Une flèche rouge vers le bas marque le pourcentage de diminution par rapport à l'année 2016.

Les lignes mauves représentent le prix moyen des maisons en 2017 par commune (entête de colonne) et la ligne pointillée orange correspond au prix moyen des appartements en 2017 sur l'arrondissement de Nivelles.

Les particularités des différentes communes identifiées en page précédente sont bien visibles sur le graphique à gauche. Ce dernier permet facilement de comparer les communes entre elles et de les positionner par rapport à la moyenne de l'arrondissement (pointillés orange).



Graphique 23 : Présentation graphique des prix moyens pour un appartement dans les différentes communes / entités d'un arrondissement

Comme expliqué ci-dessus, l'augmentation des communes Braine-le-Château, Chamont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Genappe, La Hulpe, Lasne et Rixensart (entité de Genval et Rixensart) est à relativiser étant donné le nombre limité de transactions.

RÉCAPITULATIF DES PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

Le tableau ci-dessous reprend tous les arrondissements de la province de Brabant Wallon, ainsi que les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des moyennes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales.

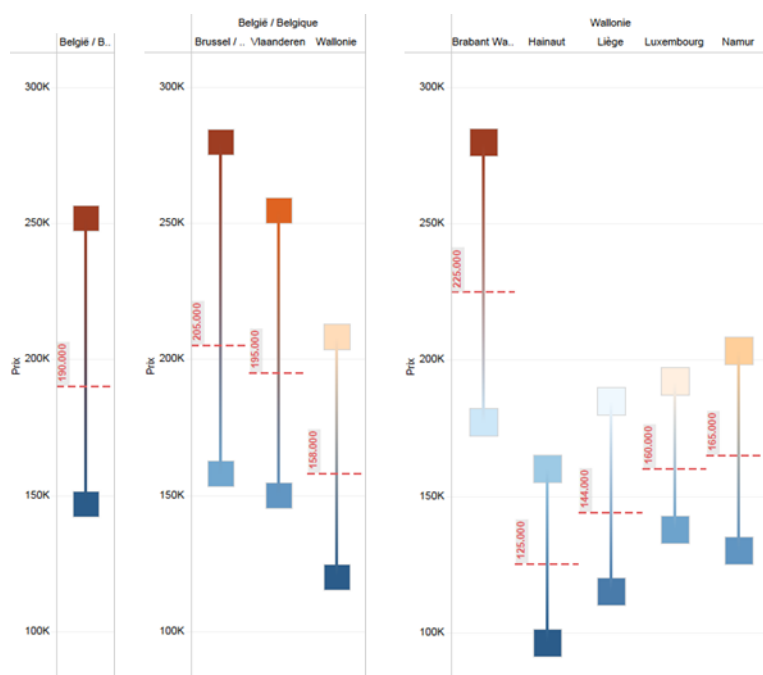
			2016			2017			% Moy. Prix Entité		
			Moyenne Province	Moyenne Arrondissement	Moyenne Commune	Moyenne Entité	Moyenne Province	Moyenne Arrondissement		Moyenne Commune	Moyenne Entité
Nivelles	Braine-l'Alleud	Braine-l'Alleud	224.983	224.983	237.688	237.688	240.624	240.624	254.905	254.905	7,2%
	Braine-le-Château	Braine-le-Château	224.983	224.983	202.167	202.167	240.624	240.624	260.335	260.335	28,8%
	Chaumont-Gistoux	Chaumont-Gistoux	224.983	224.983	271.857	271.857	240.624	240.624	232.143	232.143	-14,6%
	Court-Saint-Etienne	Court-Saint-Étienne	224.983	224.983	147.438	147.438	240.624	240.624	213.997	213.997	45,1%
	Genappe	Baisy-Thy	224.983	224.983	201.636	200.214					
		Genappe					240.624	240.624	230.864	217.722	
	Grez-Doiceau	Grez-Doiceau					240.624	240.624	285.409	285.409	
	Jodoigne	Jodoigne	224.983	224.983	173.047	173.047	240.624	240.624	177.003	177.003	2,3%
	La Hulpe	La Hulpe	224.983	224.983	286.389	286.389	240.624	240.624	329.111	329.111	14,9%
	Lasne	Lasne	224.983	224.983	347.625	347.625	240.624	240.624	324.600	324.600	-6,6%
	Mont-Saint-Guibert	Mont-Saint-Guibert	224.983	224.983	233.970	233.970	240.624	240.624	244.974	244.974	4,7%
	Nivelles	Nivelles	224.983	224.983	185.859	185.859	240.624	240.624	208.871	208.871	12,4%
	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Louvain-la-Neuve	224.983	224.983	252.079	248.528	240.624	240.624	240.770	243.613	-2,0%
		Ottignies-Louvain-la-Neu..	224.983	224.983	252.079	255.705	240.624	240.624	240.770	239.701	-6,3%
	Perwez	Perwez	224.983	224.983	198.794	198.794	240.624	240.624	194.171	194.171	-2,3%
	Rixensart	Genval	224.983	224.983	295.476	360.143	240.624	240.624	322.031	304.833	-15,4%
		Rixensart	224.983	224.983	295.476	274.900	240.624	240.624	322.031	332.350	20,9%
	Tubize	Tubize	224.983	224.983	162.196	162.196	240.624	240.624	188.473	188.473	16,2%
	Waterloo	Waterloo	224.983	224.983	290.793	290.793	240.624	240.624	335.088	335.088	15,2%
	Wavre	Limal	224.983	224.983	208.460	207.348	240.624	240.624	226.657	226.103	9,0%
		Wavre	224.983	224.983	208.460	229.600					

Graphique 24 : Tableau présentant les prix moyens pour un appartement par province / arrondissement / commune / entité pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau entité)

MÉDIANE & INTERVALLE DE PRIX COMPRENANT 50% DES OBSERVATIONS

Dans les graphiques ci-dessous, nous passons, à nouveau, du concept de moyenne à celui de **médiane** permettant 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.

Nous analyserons également, à nouveau, l'intervalle de prix contenant 50% des observations afin de pouvoir en déduire des informations sur la dispersion des prix.



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

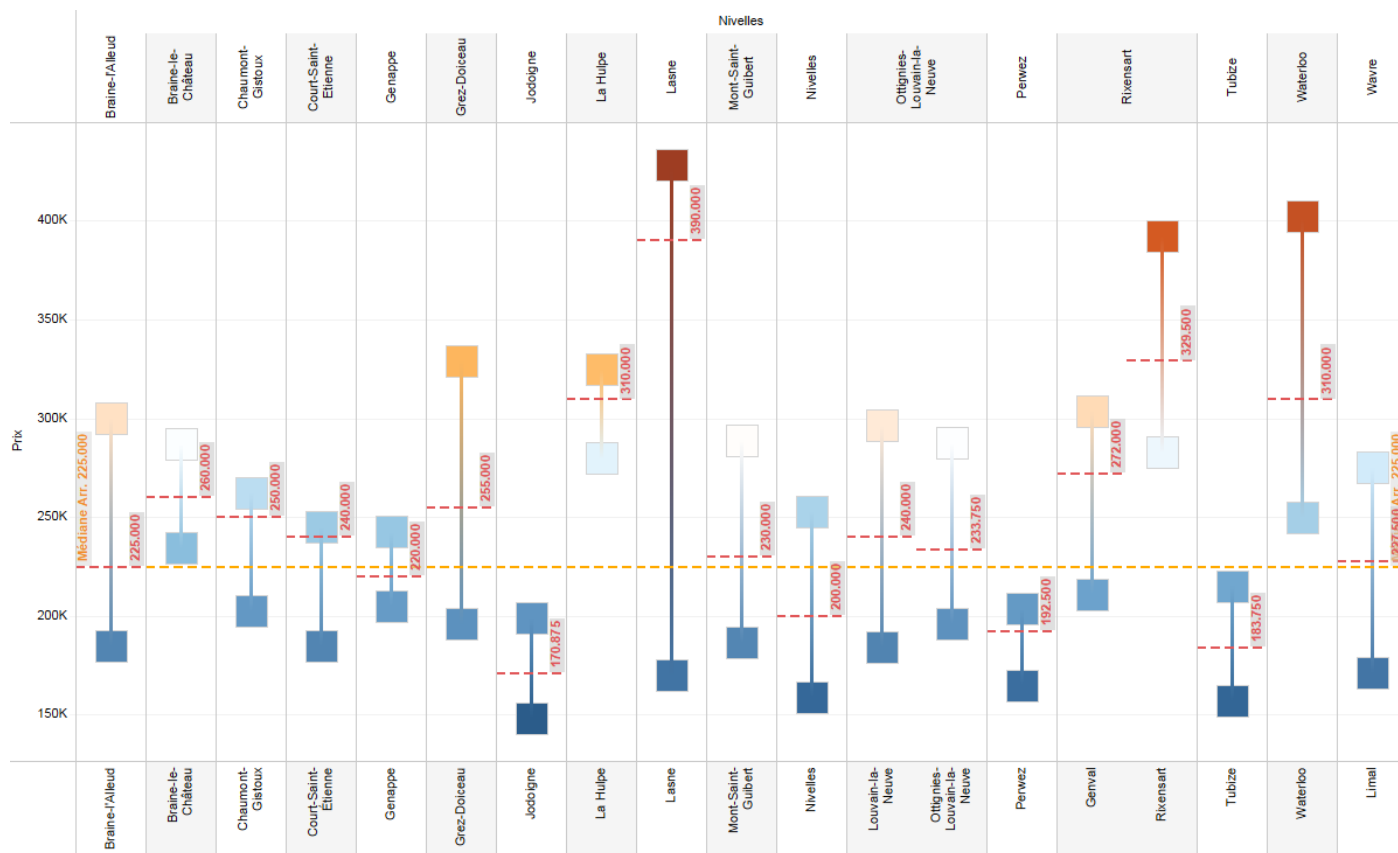
Cette comparaison est visible dans les graphiques à gauche.

Le prix médian pour un appartement en province de Brabant-Wallon en 2017 est de 225.000 EUR et l'intervalle contenant 50% des observations est de 177.000 EUR – 280.000 EUR.

Les médianes par province / arrondissements / communes / entités communales, le pourcentage de variation par rapport à 2016 au niveau entité communale et l'intervalle de prix contenant 50% des ventes autour de la médiane sont résumés dans le tableau de chiffres en page 36.

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

DISTRIBUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE DE L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES



Graphique 25 : Présentation graphique de l'intervalle de prix autour de la médiane comprenant 50% des observations

Pour l'arrondissement de Nivelles, le prix médian est de 225.000 EUR.

Il nous faut rappeler que les chiffres et variations affichés pour certaines communes / entités communales doivent être pris avec une certaine nuance suite au nombre réduit d'observations. C'est le cas des communes de Braine-le-Château, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Etienne, Genappe, La Hulpe, Lasne et Rixensart.

Sur base du graphique ci-dessus, nous pouvons remarquer les points suivants :

- ✓ Les communes ayant les prix médians les plus faibles ont les intervalles comprenant 50% des observations les plus petits. Comme exemple, nous pouvons citer les entités de Jodoigne, Perwez, et Tubize. La ville de Nivelles est une exception à cette constatation car la moyenne est au même niveau que les 3 communes précitées mais l'intervalle comprenant 50% des observations est plus grand,
- ✓ Les communes / entités communales les plus chères ont des intervalles beaucoup plus allongés. Comme exemple, nous identifions les communes de Waterloo et de Grez-Doiceau ayant un prix médian pour les appartements au-dessus de la médiane de l'arrondissement, respectivement de 310.000 EUR et 255.000 EUR. Au sein de la commune de Waterloo, 50% des appartements vendus en 2017 coûtaient plus de 310.000 EUR et 25% plus de 402.000 EUR.

Le tableau sur la page suivante reprend, pour l'arrondissements de Nivelles, les communes et entités communales. Pour chacune de celles-ci, les valeurs des médianes de 2016 et 2017 sont affichées, de même que la comparaison entre les deux années au niveau des entités communales et l'intervalle de prix comprenant 50% des ventes autour de la médiane.

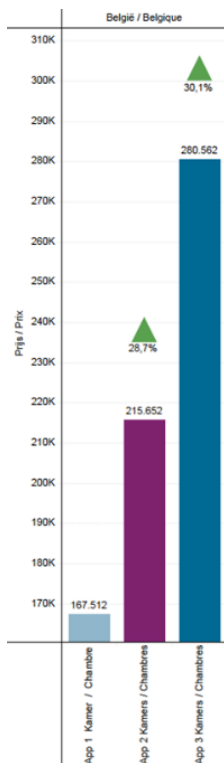
RÉCAPITULATIF DES PRIX MÉDIANS DES APPARTEMENTS PAR ENTITÉ COMMUNALE

APARTMENT - Médianes - Province de Brabant Wallon - 2016 / 2017

	2016						2017						
	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Sup.)	Médiane Province	Médiane Arrondis.	Médiane Commune	Médiane Entité	% Prix Méd. Commune	50% Observ. (Limite Inf.)	50% Observ. (Limite Sup.)
Nivelles													
Braine-l'Alleud	210.000	210.000	220.000	220.000	193.750	270.000	225.000	225.000	225.000	225.000	2.27%	185.000	300.000
Braine-le-Château	210.000	210.000	195.000	195.000	177.000	205.000	225.000	225.000	260.000	260.000	33.33%	234.500	287.000
Chauumont-Gisboux	210.000	210.000	245.000	245.000	217.500	322.500	225.000	225.000	250.000	250.000	2.04%	202.500	262.500
Court-Saint-Étienne	210.000	210.000	130.000	130.000	92.500	159.375	225.000	225.000	240.000	240.000	84.62%	185.000	245.000
Genappe	210.000	210.000	210.000	220.000	164.500	232.500	225.000	225.000	220.000	220.000		205.000	242.500
Grez-Doiceau							225.000	225.000	255.000	255.000		186.000	329.250
Jodogne	210.000	210.000	175.000	175.000	150.000	185.000	225.000	225.000	170.875	170.875	-2.36%	148.500	198.750
La Hulpe	210.000	210.000	315.000	315.000	225.000	320.000	225.000	225.000	310.000	310.000	-1.59%	280.000	325.000
Lasne	210.000	210.000	286.250	286.250	232.500	435.125	225.000	225.000	390.000	390.000	36.24%	170.000	425.000
Mont-Saint-Guibert	210.000	210.000	223.000	223.000	185.151	271.866	225.000	225.000	230.000	230.000	3.14%	186.500	289.000
Nivelles	210.000	210.000	170.000	170.000	150.000	218.750	225.000	225.000	200.000	200.000	17.65%	159.000	255.000
Ottignies-Louvain-la-Neuve	210.000	210.000	250.000	230.000	155.000	315.000	225.000	225.000	232.500	240.000	4.35%	184.375	296.250
Ottignies-Louvain-la-Neuve	210.000	210.000	250.000	252.500	230.188	300.000	225.000	225.000	233.750	233.750	-7.43%	186.250	287.500
Perwez	210.000	210.000	210.000	210.000	163.500	225.000	225.000	225.000	192.500	192.500	-8.33%	165.000	203.750
Rivensart	210.000	210.000	260.000	305.000	252.500	480.000	225.000	225.000	272.000	272.000	-10.82%	211.000	303.750
Rivensart	210.000	210.000	260.000	230.000	186.000	386.250	225.000	225.000	297.500	297.500	43.28%	283.125	392.500
Tubize	210.000	210.000	163.500	163.500	140.000	174.564	225.000	225.000	183.750	183.750	12.39%	157.125	215.250
Waterloo	210.000	210.000	270.000	270.000	219.125	341.625	225.000	225.000	310.000	310.000	14.81%	250.000	402.000
Waterloo	210.000	210.000	195.500	190.000	155.000	252.500	225.000	225.000	230.000	227.500	19.74%	171.500	275.000
Wavre	210.000	210.000	195.500	236.000	210.000	240.000	225.000	225.000	230.000	227.500		171.500	275.000

Graphique 26 : Tableau présentant les prix médianes pour un appartement par province / arrondissement / commune / entité pour les années 2016 et 2017 (variation en % au niveau entité communale)

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU NATIONAL



Le graphique à gauche présente pour la Belgique les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2017, un appartement à 2 chambres coûte en **Belgique** en moyenne 28,7% en plus qu'un appartement à 1 chambre (+ 48.000 EUR) et de même, un appartement à 3 chambres coûte en moyenne 30,1% de plus qu'un à 2 chambres (+65.000 EUR).

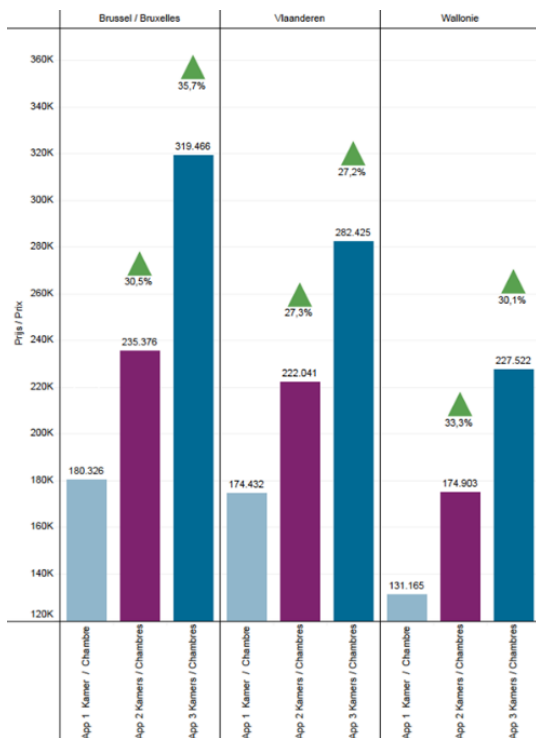
Comme le montre le graphique de droite, l'augmentation du prix moyen des appartements en Belgique sur les 5 dernières années est constatée aussi bien pour les appartements à 1, 2 ou 3 chambres. La stabilité des prix des appartements en Belgique au niveau national entre 2013 et 2014 est visible pour les appartements à 2 et 3 chambres.



Graphique 27: Prix moyen des appartements en Belgique en 2017 par nombre de chambres

Graphique 28 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par nombre de chambres

PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU RÉGIONAL



Le graphique à gauche présente pour les 3 régions du pays les prix moyens des appartements à 1, 2 et 3 chambres, ainsi que le pourcentage à payer en plus afin d'obtenir une chambre supplémentaire.

Pour 2017, le surplus à payer pour passer d'un appartement de 1 chambre à 2 ou de 2 chambres à 3 oscille entre 27% et 36% au niveau régional.

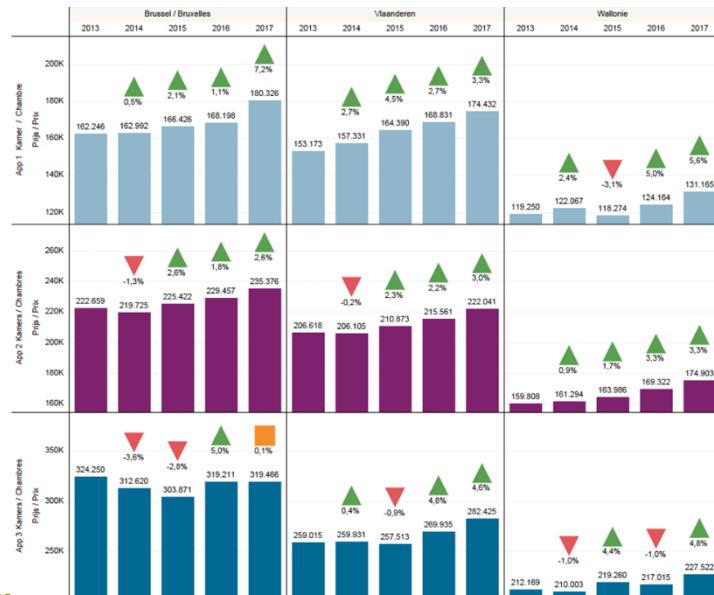
Il est intéressant de remarquer qu'un surplus en moyenne de 35,7% (+84.000 EUR) est nécessaire pour obtenir un appartement avec 3 chambres à Bruxelles. Ce surplus est nettement plus élevé que dans les 2 autres régions.

Graphique 29 : Prix moyen des appartements en Belgique par région en 2017 par nombre de chambres

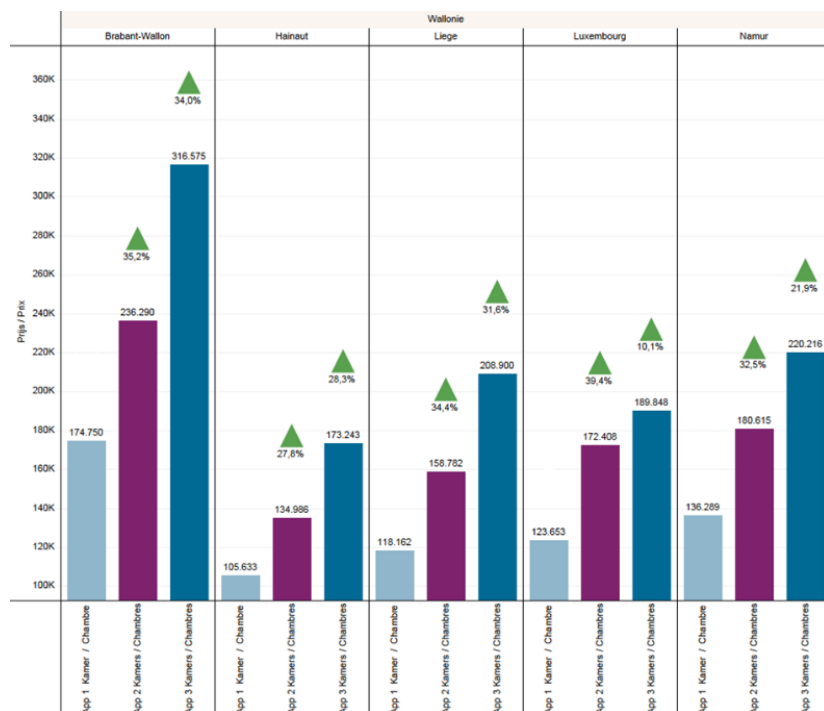
Au niveau régional sur un horizon de 5 ans, nous remarquons que l'évolution des prix moyens des appartements à 1 et 2 chambres suit la même tendance que l'évolution globale au niveau national présentée en page 30, et ce sur les 3 régions du pays.

Les appartements à 3 chambres suivent la même tendance sur 5 ans en Flandre et en Wallonie même si entre les différentes années les variations diffèrent parfois. Ces appartements sont en nombre bien inférieur aux deux premières catégories.

Graphique 30 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Belgique par région par nombre de chambres



PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES EN BELGIQUE – NIVEAU PROVINCIAL



Graphique 31 : Évolution sur 5 ans des prix moyens des appartements en Wallonie par province & par nombre de chambres

En **Wallonie**, le Brabant wallon fait office d'exception. Le prix moyen d'un appartement à 1 chambre y est supérieur au prix d'un appartement à 2 chambres dans les autres provinces (hors province de Namur). De même, le prix moyen d'un appartement à 2 chambres y étant supérieur à celui d'un appartement à 3 chambres dans les autres provinces.

En pourcentage, il faut compter de 28% à 39% pour le passage d'un appartement 1 chambre à un appartement 2 chambres dans l'ensemble des provinces wallonnes. Le passage d'un appartement 2 chambres à un appartement 3 chambres représente un surplus oscillant entre 10% et 34%.

Il est intéressant de pointer le cas de la province du Luxembourg qui présente le pourcentage de surplus à payer entre 1 chambre et 2 chambres le plus élevé sur les provinces belges (+39,4%) (hors Flandre occidentale suite à l'effet de la côte belge) alors que le surplus à payer entre 2 chambres et 3 chambres y est le plus faible (+10,1%).

De plus, un appartement 2 chambres en Brabant wallon coûte en moyenne plus cher qu'un appartement 3 chambres dans les autres provinces wallonnes.