

# OBSERVATOIRE DES PRIX IMMOBILIERS RÉSIDENTIELS EN WALLONIE

---

ÉDITION 2022



RAPPORT

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

COBAN, E. & KRYVOBOKOV, M. (2022), « Observatoire des prix immobiliers résidentiels en Wallonie », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 84 pages.

Editeur responsable CEHD : Sébastien Pradella, Directeur

**CEHD asbl**  
Rue de l'Écluse 21  
6000 Charleroi  
Belgique  
Tél. : +32 (0)71 204 492  
e-mail : [information@cehd.be](mailto:information@cehd.be)  
<http://www.cehd.be>

Avec  
le soutien de la



Wallonie

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

## Table des matières

Introduction .....	4
Partie 1. Évolution démographique .....	5
Partie 2. Composition du parc de logement et sa production.....	11
Partie 3. La dynamique des transactions résidentielles .....	18
Partie 4. Évolution des prix des logements .....	29
1. Indices des prix en Europe.....	29
2. Prix dans les pays limitrophes.....	33
2.1. La France .....	33
2.2. Les Pays-Bas .....	34
3. Les prix et leurs évolutions en Wallonie .....	37
4. Les indicateurs économiques du marché immobilier .....	46
4.1. Le taux d'intérêt hypothécaire et l'indice des prix à la consommation (IPC).....	46
4.2. Le rapport entre le prix des logements et le loyer en Wallonie (price-to-rent) ...	47
Partie 5. Accessibilité financière à la propriété .....	50
1. La relation entre le revenu et le prix des logements (price-to-income).....	50
2. L'âge de la souscription d'un crédit et sa temporalité .....	55
3. Indice d'accessibilité financière à la propriété .....	58
4. Recherche de relation de causalité entre l'indice d'accessibilité et des indicateurs démographiques, économiques et immobiliers .....	63
Partie 6. Valorisation des prix des logements .....	68
1. Modèles économétriques existants de la valorisation des prix en Belgique.....	68
2. Modèle économétrique développé pour la Wallonie .....	69
3. Élasticité de l'offre par rapport au prix.....	75
Conclusion .....	78
Bibliographie .....	79
Liste des tableaux.....	80
Liste des graphiques.....	81
Liste des cartes.....	83

## Introduction

*Taux historiquement bas, faible indexation des loyers, c'est désormais du passé.* Durant près d'une décennie, les ménages wallons ont pu profiter d'aléas économiques en leur faveur. Le marché de l'immobilier en Wallonie est également secoué par la crise qui touche le pays. Remontée des taux, forte demande des candidats acquéreurs, apport de fonds propres obligatoires, hausse des prix des maisons, charges qui doublent ... Désormais, une grande partie des ménages doivent renoncer temporairement à leur envie de déménager.

En l'espace d'un semestre, les taux stables de 1,5% ont doublé voire plus jusqu'à atteindre 4,0%. Entre le risque d'attendre de nouvelles opportunités ou de réaliser une mauvaise affaire due à la hausse des prix, les primo-accédants ont peut-être manqué la période la plus favorable pour accéder à la propriété. Bien qu'il soit encore trop tôt pour le dire, il faudra patienter encore quelques années avant d'observer la stabilisation du marché.

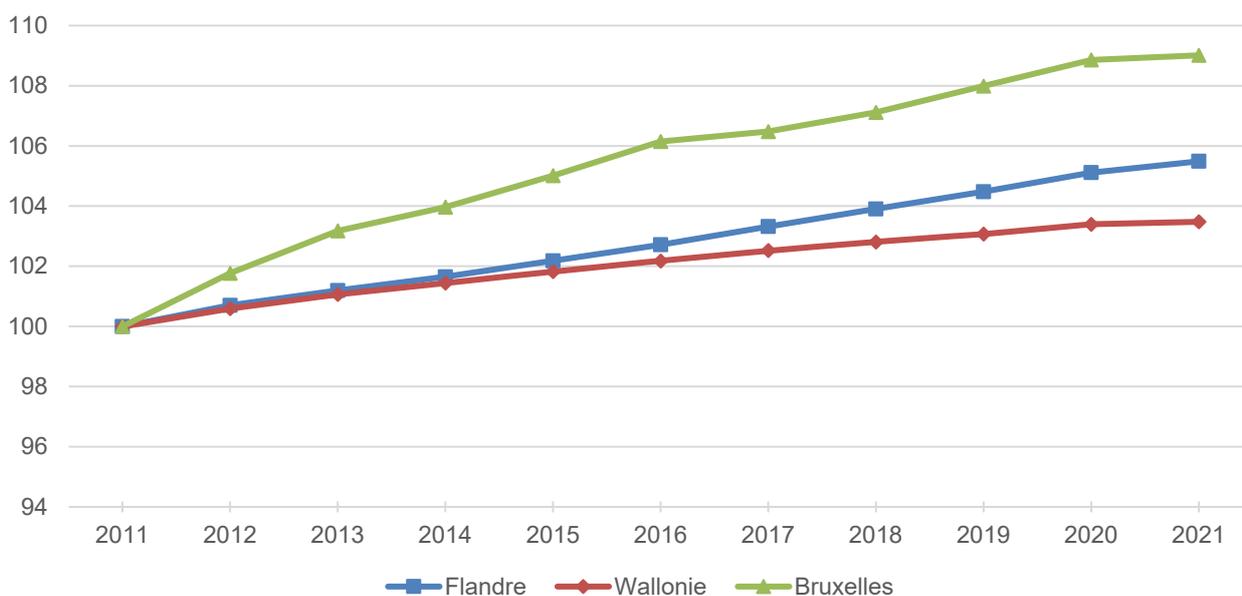
Ce rapport analyse en détail les évolutions du marché immobilier résidentiel et plus particulièrement l'accessibilité à la propriété et la sous-valorisation ou la surestimation du prix des logements.

Les premières parties, plutôt descriptives, examinent l'évolution du parc et des prix de logements en Wallonie. Ensuite, une analyse approfondie de l'accessibilité à la propriété est réalisée en aboutissant à la recherche d'un lien de causalité avec d'autres indicateurs. Enfin, le rapport se clôture avec la partie de la valorisation des prix des logements. Après avoir passé en revue les différentes approches, nous estimerons les indicateurs essentiels pour la valorisation des logements. Enfin, cette dernière partie prend fin avec une évaluation de l'élasticité d'offre par rapport aux prix des logements en Wallonie.

## Partie 1. Évolution démographique

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la population en Wallonie était de 3.648.206 habitants, soit 31,7% de la population totale en Belgique. En comparaison avec l'année 2011, la population de la région a augmenté de 3,5% (cf. Graphique 1). Cette dynamique est inférieure aux deux autres régions. En effet, la population a augmenté de 5,5% en région flamande et de 9,0% en région bruxelloise sur la même période.

**Graphique 1. Indice d'évolution de la population dans les régions belges (2011 – 2021)**



Source : STATBEL

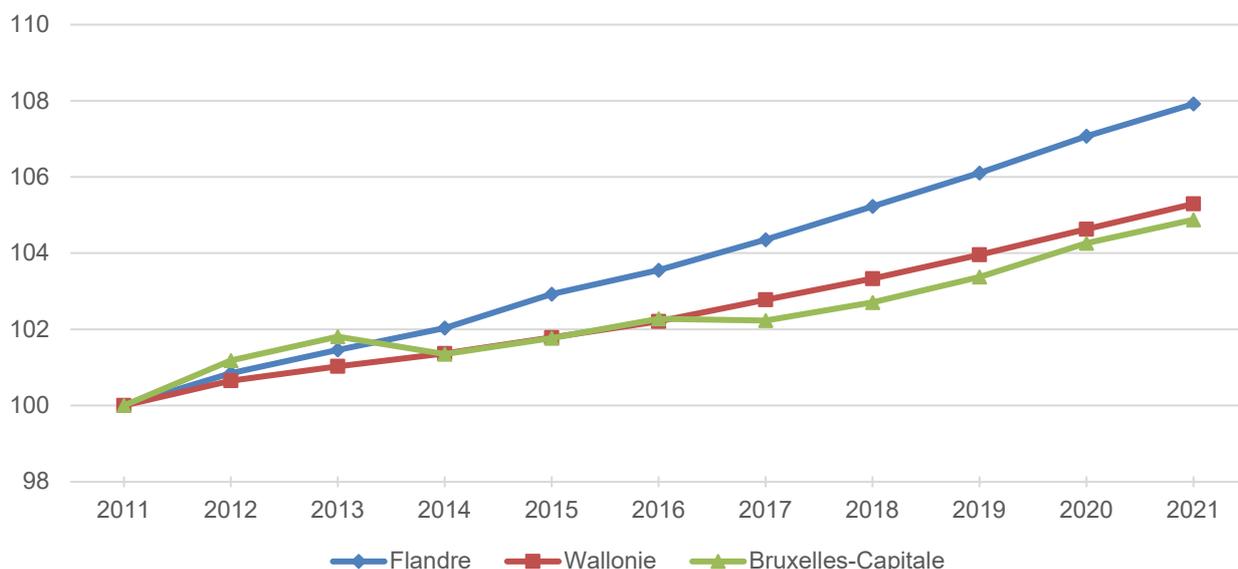
Calcul : CEHD

N.B. : Les valeurs de 2011 sont égales à 100.

L'impact de la pandémie COVID-19 est visible pour l'année 2020 où un ralentissement de la croissance a lieu. La population en région wallonne a augmenté de seulement 0,1%, soit quatre fois moins que les années précédentes où la croissance était de 0,4%.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Belgique comptabilisait 5.024.851 ménages. Ceux-ci sont répartis de la manière suivante entre les régions : 2.863.891 en Région flamande, 1.601.700 en région wallonne et 559.260 en région de Bruxelles-Capitale. Par rapport au 1<sup>er</sup> janvier 2011, c'est une hausse moyenne de 6,3% pour l'ensemble du royaume et 5,3% pour la Wallonie (cf. Graphique 2). Cependant, la hausse du nombre de ménages n'est pas constante pour les trois régions. En effet, la région de Bruxelles-Capitale a subi une diminution du nombre de ménages en 2013 et à nouveau en 2016. Ensuite, la hausse est restée constante, comme en Wallonie.

## Graphique 2. Indice d'évolution du nombre de ménages privés dans les régions belges au 1<sup>er</sup> janvier (2011-2021)



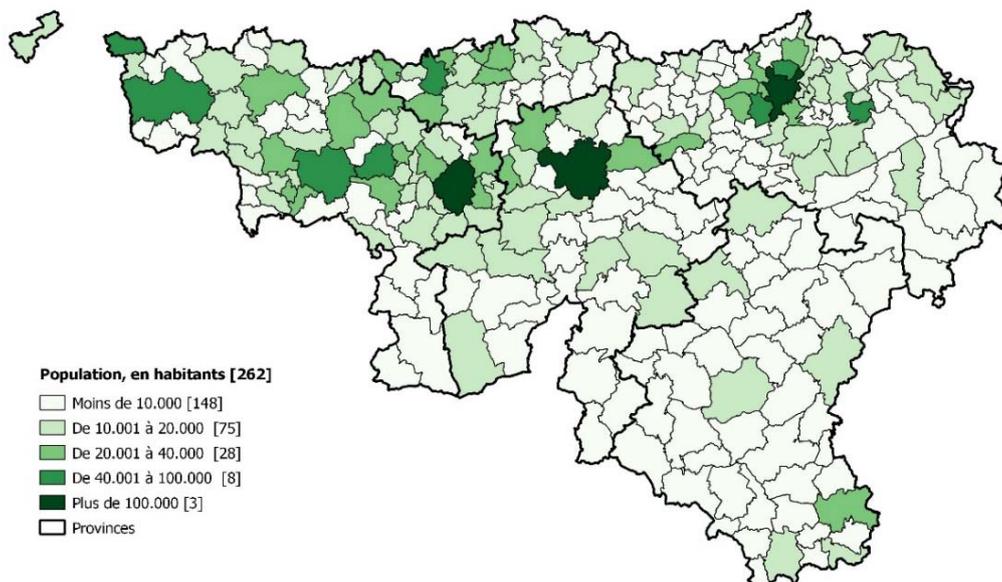
Source : STATBEL

Calcul : CEHD

N.B. : Les valeurs de 2011 sont égales à 100.

En Wallonie, les trois communes avec plus de 100.000 habitants sont Charleroi, Liège et Namur (cf. Carte 1). Ces communes comptabilisent ensemble plus de 500.000 habitants, soit 14% de la population wallonne. Les communes de Mons, La Louvière, Tournai, Seraing, Mouscron, Verviers, Herstal et Braine-l'Alleud comptent entre 40.001 et 100.000 habitants. Ensemble, elles représentent aussi un peu plus de 500.000 habitants. En province de Luxembourg, la commune la plus peuplée est Arlon avec 30.393 habitants.

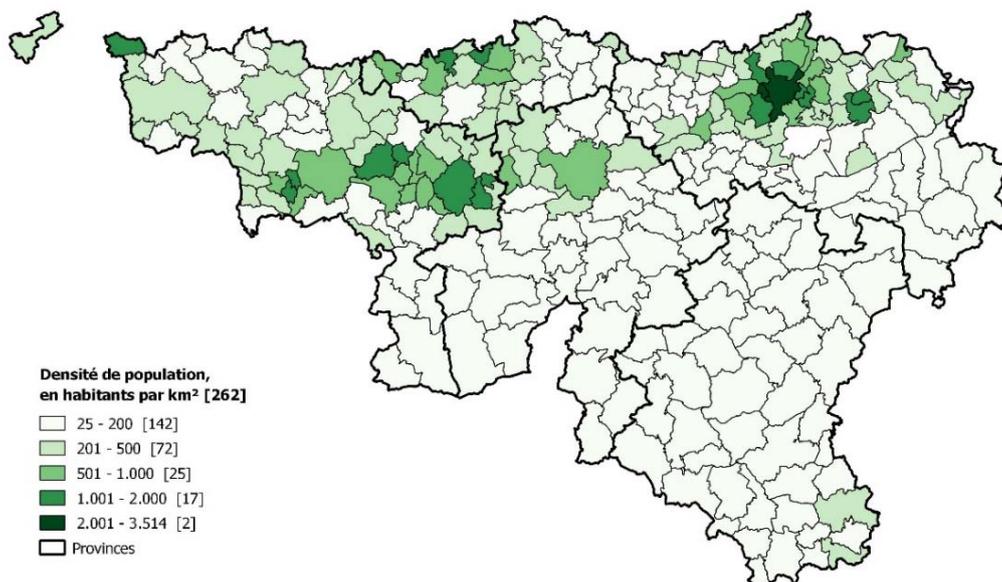
## Carte 1. Population des communes wallonnes en 2021



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

La distribution de la densité de population est quelque peu différente de celle de la taille de population par commune (*cf.* Carte 2). La plus forte densité se trouve dans les communes de Saint-Nicolas et Liège avec respectivement 3.514 et 2.859 habitants par km<sup>2</sup>. En ce qui concerne les communes ayant une densité de population comprise entre 1.001 et 2.000 habitants par km<sup>2</sup>, on retrouve 8 communes de la province de Liège (Seraing, Herstal, Verviers, Beyne-Heusay, Colfontaine, Ans, Fléron et Dison), 7 communes de la province du Hainaut (Charleroi, Quaregnon, Mouscron, Châtelet, La Louvière, Manage et Farciennes) et 2 communes de la province du Brabant wallon (Waterloo et Rixensart). Attirons l'attention que les communes de Namur et Mons présentent une densité de population plus basse avec respectivement 648 et 634 habitants par km<sup>2</sup>.

## Carte 2. Densité de la population dans les communes wallonnes en 2021



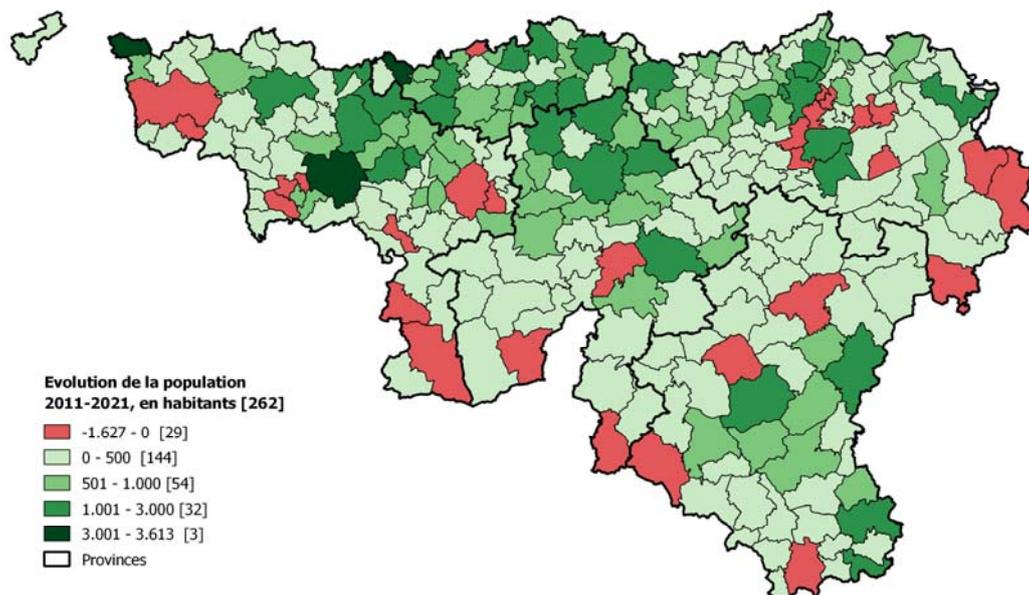
Source : STATBEL

Calcul : CEHD

La croissance de la population en chiffre absolu entre 2011 et 2021 (cf. Carte 3) est la plus importante dans les communes de Mouscron (3.613), Tubize (3.555) et Mons (3.182). La croissance n'est pas pour autant élevée dans les communes très peuplées. En effet, dans les communes de Verviers, Tournai et Charleroi, la population a diminué respectivement de 580, 645 et 1.627 habitants sur la décennie. De manière générale, la population est en croissance dans les communes de la « dorsale wallonne », au nord ainsi que dans quelques communes situées dans les arrondissements d'Arlon et de Bastogne.

Pour 29 communes, on observe une décroissance démographique suite à une diminution du nombre d'habitants sur les dix ans. Celles-ci sont situées principalement le long de la frontière française et dans les banlieues liégeoises. Dans la province du Brabant wallon, on observe un petit déclin démographique uniquement dans la commune de La Hulpe (-20). Ces communes avec un déclin démographique, plus importantes que dans les années précédentes, sont nombreuses suite à la crise sanitaire qui, rappelons-le, a ralenti la croissance de la population annuelle de la région.

### Carte 3. Croissance absolue de la population dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021



Source : STATBEL

Calcul : CEHD

La croissance relative de la population permet de prendre en compte l'évolution proportionnellement à la population au sein de la commune. Bien que les communes ayant une croissance relative négative sont identiques à celles qui ont une croissance absolue négative, cela n'est pas le cas pour les communes avec la croissance absolue la plus élevée (cf. Carte 4). En effet, la croissance relative supérieure à 15% sur les 10 années est observée dans les communes de Léglise, Somme-Leuze, Bertogne, Perwez, Walhain, Crisnée et Mont-Saint-Guibert. En moyenne, la population au sein de ces communes est de 6.200 habitants. À l'échelle provinciale, c'est dans le Brabant wallon (7,7%) qu'on retrouve une croissance plus élevée qu'en Wallonie (4,7%). Au contraire, c'est dans la province du Hainaut (2,8%) où la croissance est toujours positive, mais plus faible que dans la région.

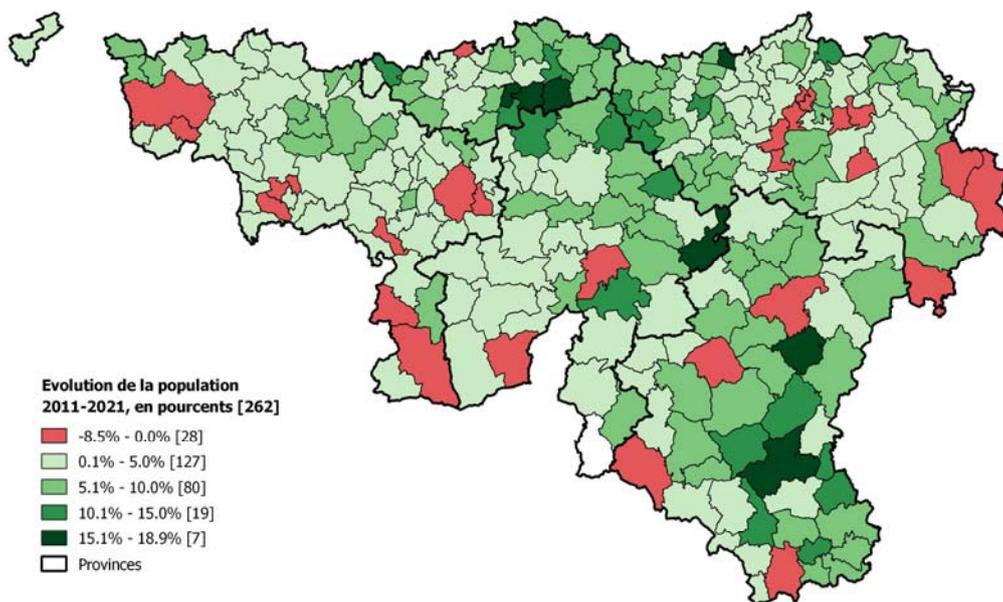
D'après les prévisions du BfP/IWEPS<sup>1</sup>, entre 2020 et 2035, 74,4 % des communes wallonnes enregistreront une augmentation du chiffre de leur population. En termes relatifs (taux de croissance), les plus fortes hausses se situent surtout aux limites des zones touchées par la périurbanisation<sup>2</sup>. Ce processus touchera avec une ampleur variable toutes les agglomérations urbaines comme Liège ou Namur. Au sud de la Wallonie, la population des communes de la province de Luxembourg continuera sa croissance liée à la périurbanisation de la métropole luxembourgeoise.

<sup>1</sup> IWEPS (2021) Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2035

<sup>2</sup> Le terme de périurbanisation peut être défini comme le processus d'étalement de l'urbanisation vers les terrains avoisinant les agglomérations.

Par contre, de grandes villes wallonnes comme Charleroi, Tournai et Verviers pourraient perdre de la population au cours des quinze prochaines années. Certaines communes au centre du Brabant wallon devraient connaître aussi un recul de population dû à un vieillissement rapide.

#### Carte 4. Croissance relative de la population dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021

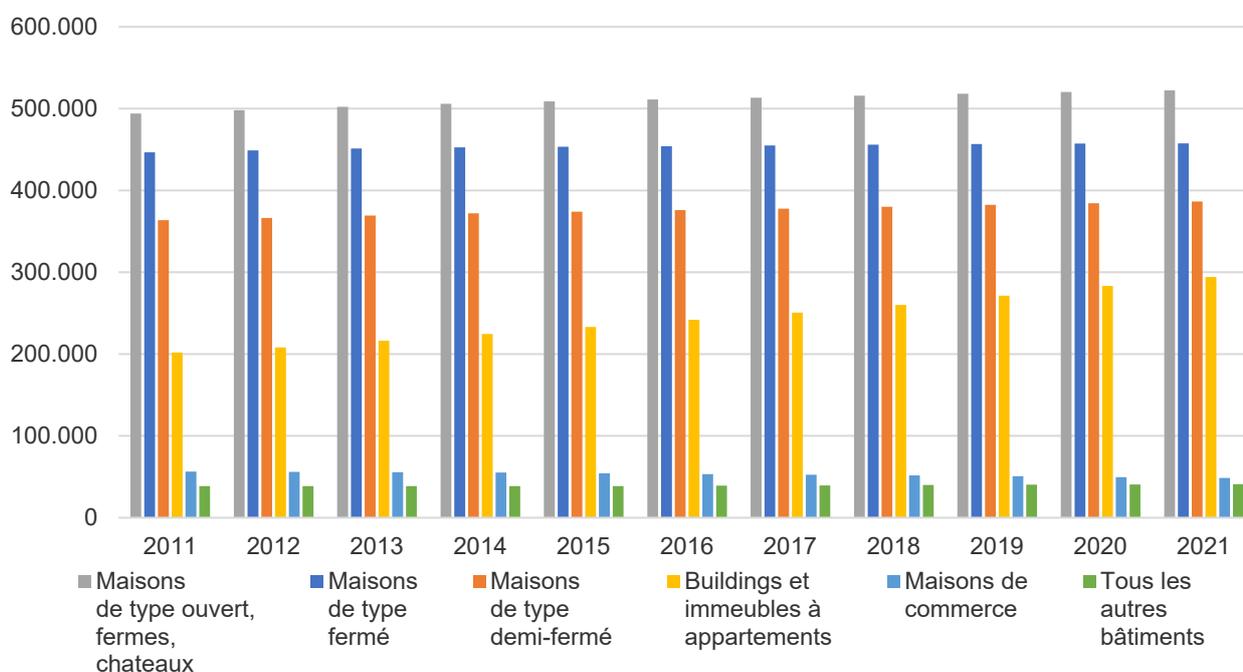


Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

## Partie 2. Composition du parc de logement et sa production

En 2021, la Wallonie comptait 1.366.228 maisons de type fermé, demi-fermé et ouvert (*cf.* Graphique 3). C'est 62.010 maisons de plus qu'en 2011, soit une hausse de 4,7%. Contrairement aux maisons, les buildings et immeubles à appartements ont fortement augmenté sur la dernière décennie. La hausse pour ces bâtiments s'élève à 45,8%. La part des appartements parmi l'ensemble du parc de logements est passée ainsi de 12,6% à 16,8%. À titre de comparaison, les appartements représentent 27,6% du parc de logements dans la région flamande et 57,4% dans la région de Bruxelles-Capitale. En ce qui concerne la proportion des maisons de commerce, celle-ci a diminué de 13,6% en 10 ans. Cette tendance peut s'expliquer par la création de centres commerciaux amenant les maisons de commerce à changer d'affectation.

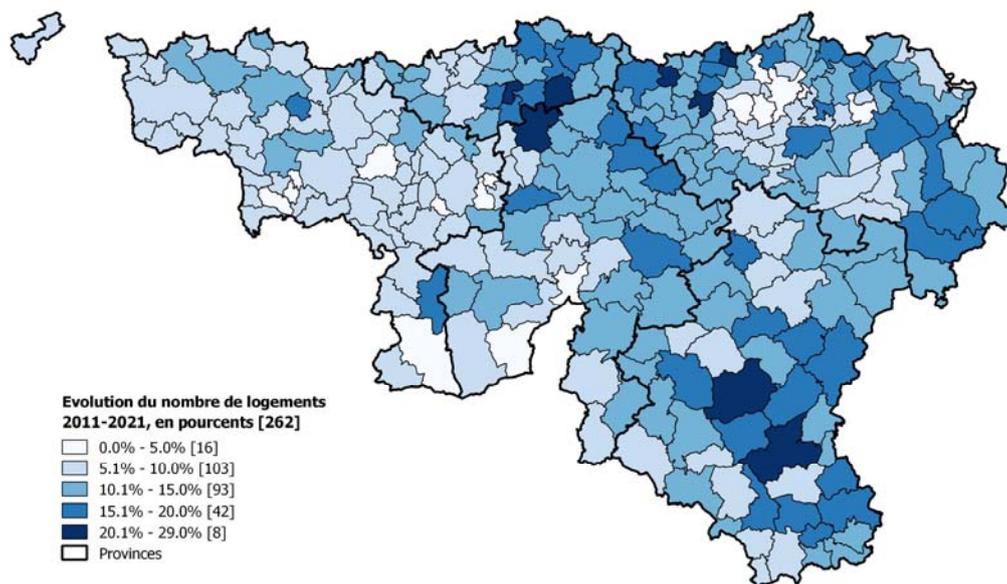
**Graphique 3. Évolution du nombre de logements par type de bâtiment en Wallonie (2011-2021)**



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

Au niveau régional, l'augmentation du parc de logements est de 9,5% entre 2011 et 2021. Cette hausse est bien plus importante que celle des ménages privés (5,3%) ou encore de la population (3,5%). L'augmentation la plus faible est observée dans les communes du Hainaut et dans l'arrondissement de Liège (*cf.* Carte 5). Inversement, les hausses les plus élevées sont observées notamment le long de l'axe Bruxelles-Luxembourg et dans la province de Liège. Ces communes sont Perwez, Mont-Saint-Guibert, Léglise, Verlaine, Crisnée, Gembloux, Libramont-Chevigny et Geer.

## Carte 5. Évolution du nombre de logements dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021



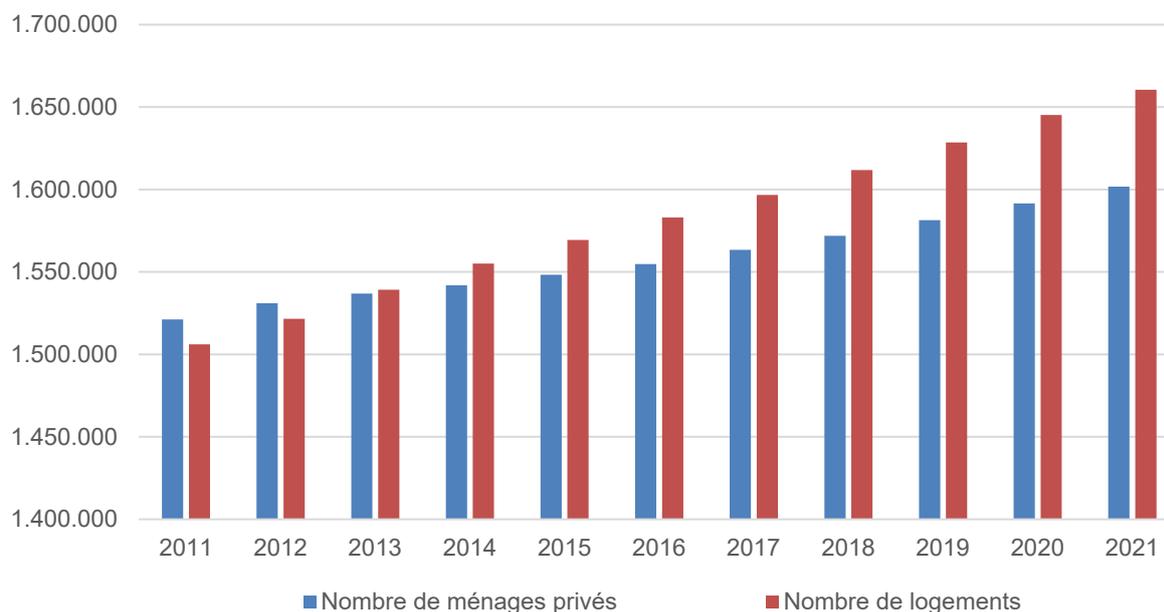
Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

En Wallonie, le nombre de logements est supérieur au nombre de ménages privés depuis 2013 (cf. Graphique 4). Ce renversement de situation est bénéfique pour les ménages locataires et les ménages candidats pour l'accès à la propriété étant donné que l'offre de logements est supérieure à la demande. Entre 2011 et 2021, l'offre de logements a augmenté de 10,3% alors que la demande (le nombre de ménages) a augmenté de 5,3%. À l'échelle régionale, en 2021, pour une offre de 100 logements, il y a une demande équivalente de 96 ménages privés.

Cette inégalité ne se retrouve pas dans toutes les communes et sous la même forme. Plusieurs situations peuvent expliquer ce phénomène : le nombre de secondes résidences, les vides frictionnels (logements en attente d'être vendus ou loués), les vides structurels (dans lesquels se trouvent notamment les logements dits abandonnés).

Cependant, l'écart varie également en fonction de la qualité des données collectées au fil des années. En effet, pour le Cadastre, la création de logements sans permis ne permet pas de détecter rapidement la création d'un logement dans une commune. Pour ce qui est du Registre National, le nombre de ménages peut être sous-estimé dans les communes où les étudiants sont nombreux étant donné que leur adresse de domiciliation reste chez leurs parents. De plus, le nombre de logements peut être sous-estimé dans certaines communes ayant des parcs dits résidentiels où ces logements ne sont pas comptabilisés par Statbel parmi les maisons, mais « Tous les autres bâtiments ». Pour plus d'informations concernant les différences qui peuvent subsister pour le calcul de cet écart, nous vous invitons à consulter la note réalisée par P. Defeyt « Ménages et logements – Évolutions 1995-2017 ».

### Graphique 4. Évolution du nombre de ménages privés et du nombre de logements en Wallonie entre 2011 et 2021



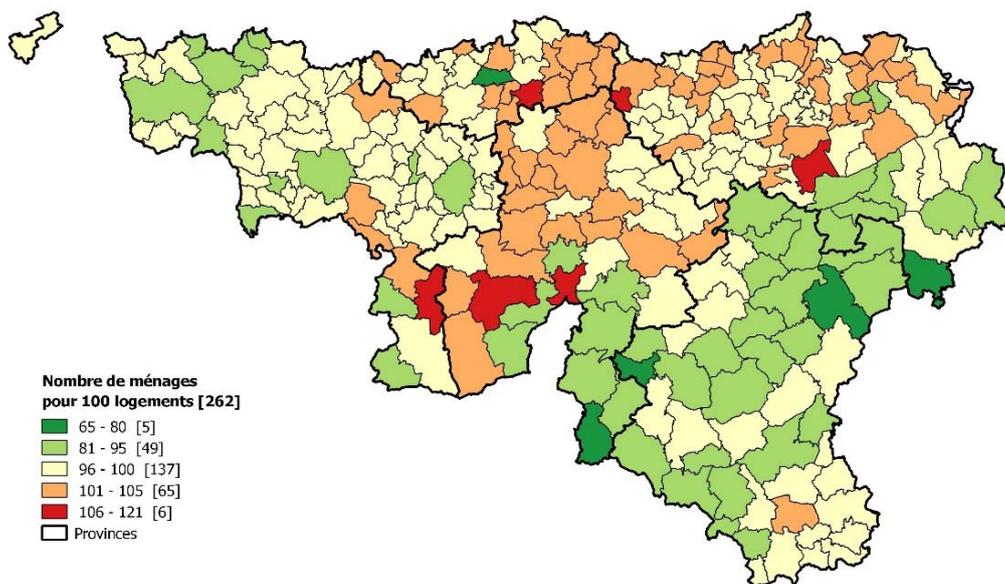
Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

L'offre de logements en Wallonie n'est pas supérieure à la demande (nombre de ménages) pour toutes les communes en Wallonie. Parmi les 262 communes, 190 (72%) contiennent plus de logements que de ménages privés (cf. Carte 6). Les communes avec l'offre de logements la plus élevée proportionnellement au nombre de ménages sont Ottignies-Louvain-la-Neuve, Vresse-sur-Semois, Daverdisse, Houffalize et Burg-Reuland.

La note réalisée par P. Defeyt confirme qu'on retrouve davantage de logements dans les communes à vocation touristique (Ardennes) avec de secondes résidences et des hébergements touristiques. Pour la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, c'est le nombre important de logements étudiants qui existent, mais où les étudiants ne sont pas domiciliés.

À l'inverse, les communes de Froidchapelle, Hastière, Aywaille, Philippeville et Wasseiges ont un nombre de ménages plus élevé que de logements. Ces communes sont concernées par des sites de loisirs reconvertis en zones d'habitat vert en 2020 par le Gouvernement wallon. Statbel comptabilise les logements dans ces zones dans la catégorie « Tous les autres bâtiments », c'est pourquoi ils ne figurent pas dans la part de logements résidentiels. À titre indicatif, dans les communes de Froidchapelle et Hastière, on recense respectivement 1.104 et 1.967 logements dans cette catégorie alors que la moyenne wallonne par commune s'établit à 154 logements. À l'échelle provinciale, le taux le plus faible de ménages pour 100 logements se trouve en province de Luxembourg (94) alors que le taux le plus élevé est en province de Namur (100).

## Carte 6. Nombre de ménages par commune pour 100 logements en 2021

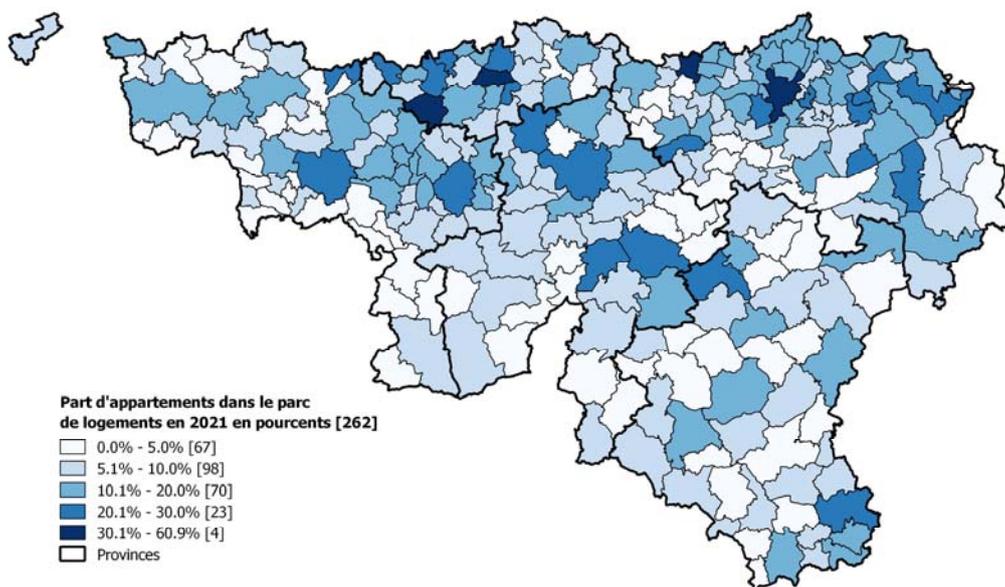


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

Au début de cette partie du rapport, on a observé que la part des appartements a augmenté de près de 45,8% en 10 ans et représente 16,8% du parc de logement en 2021 (*cf.* Graphique 3). Cette part diffère de manière importante entre les communes situées en zones rurales et urbaines (*cf.* Carte 7). Les taux les plus élevés d'appartements se trouvent dans les villes suivantes : Ottignies-Louvain-la-Neuve (60,9%), Nivelles (40,5%), Liège (33,7%), Waremme (31,9%) et Namur (30,0%). Le taux d'appartements parmi le parc de logements est inférieur à 1,0% dans les communes de Daverdisse (0,5%), Tellin (0,8%) et Brunehaut (0,9%).

## Carte 7. Part d'appartements dans le parc de logements dans les communes wallonnes en 2021



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

Au sein des communes de plus de 30.000 habitants (*cf.* Tableau 1), la part des appartements dans le parc de logements oscille entre 5,0% (Courcelles, 2011) et 60,9% (Ottignies-Louvain-la-Neuve, 2021). Malgré que dans la commune de Courcelles la part d'appartements est la plus faible comparée aux 15 autres villes, ceux-ci ont plus que doublés en 10 ans (+114,3%). La part des appartements parmi l'ensemble du parc de logement a augmenté de plus d'un tiers pour les communes Binche (+38,5%), Tournai (+35,7%) et Herstal (+35,5%). Au contraire, la hausse la plus faible est observée à Ottignies-Louvain-la-Neuve où la part des appartements a augmenté de 3,3%. Cela s'explique par la proportion d'appartements déjà très importante et exceptionnelle dans cette commune.

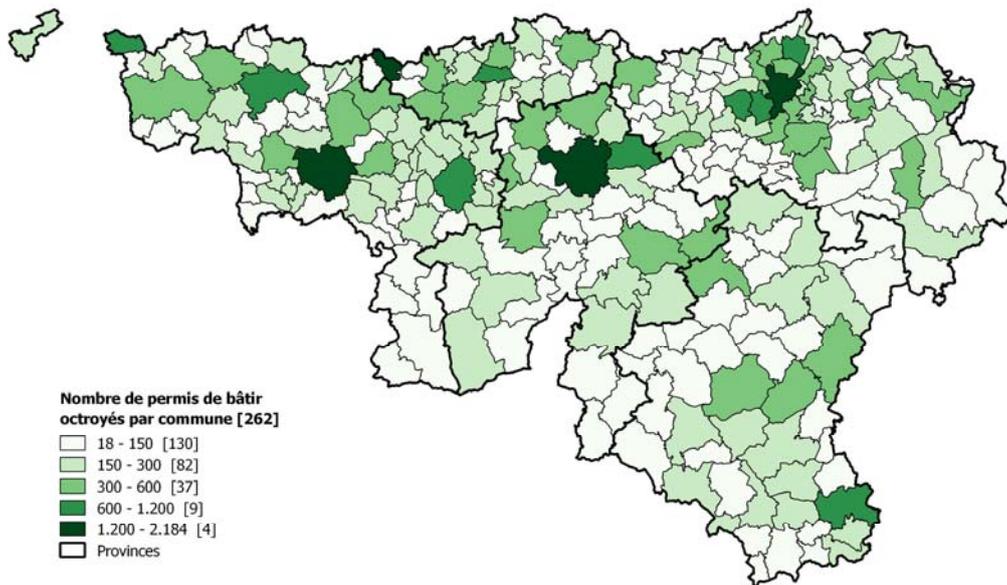
**Tableau 1. Part d'appartements et évolution relative dans le parc de logements de villes wallonnes**

Commune	2011	2021	Évolution relative
Courcelles	5,0%	10,8%	114,3%
Binche	8,4%	11,6%	38,5%
Tournai	12,6%	17,0%	35,7%
Herstal	12,0%	16,3%	35,5%
Mons	18,6%	24,1%	29,8%
Mouscron	11,4%	14,7%	28,7%
Waterloo	17,2%	21,7%	26,2%
Verviers	16,0%	20,1%	25,7%
Arlon	24,3%	29,6%	22,0%
Charleroi	18,2%	21,8%	20,0%
La Louvière	13,2%	15,8%	19,1%
Wavre	24,6%	28,7%	16,8%
Braine-l'Alleud	18,8%	22,0%	16,8%
Namur	25,8%	30,0%	16,6%
Liège	29,1%	33,7%	16,0%
Châtelet	14,7%	16,6%	13,0%
Seraing	23,9%	26,6%	11,1%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	58,9%	60,9%	3,3%

Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

En ce qui concerne les permis de bâtir, l'octroi de ceux-ci n'est pas constant chaque année, c'est pourquoi nous les observerons sur une période de 5 ans, de 2017 à 2021 (cf. Carte 8). La commune de Liège a octroyé le plus grand nombre de permis de bâtir (2.184) suivi par Namur (1.843), Mons (1.723) et Tubize (1.236). Pour cette dernière, un nombre exceptionnellement élevé de permis ont été accordés en 2019 pour des bâtiments suite à la reconversion du site des « Forges de Clabecq » en appartements. Ensuite, ce sont les communes situées sur la « dorsale wallonne », en Brabant wallon et dans le sud de la province de Luxembourg où l'on retrouve un grand nombre de permis octroyés. Cette représentation est très similaire à la densité de la population (cf. Carte 2). À Charleroi, ayant une évolution démographique négative, le nombre de permis de bâtir octroyés entre 2017 et 2021 (1.054) est plus faible que dans les autres grandes villes de la région.

## Carte 8. Nombre de permis de bâtir octroyés pour de nouveaux logements sur la période 2017-2021



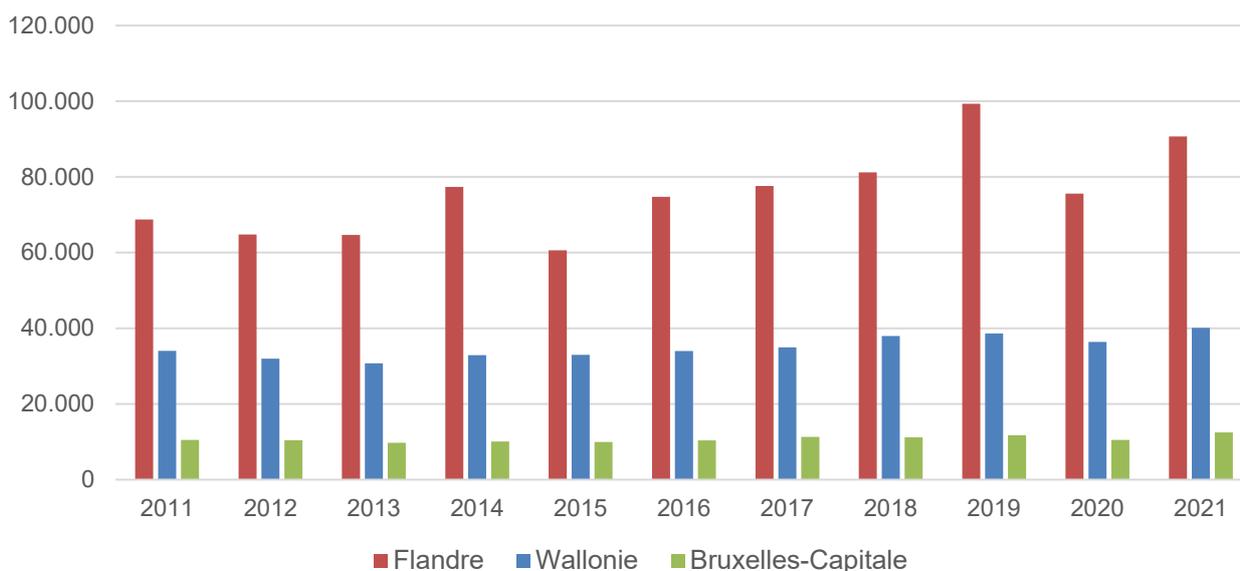
Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

### Partie 3. La dynamique des transactions résidentielles

En Belgique, le nombre de transactions immobilières pour les maisons et appartements est passé de 113.312 en 2011 à 143.250 en 2021 (cf. Graphique 5). Ceci représente une augmentation de 26,4% en 10 ans. Cette hausse est portée majoritairement par la région flamande où le nombre de transactions a augmenté 31,9% contre 17,8% en Wallonie et 16,4% dans la région de Bruxelles-Capitale. En 2019, presque 100.000 transactions ont été réalisées en Flandre suite à un changement de législation en ce qui concerne les frais d'achats pour les biens immobiliers. Chaque région a connu une baisse des transactions en 2020 suite à la crise sanitaire.

À titre indicatif, pour l'année 2021, cela signifie que près de 392 transactions sont réalisées chaque jour dans le Royaume, dont 248 en Flandre, 110 en Wallonie et 34 à Bruxelles contre 188, 93 et 29 en 2011, soit 310 transactions par jour en Belgique.

#### Graphique 5. Évolution du nombre de transactions pour les maisons et appartements en Belgique par région

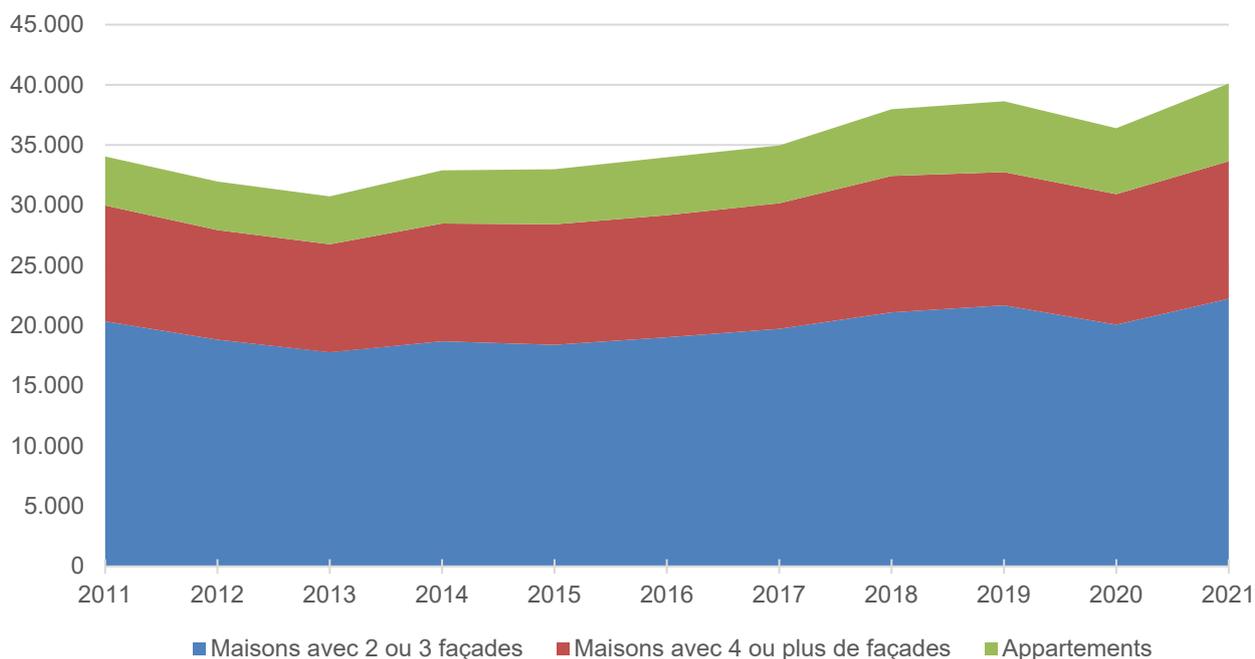


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

Si l'on observe de plus près les transactions en Wallonie entre les maisons et les appartements, ceux-ci n'ont cessé d'augmenter sauf en 2012, 2013 et 2020 (cf. Graphique 6). Pour l'année 2020, la crise sanitaire a ralenti la réalisation des transactions suite aux confinements consécutifs. En 2021, la reprise des visites et les actes notariés ont pu être réalisés en maintenant les gestes sanitaires, c'est pourquoi le nombre de transactions a dépassé le niveau d'avant crise, c'est-à-dire en 2019. En 2021, plus de 40.000 transactions ont été réalisées en Wallonie tout type de biens confondus, c'est un seuil qui n'avait jamais été atteint auparavant.

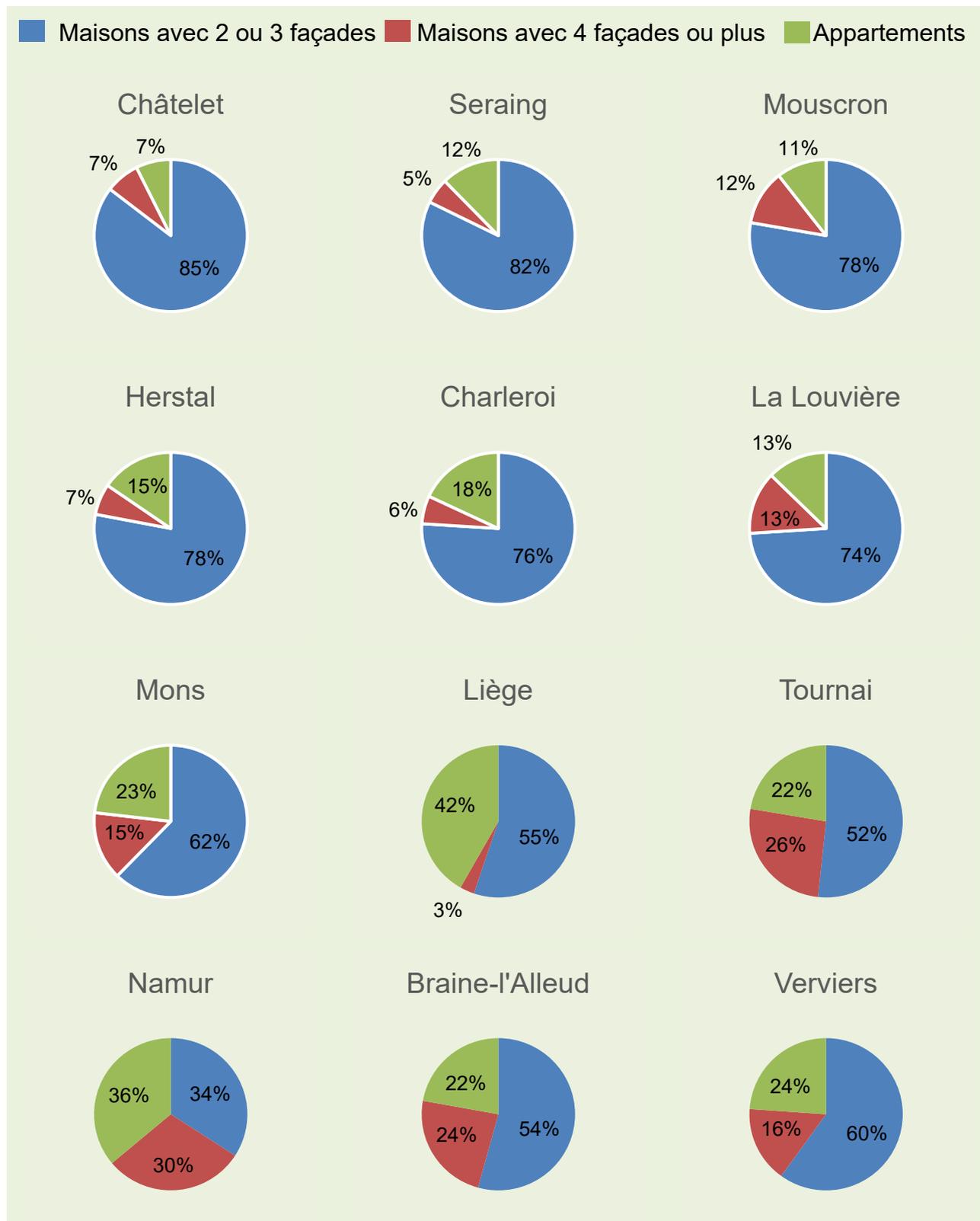
## Graphique 6. Évolution du nombre de transactions pour les maisons et les appartements en Wallonie



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

En ce qui concerne les types de biens qui sont échangés dans les 12 plus grandes villes en Wallonie, on relève des profils très distincts (cf. Graphique 7). En effet, pour les villes de Châtelet et Seraing, les maisons avec 2 ou 3 façades représentent plus de 80% des transactions réalisées durant l'année 2021. À Herstal, Mouscron, Charleroi et La Louvière, les transactions des maisons avec 2 ou 3 façades sont légèrement inférieures à 80%. Cependant, du côté de Mouscron et La Louvière, les maisons avec 4 façades ou plus représentent environ 12% des transactions contre 6% pour les appartements. À l'ouest de la région, dans les villes de Mons et Tournai, un peu plus d'une transaction sur cinq concerne un appartement. Dans cette dernière, plus d'une transaction sur quatre s'est réalisée pour une maison avec 4 façades ou plus. À Liège, on retrouve la part la plus importante de transactions d'appartements (42%) et la plus petite part de transactions de maisons avec 4 façades ou plus (3%). Enfin, c'est à Namur où les maisons avec 4 façades ou plus sont le plus vendues (30%). Les appartements y représentent 36% des transactions.

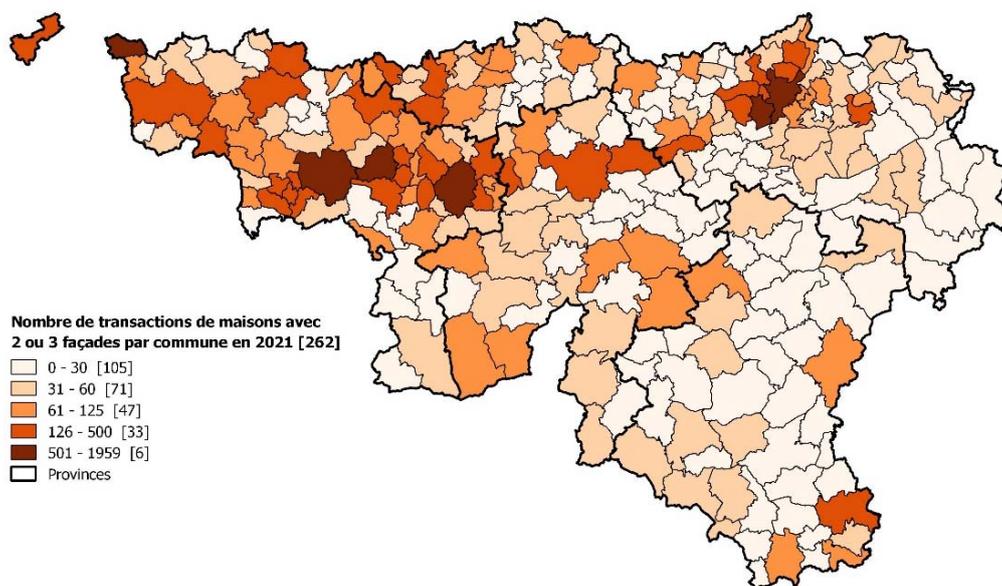
**Graphique 7. Répartition des transactions par type de biens dans les 12 plus grandes villes en 2021**



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

En 2021, 22.219 transactions ont été réalisées pour des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie. Celles-ci sont situées majoritairement le long de la « dorsale wallonne », à l'ouest de la région ainsi que dans quelques communes du sud de la province de Luxembourg (cf. Carte 9). On retrouve le plus grand nombre de transactions pour ce type de maisons dans les communes suivantes : Charleroi (1.959), Liège (1.287), Mons (742), Mouscron (705), Seraing (654) et La Louvière (577). Ces villes réunissent ensemble 26,7% des transactions des maisons avec 2 ou 3 façades, soit plus d'une transaction sur quatre est réalisée dans ces communes. Pour 40% des communes, on recense moins de 30 transactions en 2021.

### Carte 9. Nombre de transactions de maisons avec 2 ou 3 façades en 2021

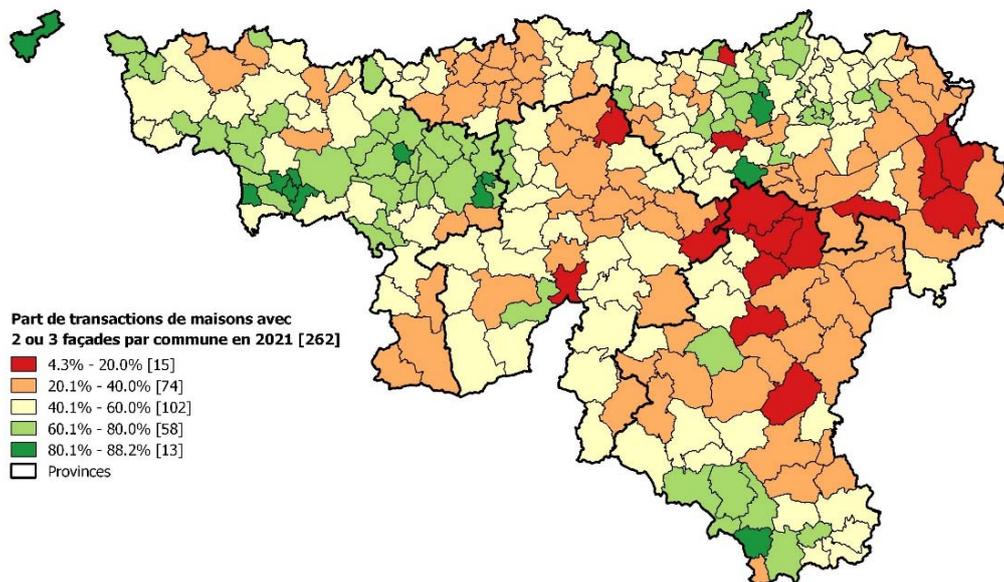


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

Suite à ces analyses, nous pouvons confirmer que le marché immobilier en Wallonie est très hétérogène d'une commune à l'autre. Lorsque le nombre de transactions pour un type de bien est élevé, ceci peut être lié à la superficie importante de la commune, la taille ou encore la forte densité de la population. Cependant, la distinction du nombre de transactions et la proportion que représentent ceux-ci sur l'ensemble des transactions sont primordiales pour analyser l'activité immobilière dans une commune.

## Carte 10. Part de transactions de maisons avec 2 ou 3 façades en 2021



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

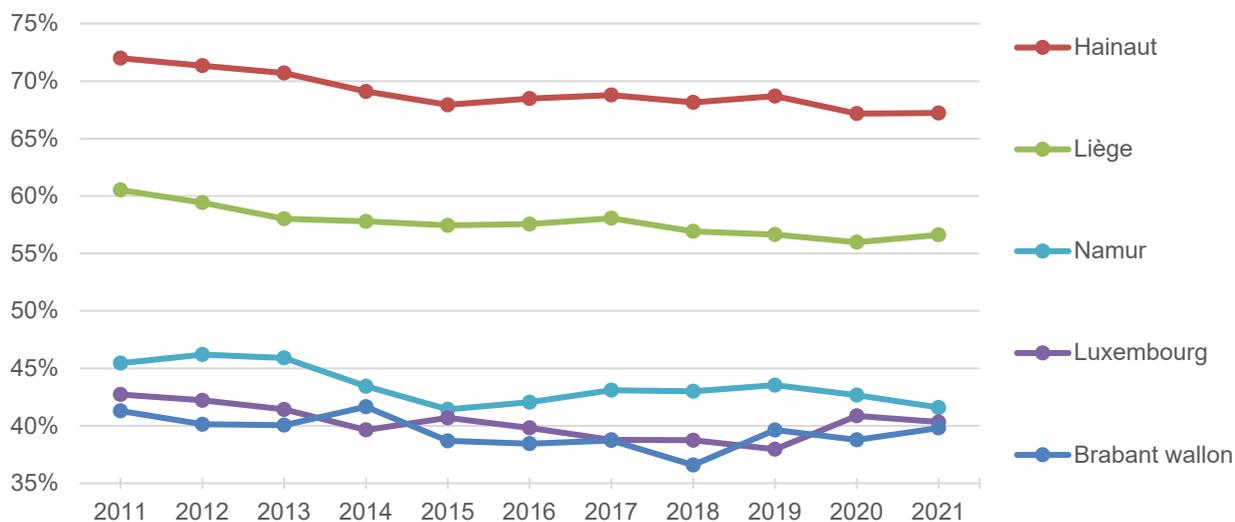
La part des transactions pour les maisons avec 2 ou 3 façades est inférieure à 20,0% dans 15 communes (cf. Carte 10)

Suite à ces analyses, nous pouvons confirmer que le marché immobilier en Wallonie est très hétérogène d'une commune à l'autre. Lorsque le nombre de transactions pour un type de bien est élevé, ceci peut être lié à la superficie importante de la commune, la taille ou encore la forte densité de la population. Cependant, la distinction du nombre de transactions et la proportion que représentent ceux-ci sur l'ensemble des transactions sont primordiales pour analyser l'activité immobilière dans une commune.

Carte 10). Celles-ci sont situées majoritairement en province de Luxembourg, en province de Liège et dans les trois communes de la province de Namur. À l'inverse, la part des transactions est supérieure à 60,0% en Hainaut, dans la province de Liège et dans le sud-ouest de la province de Luxembourg. Pour 13 communes, la part des transactions de maisons avec 2 ou 3 façades représente plus de 8 transactions sur 10. Pour la province de Namur et le Brabant wallon, les transactions pour ce type de biens sont situées majoritairement entre 20,0% et 60,0%.

À l'échelle provinciale et pour les 10 dernières années, la part des transactions pour les maisons avec 2 ou 3 façades a diminué dans toutes les provinces (cf. Graphique 8). Cette diminution s'est faite au détriment de la hausse des transactions des appartements (cf. Graphique 6). La province de Hainaut compte la plus importante part de transactions pour ce type de maisons (67,2% en 2021), malgré une diminution de 4,8% par rapport à l'année 2011. En province de Liège, ces transactions représentent 56,6% en 2021 contre 60,5% en 2011. Pour les trois autres provinces, la part des transactions pour les maisons avec 2 ou 3 façades avoisine 40%.

### Graphique 8. Évolution de la part transactions des maisons avec 2 ou 3 façades entre 2011 et 2021 par province

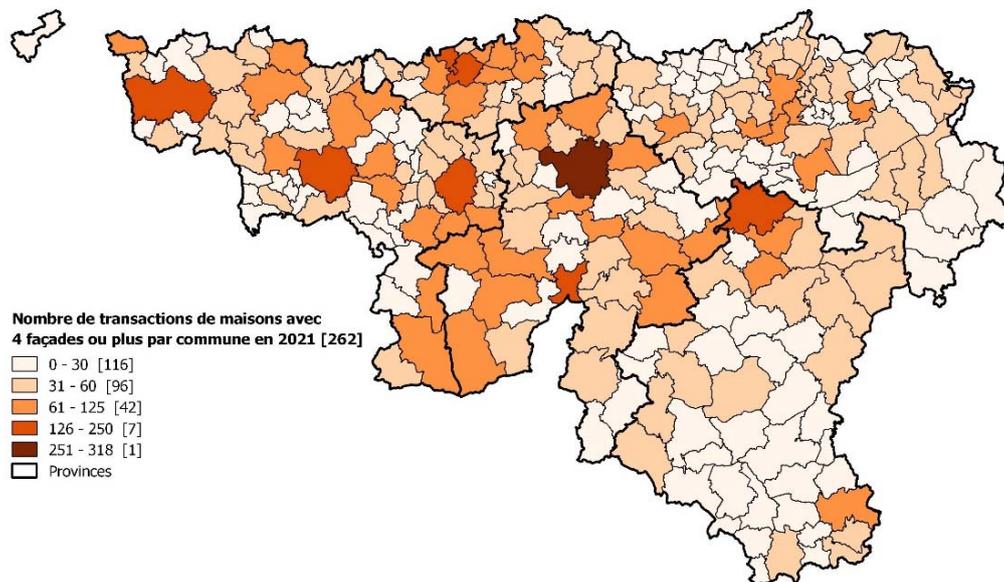


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

La distribution des transactions pour les maisons avec 4 façades ou plus sur le territoire wallon est similaire à celle des maisons avec 2 ou 3 façades à quelques différences près (cf. Carte 11). La ville de Namur a enregistré le plus grand nombre de transactions en 2021 (318), suivi par Tournai (231), Durbuy (218) et Hastière (188). Cette dernière est très peu peuplée (6.068 habitants en 2021), mais attire les acheteurs grâce à des prix immobiliers plus faibles que la moyenne en Wallonie (cf. chapitres suivants). En provinces de Liège et de Luxembourg, la majoritaire des communes comptabilise moins de 60 transactions pour les maisons avec 4 façades ou plus. Au total, 11.432 transactions ont été réalisées pour ce type de maisons en Wallonie.

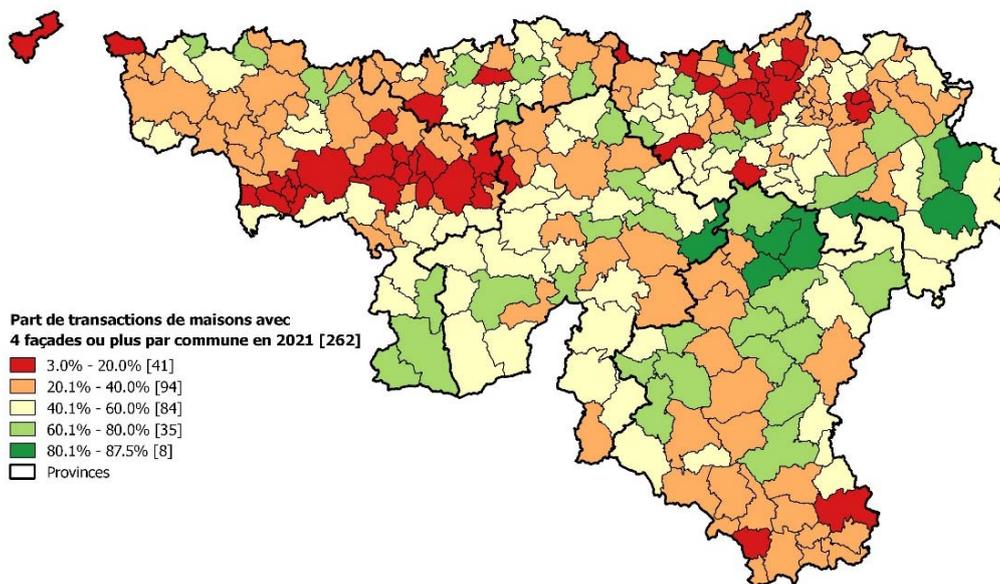
### Carte 11. Nombre de transactions de maisons avec 4 façades ou plus en 2021



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

Les communes avec une faible part de transactions pour les maisons avec 4 façades ou plus (*cf.* Carte 12) sont situées le long de la « dorsale wallonne », dans les grandes villes et leur périphérie ainsi que dans les deux communes de la province de Luxembourg (Meix-devant-Virton et Arlon). Cette part est très faible notamment dans les villes de Liège (3,0%) et Charleroi (6,0%). Dans la province de Namur, seule la commune de Sambreville affiche une part de transactions inférieures à 20% (18,6%). En ce qui concerne les communes où la part de transactions est supérieure à 80%, 4 sont dans la province de Liège (Amblève, Trois-Ponts, Butgenbach et Crisnée), 3 sont de la province de Luxembourg (Rendeux, Erezée et Manhay) et la commune de Somme-Leuze en province de Namur. Cependant, le nombre de transactions pour tous les types de biens est inférieur à 100 pour toutes ces communes exceptées Somme-Leuze (135 transactions).

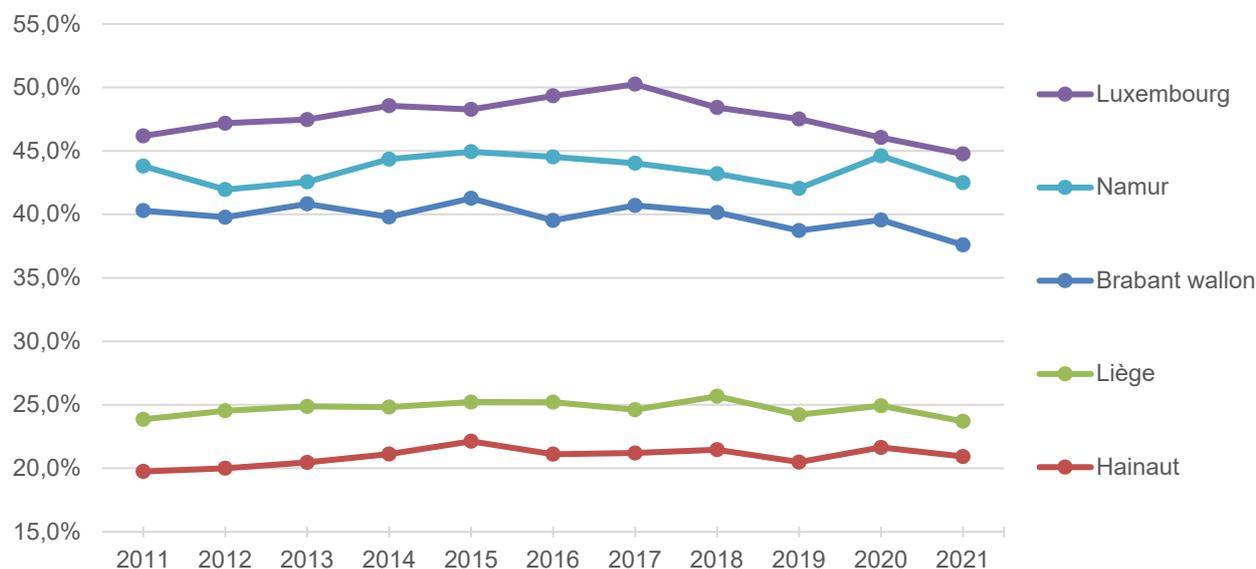
## Carte 12. Part de transactions de maisons avec 4 façades ou plus en 2021



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

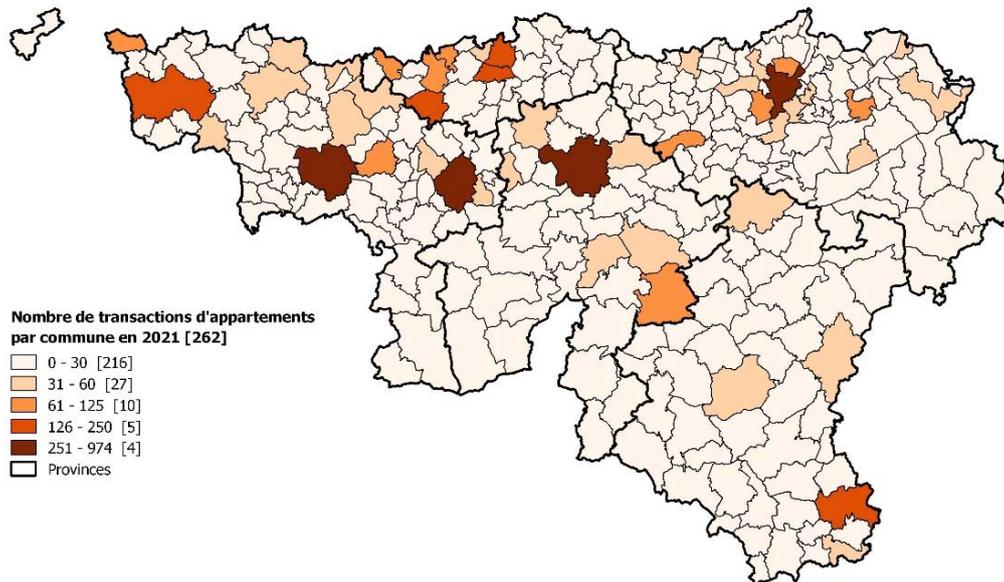
À l'échelle provinciale, la part des transactions de maisons avec 4 façades ou plus depuis 2011 est en diminution pour l'ensemble des provinces excepté le Hainaut qui affiche une hausse de 1,2% sur la période (cf. Graphique 9). En province de Luxembourg, la part des transactions a connu un pic en 2017 où la moitié des transactions concernaient les maisons avec 4 ou plus de façades (50,3%). Depuis, cette part a diminué à 44,8% en 2021, mais reste la plus élevée parmi les provinces. De plus, on observe que la part des transactions est en moyenne deux fois plus élevée en provinces de Luxembourg, de Namur et du Brabant wallon qu'en province de Liège et en Hainaut. Enfin, on notera qu'en 2020, lors de la crise sanitaire, toutes les provinces ont connu une hausse de la part des transactions de maisons 4 façades ou plus sauf la province de Luxembourg. Pourtant, en 2021 on n'observe plus cette tendance.

**Graphique 9. Évolution de la part des transactions de maisons avec 4 façades ou plus entre 2011 et 2021 par province**



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

**Carte 13. Nombre de transactions d'appartements en 2021**



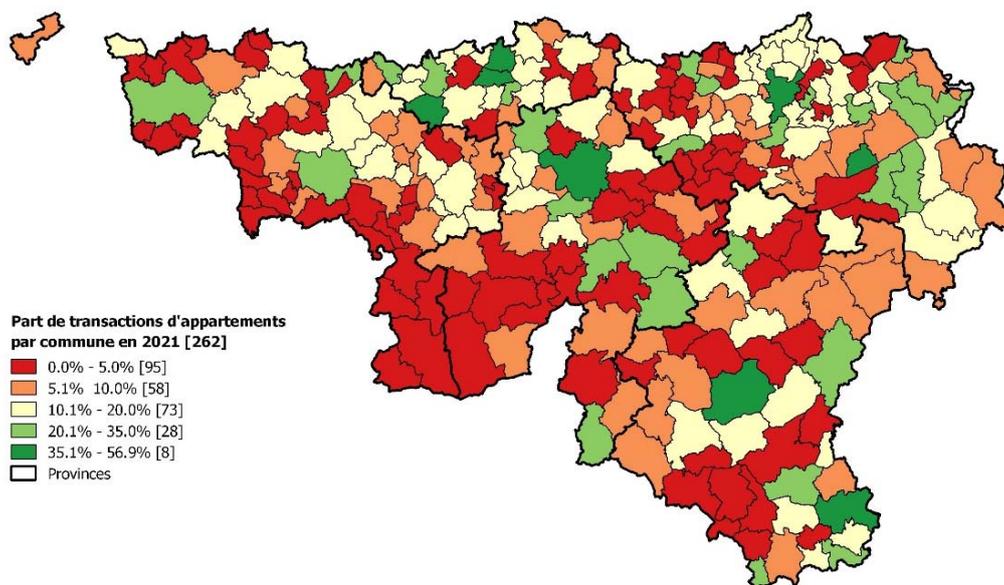
Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

En Wallonie, 6.454 transactions ont été réalisées concernant des appartements en 2021 (cf. Carte 13). De toute évidence, on retrouve davantage ce type de biens dans les communes peuplées. En effet, presque une transaction sur trois est réalisée dans une de ces quatre

villes : Liège (974), Charleroi (465), Mons (386) et Namur (276). Pour 177 communes (67,5%), le nombre de transactions pour les appartements est inférieur à 30. En province du Brabant wallon, les transactions sont observées davantage dans les communes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (206), Nivelles (163), Wavre (136) et Braine-l'Alleud (109).

Étant donné que le nombre de transactions d'appartements est bien plus faible que pour les maisons, la part de ces transactions sur l'ensemble de celles-ci est de ce fait très faible pour un nombre important de communes. En effet, la part de transactions d'appartements dans 153 communes est inférieure à 10% (cf. Carte 14). Ces communes sont situées en majorité le long de la frontière française. Les parts les plus élevées sont observées dans les communes suivantes : Ottignies-Louvain-la-Neuve (56,9%), Nivelles (48,9%), Liège (41,8%) et Arlon (41,5%). Certaines communes, telles que Spa, Libramont-Chevigny, La Calamine, Baelen et Donceel ont une part de transactions d'appartements comprise entre 20,1% et 35,0%. Cependant, on y relève moins de 100 transactions réalisées en 2021.

### Carte 14. Part de transactions d'appartements en 2021

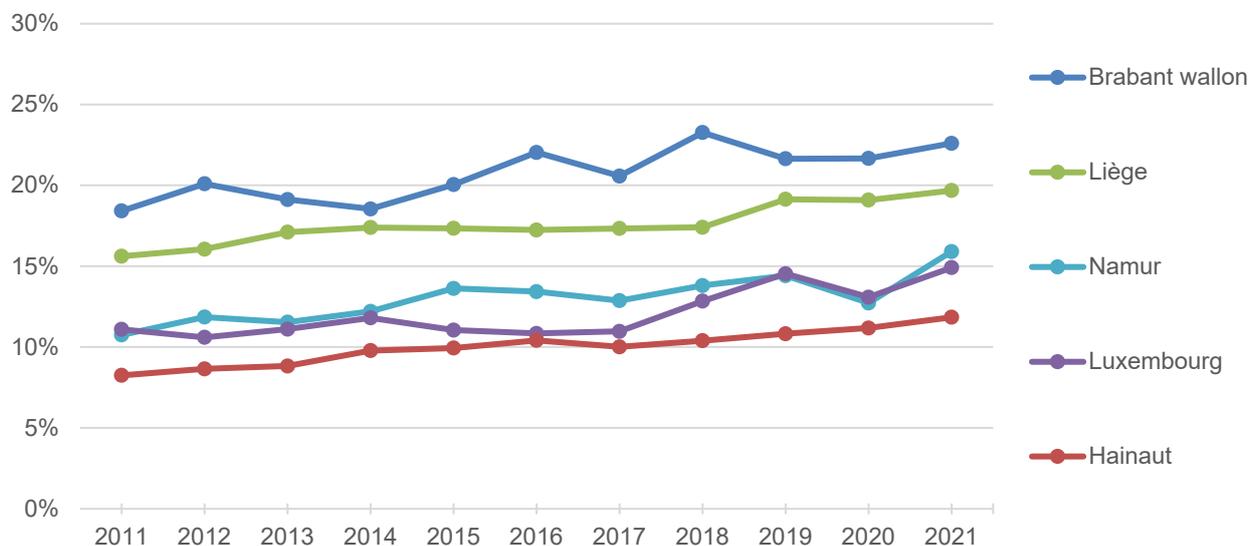


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

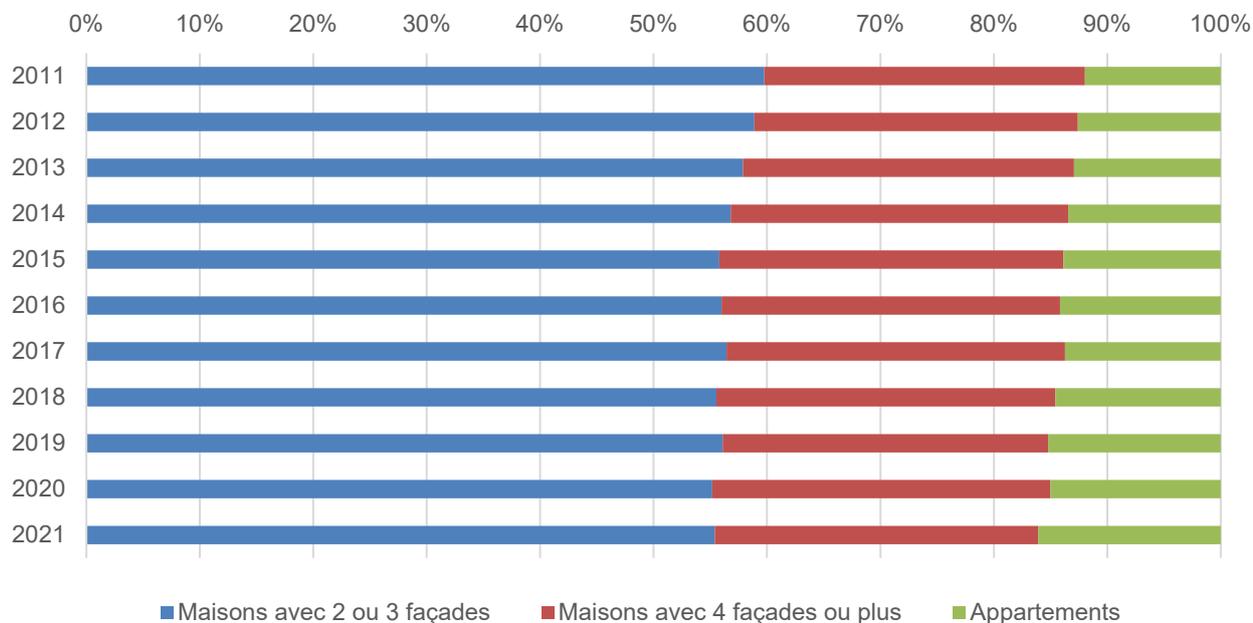
L'accroissement des transactions pour les appartements est observé dans toutes les provinces sur la décennie (cf. Graphique 10). La croissance est stable dans les provinces de Hainaut et de Liège tandis qu'elle varie à la hausse et à la baisse marginalement dans les autres provinces. Entre 2011 et 2021, la part des transactions d'appartements est passée de 12,0% à 16,1% pour toute la région (cf. Graphique 11). Cette hausse se fait au détriment des maisons avec 2 ou 3 façades qui sont en diminution proportionnellement au nombre total de transactions étant donné que la part des maisons avec 4 façades ou plus est stable sur les 10 dernières années. Cette croissance laisse suggérer que, si cette tendance continue, en 2030, une transaction sur cinq en Wallonie pourrait concerner un appartement.

**Graphique 10. Évolution de la part des transactions d'appartements entre 2011 et 2021 par province**



Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

**Graphique 11. Répartition des transactions par types de biens entre 2011 et 2021**



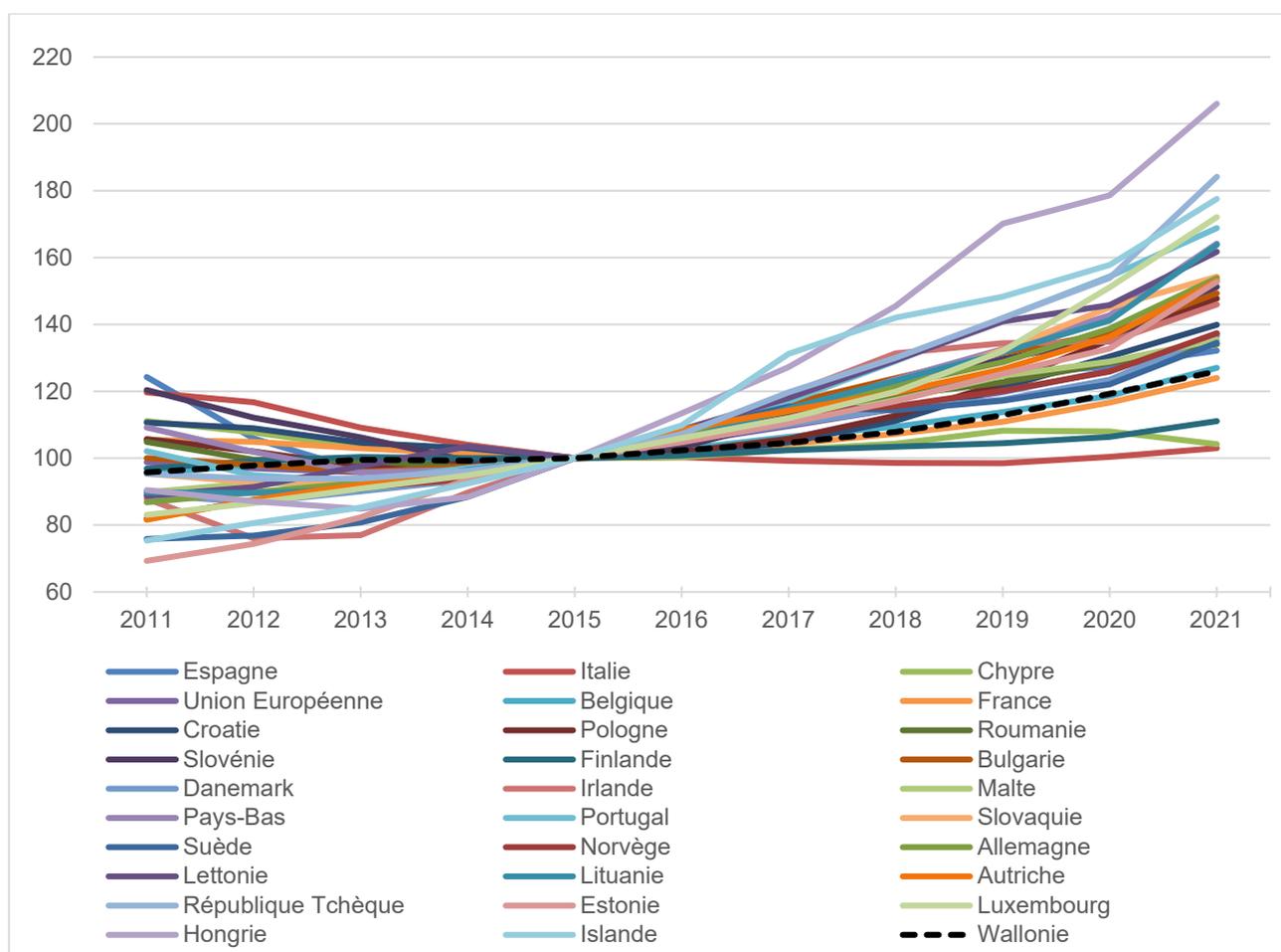
Source : STATBEL  
Calcul : CEHD

## Partie 4. Évolution des prix des logements

### 1. Indices des prix en Europe

D'après les données d'Eurostat, en Europe, les prix ont évolué de 38,3% entre 2011 et 2021 et de 32,9% en ce qui concerne la Belgique (cf. Graphique 12). L'évolution des prix en Europe cache cependant des mouvements de prix très hétérogènes au sein de l'Union où les prix ont diminué de 14% notamment en Italie et augmenté de 136% en Islande. Il est possible de distinguer quatre groupes de pays en fonction de l'évolution des prix (cf. Graphique 13 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, Graphique 14). Le premier groupe est constitué de trois pays ayant une évolution négative ou faible située entre -14% et 6%: Espagne, Italie et Chypre. Le deuxième dont font partie la Belgique et la France se caractérise par une évolution moyenne comprise entre 15% et 40%, proche de celle de l'Union européenne. Le troisième groupe est le plus important en nombre de pays (13) où l'évolution est élevée (entre 49% et 88%). Enfin, pour un nombre plus limité de pays, l'évolution en 10 ans a presque doublé.

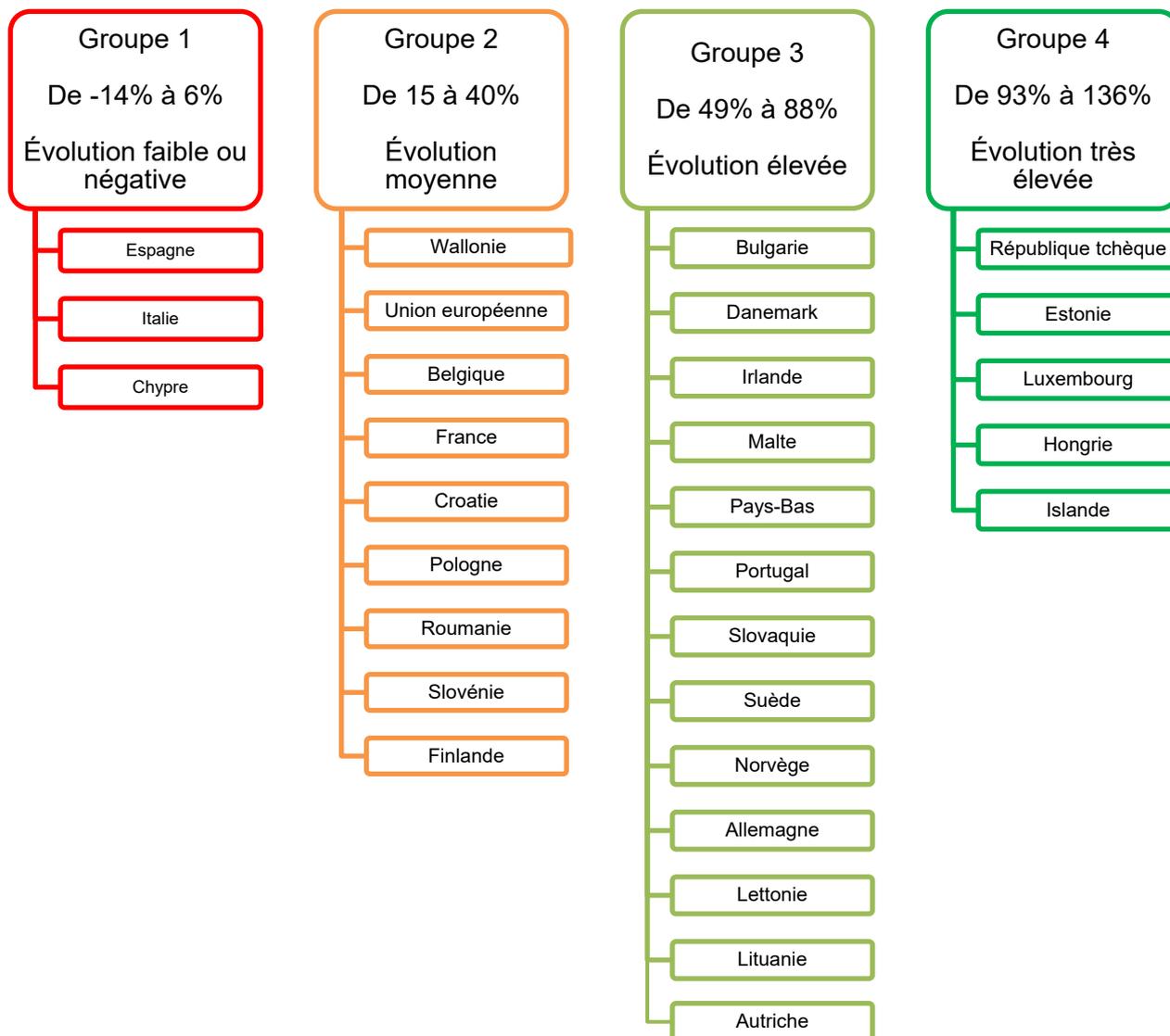
**Graphique 12. Évolution des prix en Europe entre 2011 et 2021 (Housing Price Index)**



Source : Eurostat  
Calcul : CEHD

N.B. Indice = 100 pour 2015

### Graphique 13. Répartition des pays par groupe en fonction de l'évolution des prix entre 2011 et 2021



Source : Eurostat  
Analyse : CEHD

Les prix ont évolué négativement en Italie et en Chypre sur la décennie avec respectivement -14,0% et -6,2%. Les deux pays ont connu une diminution des prix entre 2011 et 2015 de 19,7% pour le premier et 11,1% pour le second. Les prix sont restés stables pour l'Italie jusqu'en 2020 suivis par une reprise de 2,6% en 2021. Pour la Chypre, la reprise a été plus rapide, avec une légère hausse constante entre 2017 et 2020. Enfin, en 2021, les prix ont diminué de 3,8% par rapport à l'année précédente. Le scénario est quelque peu différent en Espagne où les prix ont diminué drastiquement (28,0%) entre 2011 et 2013, mais suivi par une reprise constante jusqu'en 2021.

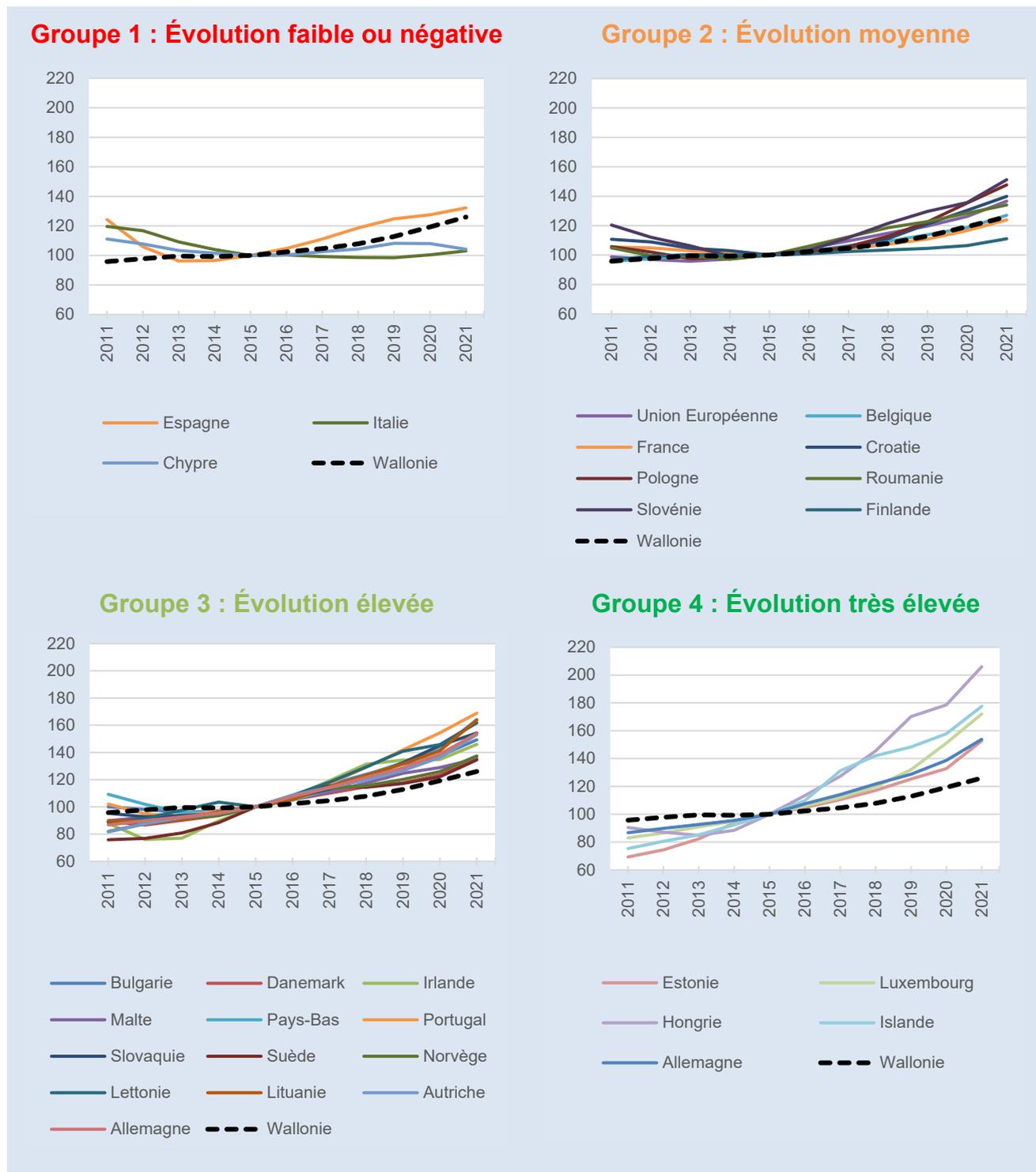
Le cas de la Slovénie dans le second groupe où les prix ont diminué de 20,4% sur la période 2011-2015, est similaire à l'Espagne. Ensuite, les prix ont augmenté de moitié, soit 51,3% entre 2015 et 2021. En résumé, les prix ont augmenté de 30,9% sur la décennie. La Finlande

est le pays ayant l'évolution des prix la plus stable au cours de la période étudiée avec une hausse annuelle en moyenne de 1,4%. Les prix en Belgique n'ont pas connu de pic à la hausse ou à la baisse comme pour la Finlande, mais l'augmentation des prix est un peu plus accentuée avec une hausse annuelle en moyenne de 3,1%.

En ce qui concerne le troisième groupe où l'évolution est élevée, on remarque davantage de courbes de prix croissantes sauf en Irlande et aux Pays-Bas où les prix ont diminué jusqu'en 2013. Depuis, les prix ont augmenté de l'ordre de 70,0% pour ces deux pays. Globalement, la majorité des pays de ce groupe sont situés aux frontières de la zone euro.

Le dernier groupe recense les pays où les prix ont quasiment doublé, voire augmenté encore plus. En effet, on enregistre une hausse annuelle moyenne de 12%, soit 3 fois plus que le niveau européen. Parmi ces pays on retrouve un des pays voisins de la Belgique, soit le Luxembourg. Nous observerons dans la partie suivante que l'augmentation des prix dans ce pays a engendré une hausse également pour les communes du sud de la Wallonie. Enfin, pour les deux derniers groupes, l'impact du Covid-19 sur les prix de l'immobilier est considérable entre 2020 et 2021.

**Graphique 14. Évolution des prix immobiliers en Europe par groupe (indice 2015 = 100)**

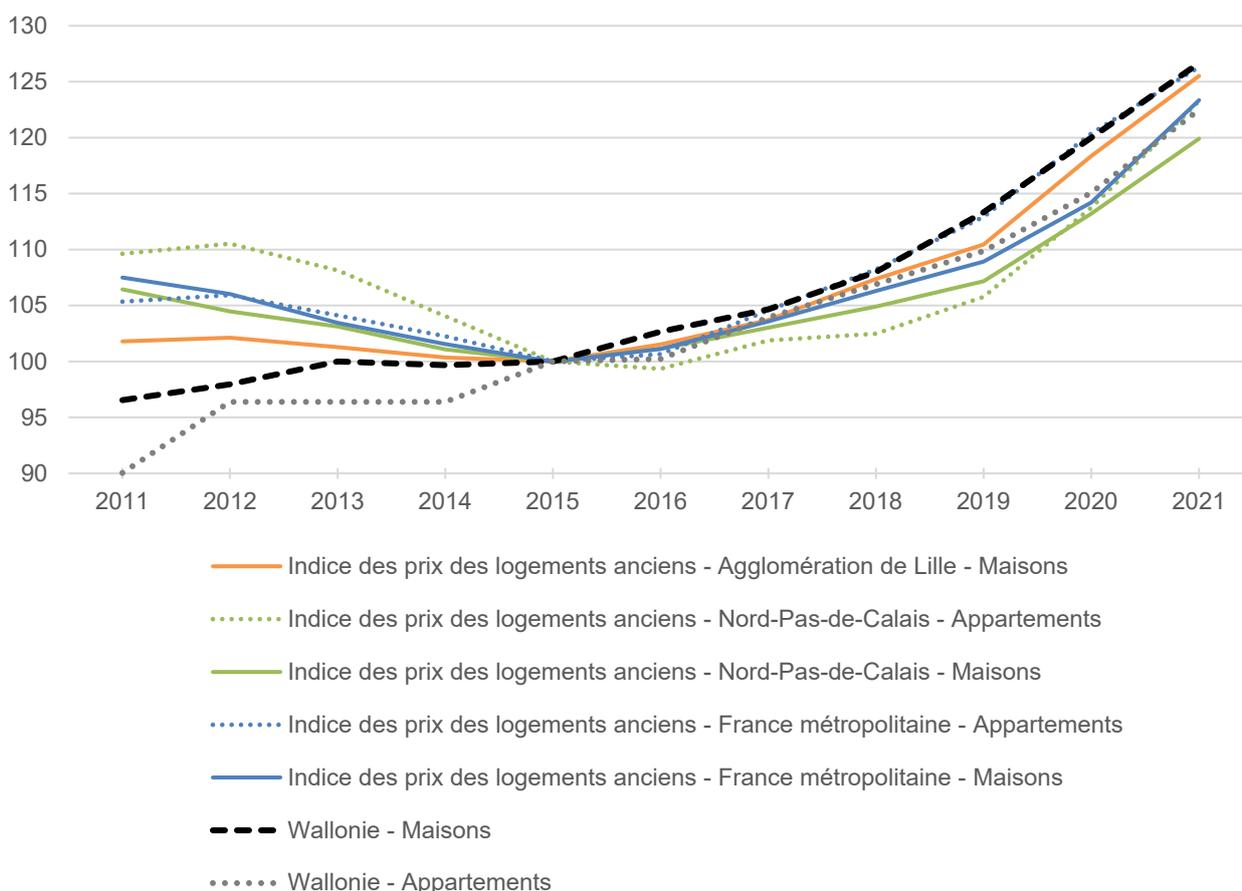


## 2. Prix dans les pays limitrophes

### 2.1. La France

La Belgique partage 620 km de frontières avec la France dont approximativement le  $\frac{3}{4}$  se situe en Wallonie. Les prix des logements situés dans le nord de la France peuvent influencer les prix dans les communes frontalières et inversement. L'évolution des prix dans la région Nord-Pas-de-Calais (NPC) et l'agglomération de Lille suivent la tendance des prix de la France métropolitaine (cf. Graphique 15). Entre 2015 et 2021, les prix ont augmenté entre 20% et 25%. Les prix des appartements au NPC étaient plus élevés que dans le pays pour la période 2011-2015. Depuis, la situation s'est renversée tout en restant 3% inférieure à l'indice dans le pays. En ce qui concerne les maisons, les prix ont toujours été inférieurs dans le NPC qu'en France métropolitaine. La tendance de la région suit le pays, mais un écart marginal apparaît en 2021. Pour ce qui est de l'agglomération de Lille, on constate une stabilisation des prix jusqu'en 2015 suivie par une hausse de 25,5%.

**Graphique 15. Indice des prix des logements anciens en France (indice 2015 = 100)**

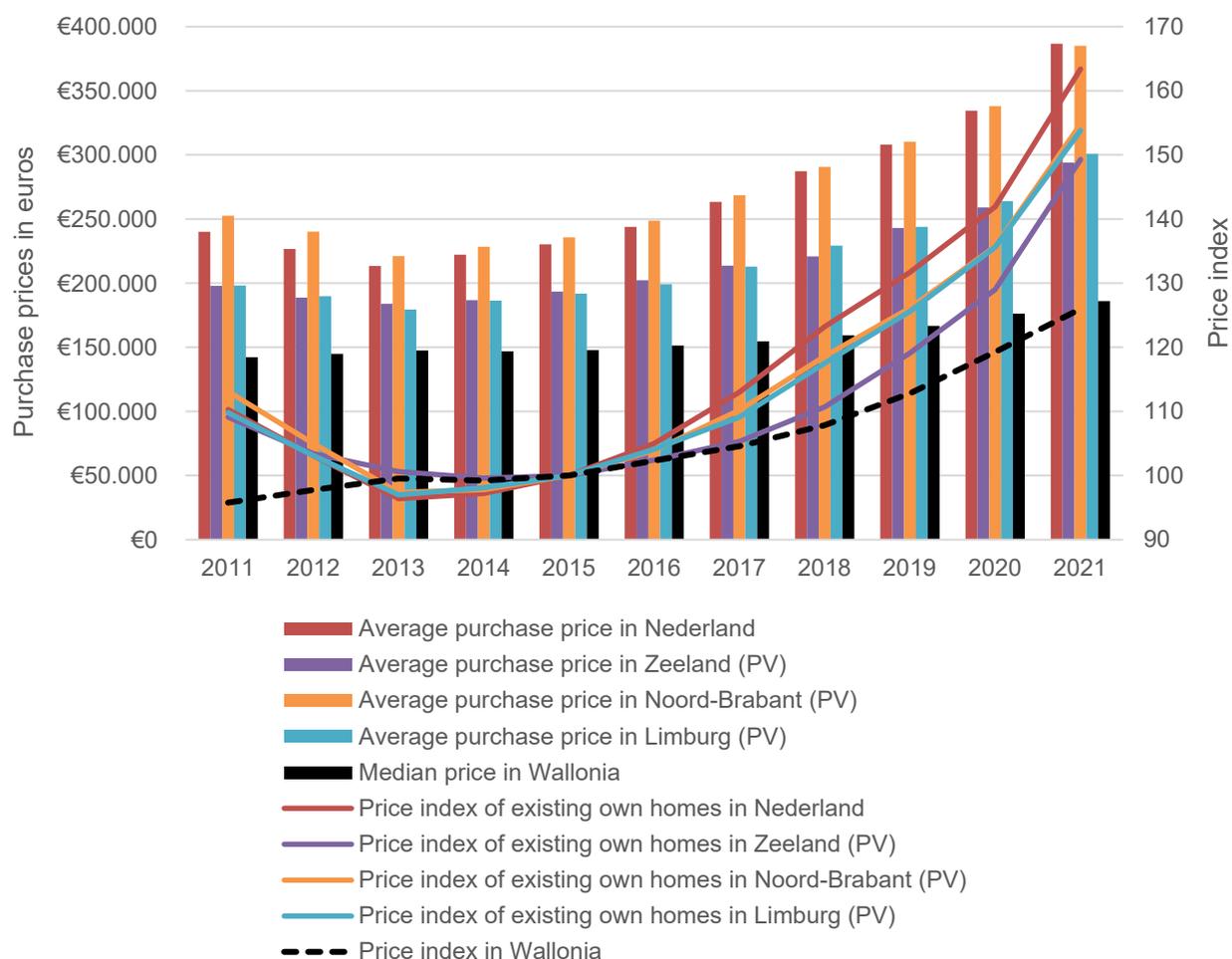


Source : INSEE  
Calcul : CEHD

## 2.2. Les Pays-Bas

En ce qui concerne le voisin du nord de la Belgique, outre l'indice des prix des logements, les données concernant le prix moyen par province sont également disponibles. Les trois provinces frontalières sont Zeeland au nord-ouest, Noord-Brabant au nord et Limburg au nord-est. Il faut compter en moyenne 300.000€ dans la province de Zeeland et Limburg pour un logement en 2021 contre un peu moins de 200.000€ en 2011 (cf. Graphique 16). Cela représente une hausse totale de 50% en 10 ans. Cependant, ces prix moyens sont plus faibles que dans la province de Noord-Brabant et dans le pays dans son entièreté. En effet, en 2011 il fallait déboursier en moyenne 250.000€ pour un logement. Dix années plus tard, c'est environ 385.000 € en moyenne qu'un acheteur a dépensé pour acquérir un nouveau logement. Dans la partie suivante avec les prix de l'immobilier en Belgique, il sera opportun de voir l'influence des prix des provinces hollandaises sur les prix dans la région flamande.

**Graphique 16. Indice des prix des logements anciens et prix moyens aux Pays-Bas et dans les provinces frontalières avec la Belgique entre 2011 et 2021 (indice 2015 = 100)**



Source : Statistics Netherlands, Kadaster

Calcul : CEHD

L'influence éventuelle des pays voisins sur les prix de l'immobilier en Belgique est assez frappante (cf. Tableau 2). En effet, l'évolution des prix chez nos voisins du nord, aux Pays-

Bas, notamment dans les provinces limitrophes avec la Belgique, tire à la hausse les prix dans la région flamande. Ce constat est identique dans l'arrondissement d'Arlon où les prix sont élevés (cf. Carte 15) influencés par la proximité avec le Grand-Duché du Luxembourg. En revanche, les prix dans le nord de la France et plus précisément dans la région Nord-Pas-de-Calais évoluent plus faiblement que dans la France métropolitaine. De fait, les prix des maisons en Wallonie le long de la frontière française sont parmi les plus faibles de la région.

**Tableau 2. Synthèse des indices de prix en Belgique et dans les pays voisins (indice 2015 = 100)**

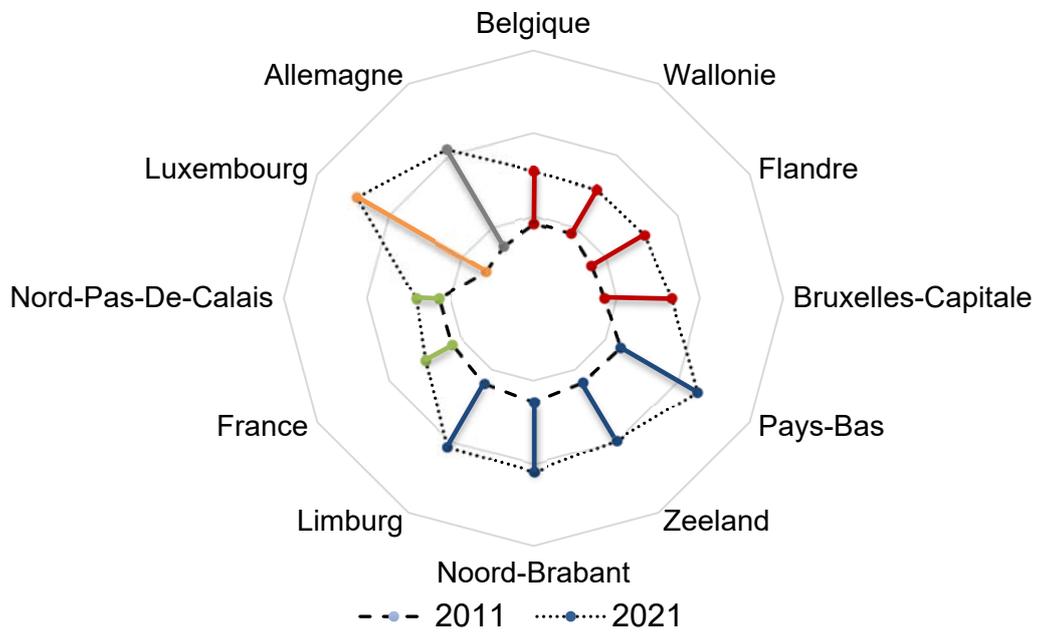
	2011	2021	Évolution
<b>Belgique</b>	95,6 (91,6*)	127,1 (129,9*)	32,9% (41,8%*)
<b>Wallonie</b>	95,8*	126,0*	31,5%
<b>Flandre</b>	90,1*	126,6*	40,5%
<b>Bruxelles-Capitale</b>	92,9*	132,8*	42,9%
<b>Pays-Bas</b>	110,3	163,4	48,1%
<b>Zeeland</b>	109,1	149,3	36,8%
<b>Noord-Brabant</b>	113,1	154,8	36,9%
<b>Limburg</b>	109,8	153,8	40,1%
<b>France</b>	106,6	124,6	16,9%
<b>Nord-Pas-De-Calais</b>	107,1	120,5	12,5%
<b>Luxembourg</b>	83,1	172,1	107,1%
<b>Allemagne</b>	86,8	153,9	77,3%

Source : Statbel, Eurostat, INSEE, Statistics Netherlands, Kadaster

Calcul : CEHD

N.B. : \* Les indices pour les régions de la Belgique ont été estimés par le CEHD.

**Graphique 17. Graphique synthèse des indices de prix en Belgique et dans les pays voisins (indice 2015 = 100)**



Source : Statbel, Eurostat, INSEE, Statistics Netherlands, Kadaster  
 Calcul : CEHD

### 3. Les prix et leurs évolutions en Wallonie

En Belgique, le prix médian d'une maison peut aller du simple au double voire plus en fonction de la région. En effet, alors que le prix médian d'une maison en Wallonie en 2021 est de 190.000€, à Bruxelles-Capitale, ce montant s'élève à 471.000 € (cf. Graphique 18). Cette hausse se confirme dans tout le royaume avec 38,8% en région flamande, 38,5% à Bruxelles-Capitale tandis qu'en Wallonie elle s'établit à 31,0%. En valeurs absolues, les montants diffèrent davantage entre les régions. En effet, le prix médian d'une maison pour la région de Bruxelles-Capitale a augmenté presque trois fois plus qu'en région wallonne. Précisément, entre 2011 et 2021, le prix médian d'une maison a augmenté de 131.000€ dans la capitale, de 81.000€ en région flamande et de 45.000€ en région wallonne. Au niveau national, le prix médian a connu une hausse de 75.000€.

**Graphique 18. Prix médians des transactions de maisons dans les régions belges (2011-2021)**

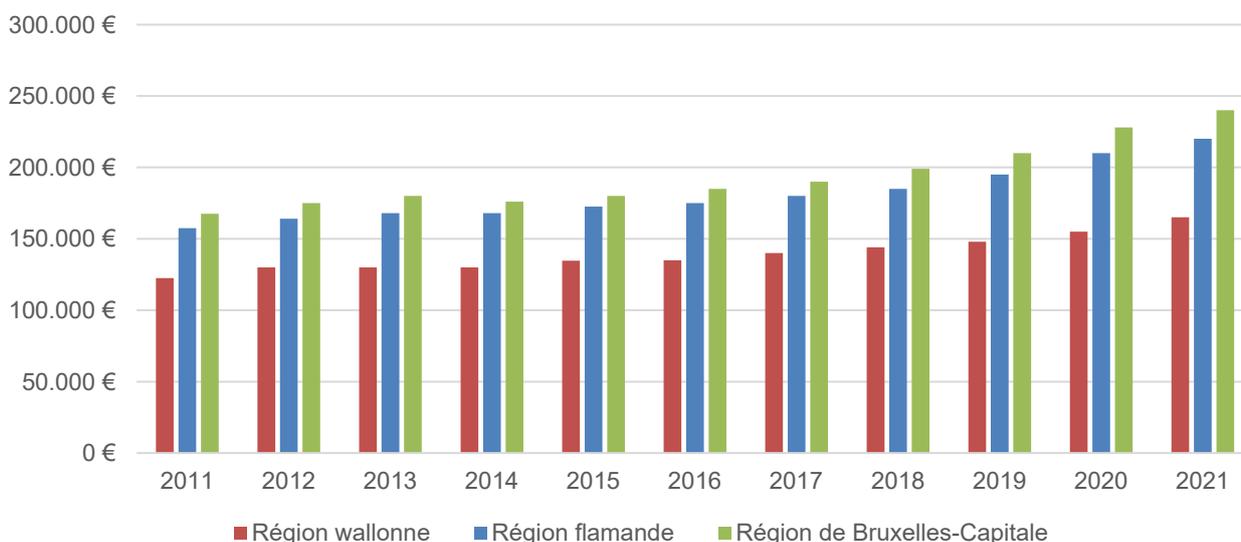


Source : STATBEL

Calcul : CEHD

Contrairement aux maisons, on relève un peu moins de différences pour les prix médians des appartements entre les régions, notamment pour la région flamande et de Bruxelles-Capitale (cf. Graphique 19). L'écart du prix médian entre ces deux régions se situe entre 8.000€ et 20.000€ pour la période 2011-2021. Cependant, l'écart du prix médian entre ces deux régions et la région wallonne a augmenté de 25.000€ sur la décennie passant de 40.000€ à 65.000€, en moyenne. En 2021, le prix médian d'un appartement était de 240.000€ dans la région de Bruxelles-Capitale, 220.000€ en Flandre et 165.000€ en Wallonie.

## Graphique 19. Prix médians des transactions d'appartements dans les régions belges (2011-2021)



Source : Statbel

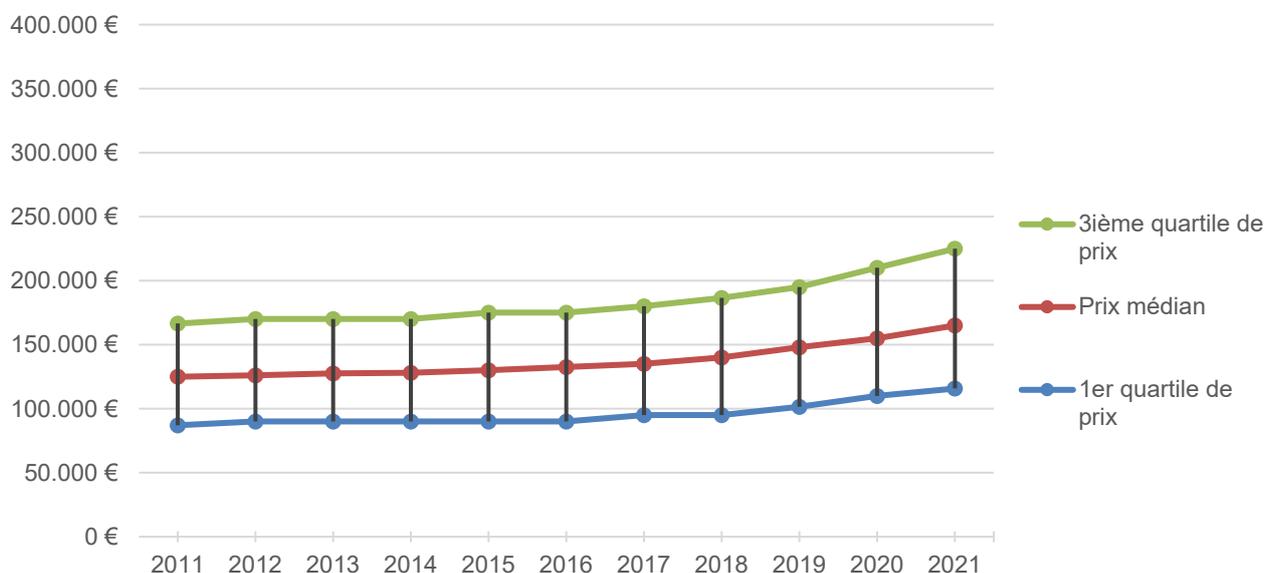
Calcul : CEHD

L'étendue interquartile est un indicateur de dispersion permettant d'analyser la différence de prix entre le premier quartile et le troisième quartile. Un faible écart interquartile signifie que les prix de l'ensemble des transactions sont proches autour du prix médian (distribution leptocurtique). À l'inverse, un écart important est synonyme d'une distribution des prix plutôt dispersée (distribution platicurtique). En résumé, plus l'écart interquartile s'agrandit, plus les prix sont dispersés, et cela vers le haut, vers le bas ou les deux.

En Wallonie, cette étendue au niveau des prix des maisons avec 2 ou 3 façades était stable entre 2011 et 2015 en s'élevant à 80.900€ en moyenne (cf. Graphique 20). Ensuite l'écart s'est accentué en atteignant 109.232€ en 2021. C'est une augmentation de 37,4% de l'étendue interquartile par rapport à 2011. Le premier quartile de prix a augmenté de 33,1% ainsi que 35,1% pour le troisième quartile alors que la hausse du prix médian s'établit à 32,0% en 10 ans.

Plus précisément, pour l'année 2011, l'écart entre le premier quartile et le prix médian était de 38.000€ contre 41.500€ entre le troisième quartile et le prix médian. Au cours des dix dernières années, l'étendue interquartile a crû (37,4% soit 29.732€), mais majoritairement vers le troisième quartile. En effet, en 2021, la différence entre le prix médian et le troisième quartile a atteint 60.000€ contre 49.232€ avec le premier quartile. Étant donné que le troisième quartile s'éloigne de plus en plus du prix médian, on peut émettre l'hypothèse qu'un quart des transactions se réalisent à des prix très élevés laissant présager une distribution asymétrique positive.

## Graphique 20. Étendue interquartile des prix des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie (2011-2021)



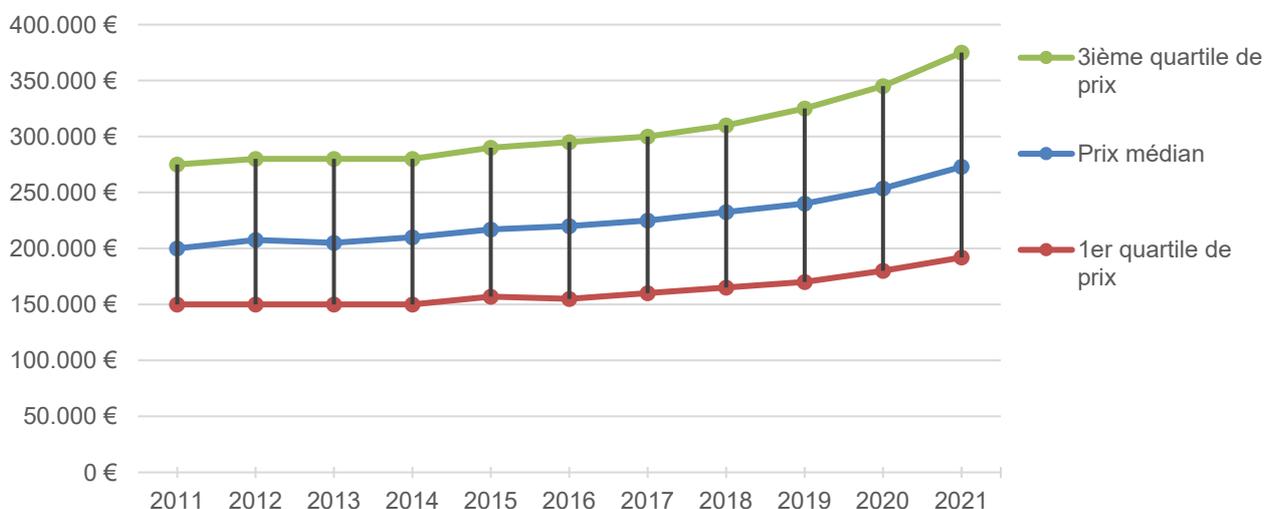
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Pour les maisons avec 4 façades ou plus, on identifie une tendance similaire des prix à la hausse comme pour les maisons avec 2 ou 3 façades (cf. Graphique 21). Le premier quartile des prix en 2011 s'élevait à 150.000€ et 275.000€ pour le troisième quartile résultant en un écart interquartile de 125.000€. Celui-ci a subi une augmentation de près de la moitié (46,4%) en atteignant 183.000€ entre le troisième et le premier quartile en 2021. Néanmoins, en 10 ans, le prix médian a augmenté de 36,5% (de 200.000€ à 273.000€) et suit davantage la trajectoire du troisième quartile de prix qui enregistre une hausse de 36,4% (de 275.000€ à 375.000€). Le premier quartile a quant à lui augmenté de 28,0% passant de 150.000€ à 192.000€.

En 2011, l'écart interquartile de 125.000€ se répartissait comme suit : 50.000€ (40,0% par rapport à l'écart total) entre le premier quartile et le prix médian contre 75.000€ (60,0%) entre le troisième quartile et le prix médian. Dix années plus tard, l'écart interquartile de 183.000€ s'est réparti de la manière suivante : 81.000€ (44,3%) entre le premier quartile et le prix médian contre 102.000€ (55,7%) entre le troisième quartile et le prix médian. On note ainsi un rapprochement mineur du prix médian vers le troisième quartile de prix.

### Graphique 21. Étendue interquartile des prix des maisons avec 4 façades ou plus en Wallonie (2011-2021)



Source : Statbel

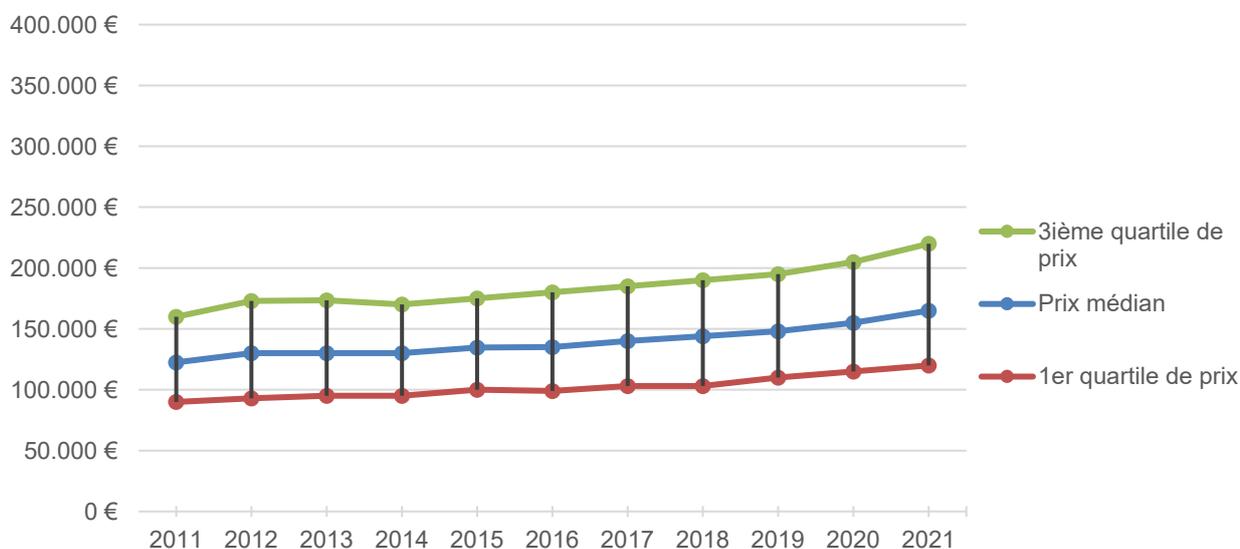
Calcul : CEHD

Parmi les différents types de logements, l'étendue interquartile la plus faible est enregistrée pour les appartements tout au long de la période étudiée (cf. Graphique 22). Cette étendue plus faible s'élevait à 70.000€ en 2011 contre 100.000€ en 2021. Malgré un montant plus faible, l'évolution reste toujours importante (42,9%).

La distribution autour du prix médian n'a pas connu de variations importantes, contrairement aux maisons. En 2011, pour un écart interquartile de 70.000€, la différence entre le prix médian et le premier quartile était de 32.500€ (46,4%) et de 37.500€ (53,6%) entre le troisième quartile et le prix médian. En dix années, l'écart interquartile a augmenté de 30.000€. Cette augmentation a porté l'écart entre le premier quartile et le prix médian à 45.000€ (45,0%) et 55.000€ (55,0%) entre le troisième quartile et le prix médian. On relève donc une répartition équitable de la distribution des prix autour du prix médian (la distribution proche à celle normale).

Bien que la part des transactions pour les appartements est passée de 12,0% à 16,1% entre 2011 et 2021 (cf. Graphique 11), on notera que les prix n'ont pas connu une hausse beaucoup plus importante que pour les autres types de maisons. Cela peut s'engendrer par une production d'appartements fortement élevés ces dix dernières années (+45,8%, cf. Graphique 3) qui répond à la demande et de ce fait n'entraîne pas les prix rapidement à la hausse.

## Graphique 22. Étendue interquartile des prix des appartements en Wallonie (2011-2021)



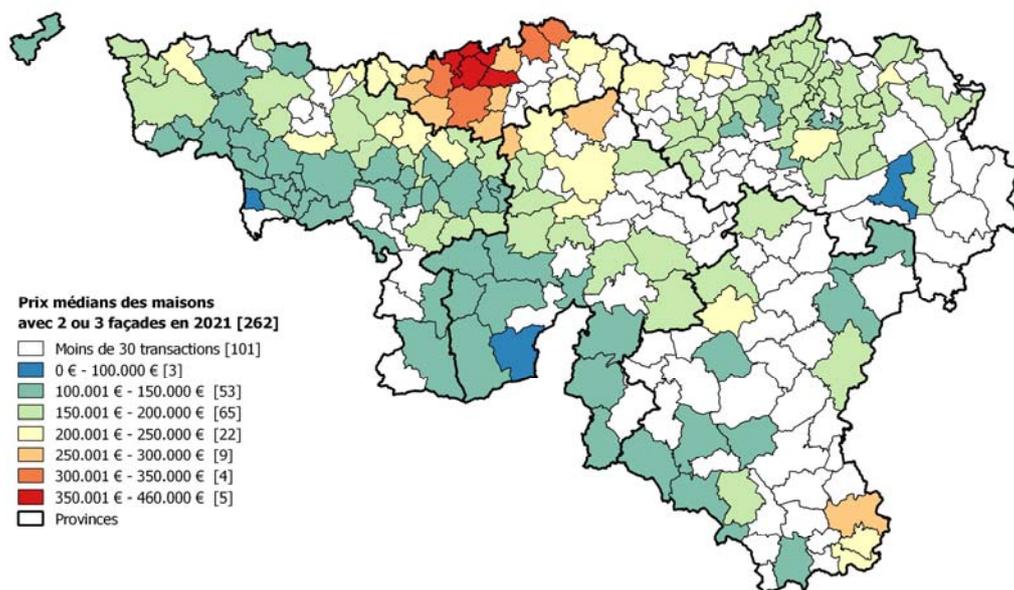
Source : Statbel

Calcul : CEHD

Le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades en Wallonie s'établit à 165.000€ en 2021. Toujours est-il, les prix varient fortement entre les provinces, mais aussi à l'échelle communale (*cf.* Carte 15). En effet, au-delà des communes où le nombre de transactions est inférieur à 30 (101 communes, soit 38,5%), on relève trois communes où le prix médian s'élève à 100.000€, à savoir Quiévrain, Stavelot et Viroinval. À l'opposé, le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades est supérieur à 350.000€ dans cinq communes, toutes situées dans la province du Brabant wallon. Ces communes sont Waterloo, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, La Hulpe et Lasne. C'est un écart assez important qui met encore une fois en avant les différences d'attractivité territoriale que l'on retrouve en Wallonie.

Les communes où les maisons de 2 ou 3 façades ayant un prix médian inférieur à 150.000€ sont situées principalement le long de la frontière française et dans la périphérie des villes de Charleroi et de Mons. Pour les communes situées dans la province de Liège, le prix médian est majoritairement situé entre 150.001€ et 200.000€. Pour les communes du Brabant wallon, du nord du Hainaut, de Namur ainsi que du sud de la province de Luxembourg, le prix médian d'une maison avec 2 ou 3 façades est supérieur à 200.001€. Le nord de la région est influencé par les prix de l'immobilier dans la région de Bruxelles-Capitale et le sud de la Wallonie par le Grand-Duché de Luxembourg.

### Carte 15. Prix médians des transactions de maisons avec 2 ou 3 façades dans les communes wallonnes en 2021

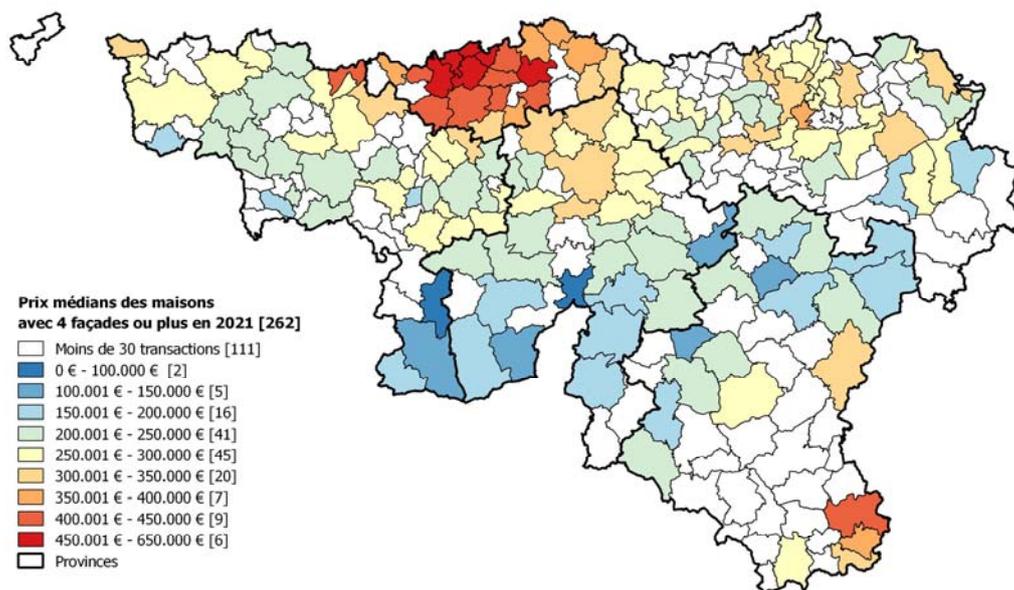


Source : Statbel

Calcul : CEHD

La dispersion des prix pour les maisons avec 4 façades ou plus est plus large que pour les maisons avec 2 ou 3 façades (cf. Graphique 21). Cette étendue est d'autant plus visible sur la Carte 16 où les prix sont supérieurs à 350.000€ en Brabant wallon ainsi que dans la commune d'Arlon et inférieurs à 150.000€ dans 7 communes. Celles-ci se trouvent dans le nord des Ardennes ainsi que dans le sud de la province de Namur et du Hainaut. Dans les communes d'Hastière et Froidchapelle, le prix médian pour une villa est inférieur à 100.000€. Pour 86 communes (32,8%), le prix médian est situé entre 200.001€ et 300.000€. Enfin, pour 42,3% des communes (111), il y a eu moins de 30 transactions en 2021 pour les maisons avec 4 façades ou plus.

## Carte 16. Prix médians des transactions de maisons avec 4 façades ou plus dans les communes wallonnes en 2021



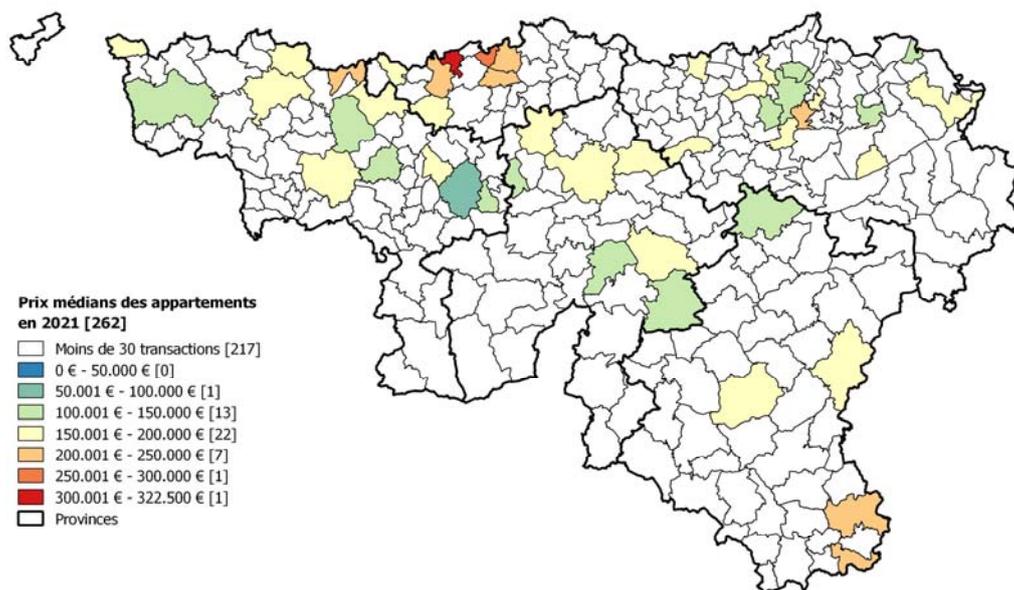
Source : Statbel

Calcul : CEHD

En ce qui concerne les appartements, il faut tout d'abord noter que l'on retrouve ce type de biens principalement dans les grandes villes, c'est pourquoi, dans 82,8% des communes (217), il y a moins de 30 transactions qui ont été réalisées au cours de l'année 2021 (cf. Carte 17). Le prix médian le plus élevé est recensé dans la commune de Waterloo, de 322.500€. Cependant, les prix les plus élevés pour les appartements sont dans la commune de Rixensart où le troisième quartile de prix est de 500.000€ contre 367.500€ à Waterloo. À l'inverse, le prix médian d'un appartement est de 100.000€ dans la ville de Charleroi.

Dans les villes de Tournai, La Louvière, Châtelet, Seraing, Liège, Herstal et Verviers, le prix médian se trouve entre 100.001€ et 150.000€. Les prix médians sont légèrement plus élevés dans les villes de Mons et Namur avec respectivement 158.250€ et 173.500€. Enfin, dans le sud de la province de Luxembourg, le prix médian d'un appartement est de 205.000€ à Aubange et 209.000€ à Arlon. La proximité du Grand-Duché de Luxembourg influence les prix pour tous les types de logements en Wallonie pour les communes situées dans l'arrondissement d'Arlon.

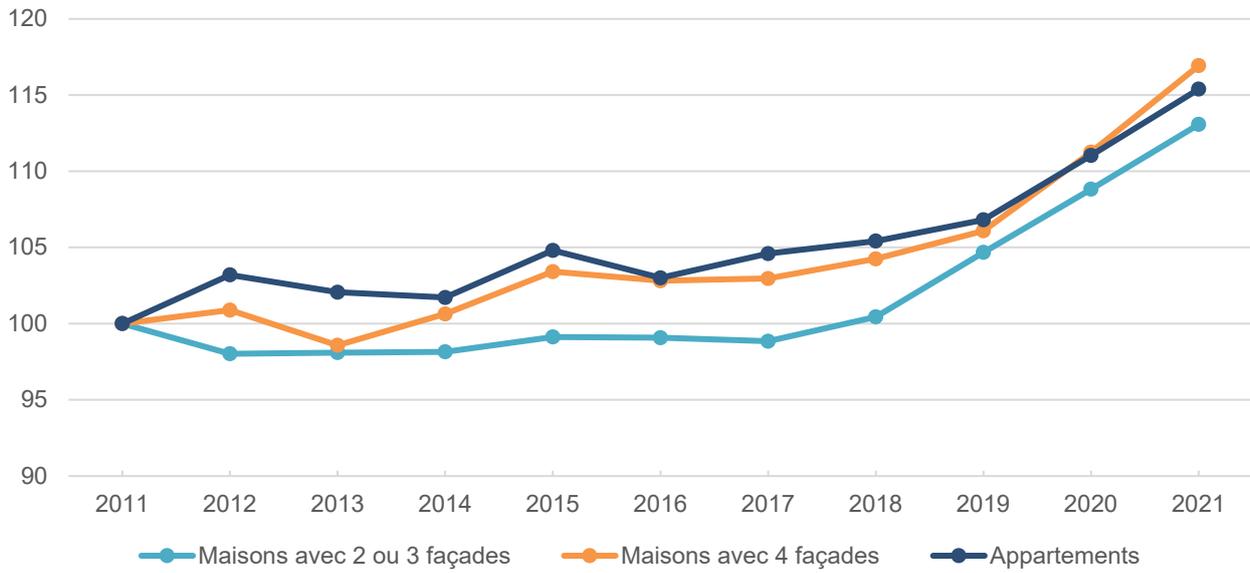
## Carte 17. Prix médians des transactions d'appartements dans les communes wallonnes en 2021



Source : Statbel

Calcul : CEHD

Entre 2012 et 2017, les prix médians pour les maisons avec 2 ou 3 façades ont évolué plus faiblement que l'Indice des Prix à la Consommation (cf. Graphique 23). À partir de 2018, la hausse des prix a accéléré plus rapidement que l'IPC, avec une évolution de 13% en 4 ans. L'inflation a été supérieure à la hausse des prix médians des maisons avec 4 façades ou plus en 2013 uniquement. Ensuite, une hausse constante des prix s'en est suivie. En 10 ans, les prix ont évolué de 17% hors inflation par rapport à 2011. Les prix médians pour les appartements ont toujours été supérieurs à l'IPC depuis 2011. En ne prenant pas en compte l'inflation, les prix des appartements ont augmenté de l'ordre de 15%. Cependant, vu l'inflation importante en 2022 (8,5% au premier semestre), on s'attend à une diminution des prix réels cette année.

**Graphique 23. Indice des prix immobiliers constants en Wallonie**

Source : Statbel

Calcul : CEHD (IPC base 100 en 2013)

## 4. Les indicateurs économiques du marché immobilier

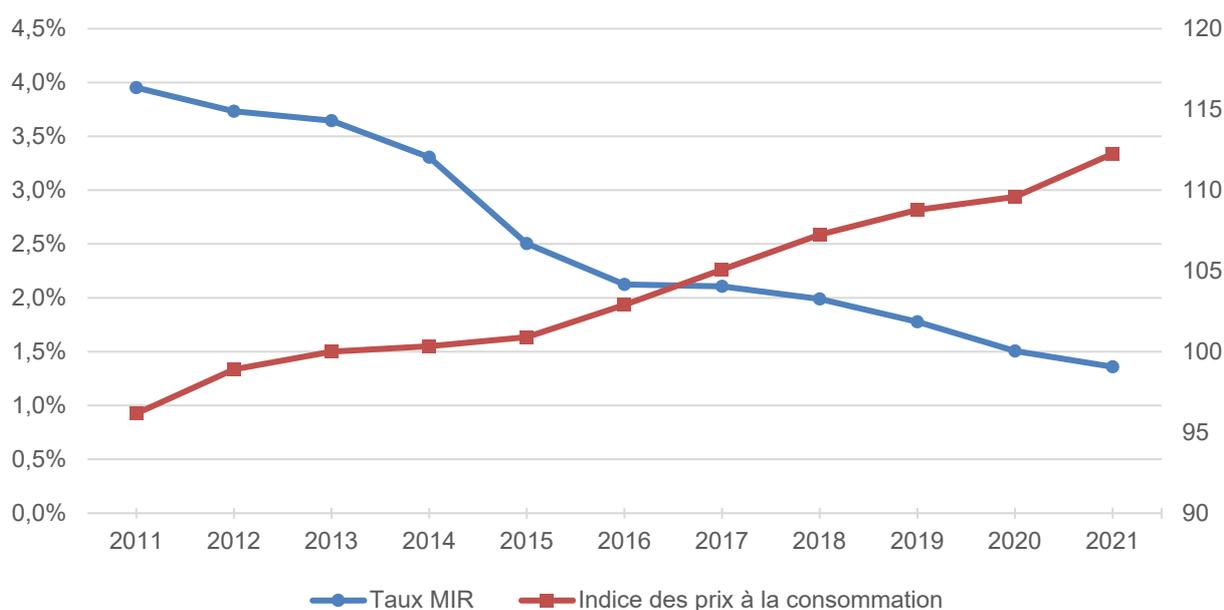
### 4.1. Le taux d'intérêt hypothécaire et l'indice des prix à la consommation (IPC)

Parmi les éléments qui entrent en considération dans le coût du logement, on retrouve le taux d'intérêt hypothécaire. On analyse le taux d'intérêt des crédits immobiliers MIR (MFI interest rate) ayant une fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans. Celui-ci est un indicateur économique et sera comparé avec un autre à savoir l'indice des prix à la consommation (cf. Graphique 24). L'un représente le coût du financement, l'autre représente l'évolution des prix en prenant en compte tous les produits et services.

La diminution du taux d'intérêt ces dernières années est liée aux politiques d'assouplissement de la Banque centrale européenne (BCE) en 2008. Depuis 2018, il est possible d'obtenir des crédits hypothécaires pour l'achat d'un bien immobilier pour un taux annuel inférieur à 2,0%. En 2021, le taux MIR est descendu jusque 1,4% en moyenne.

En ce qui concerne l'indice des prix à la consommation, l'inflation annuelle est de 2,0% en moyenne pour les 20 dernières années. Néanmoins, pour l'année 2022, la fin des confinements suite à la crise sanitaire a poussé la reprise des activités à plein régime dans beaucoup de secteurs. À ces événements s'est ajoutée l'incertitude liée au conflit entre l'Ukraine et la Russie entraînant une inflation importante. Afin de contenir l'inflation qui a atteint 8,5% le premier semestre de l'année 2022, les taux directeurs ont été relevés par la BCE. En Belgique, en juillet 2022, le taux d'intérêt hypothécaire pour les nouveaux crédits d'une durée supérieure à 10 ans est de 2,09%, en moyenne. Étant donné que le coût du crédit augmente, le taux d'effort des emprunteurs augmente. Cet événement pourrait amener une correction des prix de l'immobilier.

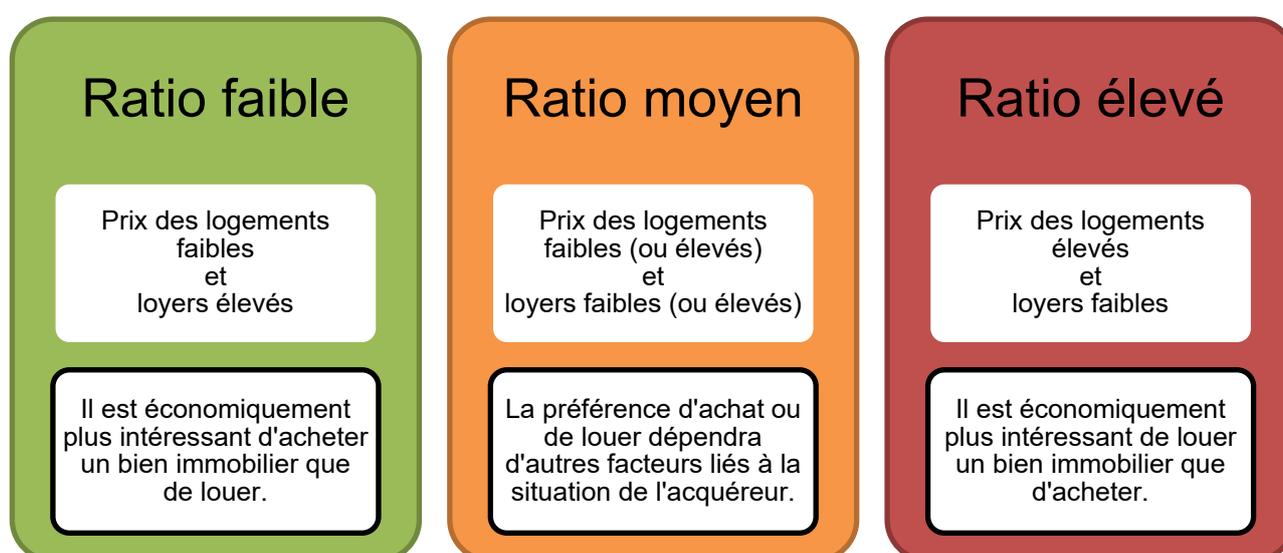
**Graphique 24. Évolution du taux d'intérêt pour les crédits hypothécaires et l'indice des prix à la consommation entre 2011 et 2021**



Sources : Statbel, BNB  
Calcul : CEHD

## 4.2. Le rapport entre le prix des logements et le loyer en Wallonie (price-to-rent)

Le ratio *price-to-rent* est un indicateur de l'arbitrage entre l'acquisition et la location d'un logement d'une part et une mesure de surévaluation du marché de l'immobilier résidentiel d'autre part (voir, par exemple, Warisse dans la *BNB Revue économique* du juin 2017). Un ratio faible indique qu'il est préférable d'acheter un bien au vu du coût du loyer, à l'inverse, un ratio élevé signifie que le marché peut être surestimé et il peut s'avérer financièrement plus judicieux de louer un bien au lieu d'acheter.



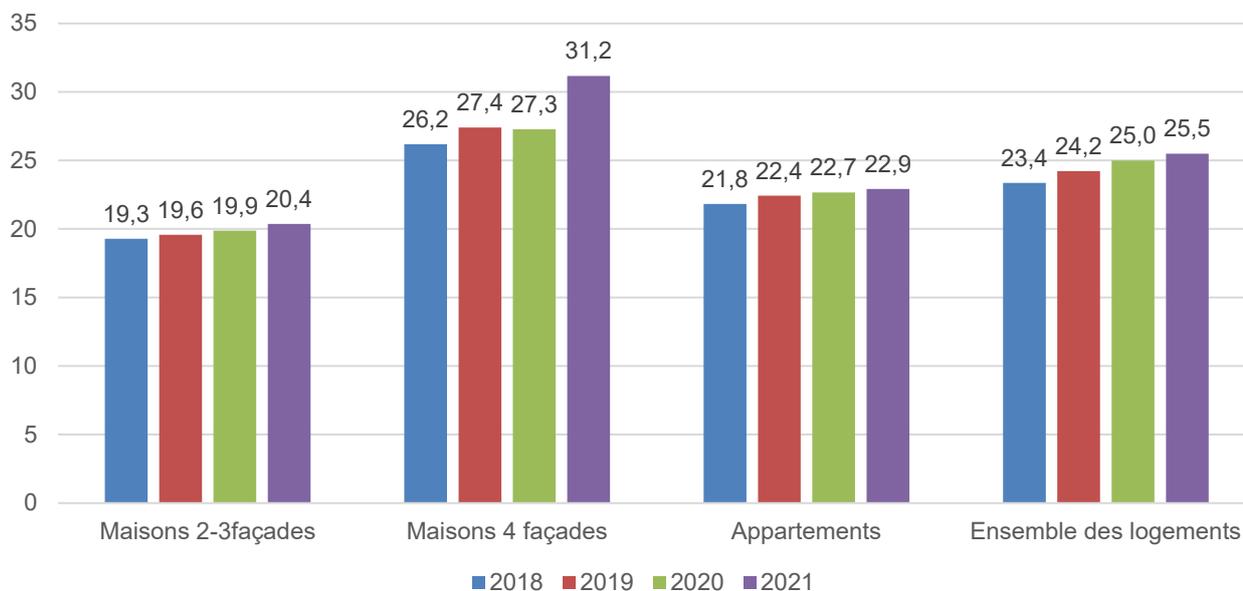
Les données sur le loyer et le prix d'un même logement sont très rares. C'est pourquoi différentes sources de données peuvent être appliquées pour estimer le ratio prix/loyer. Dans cette section, les données sont issues de deux sources : les prix médians des transactions immobilières de Statbel et les loyers médians du secteur locatif privé de l'Observatoire des loyers du CEHD. L'Observatoire est réalisé chaque année depuis 2018. Ainsi, les données pour quatre années (de 2018 à 2021) seront analysées.

Le ratio *price-to-rent* est calculé pour les trois types de logements (maisons 2-3 façades, maisons 4 façades et appartements), ainsi que pour l'ensemble des logements en Wallonie (cf. Graphique 25). Dans le calcul, le numérateur est le prix médian et le dénominateur est le loyer médian. Le loyer mensuel (hors charges) est multiplié par douze. Comme résultat, on obtient le nombre d'années pour lequel le montant total des loyers correspond au prix d'acquisition.

Pour les maisons 2-3 façades, cette période est entre 19,3 ans (en 2018) et 20,4 ans (en 2021). Pour les appartements, c'est un peu plus élevé (de 21,8 à 22,9 ans). Le ratio pour les villas est le plus haut, entre 26,2 et 31,2 ans. Le ratio *price-to-rent* augmente toujours au cours de toute la période analysée pour tous les types de biens, avec une seule exception pour les villas, ayant une stagnation de l'indicateur en 2020 (mais pour lesquelles on

observe une forte hausse en 2021, jusqu'à 31,2). Pour l'estimation du ratio pour l'ensemble des logements en Wallonie, les prix sont pondérés en fonction du nombre de transactions pour chaque type de biens. Pour l'ensemble des logements, le ratio *price-to-rent* a augmenté de 23,4 ans (en 2018) à 25,5 ans (en 2021)<sup>3</sup>.

### Graphique 25. Ratio price-to-rent en Wallonie



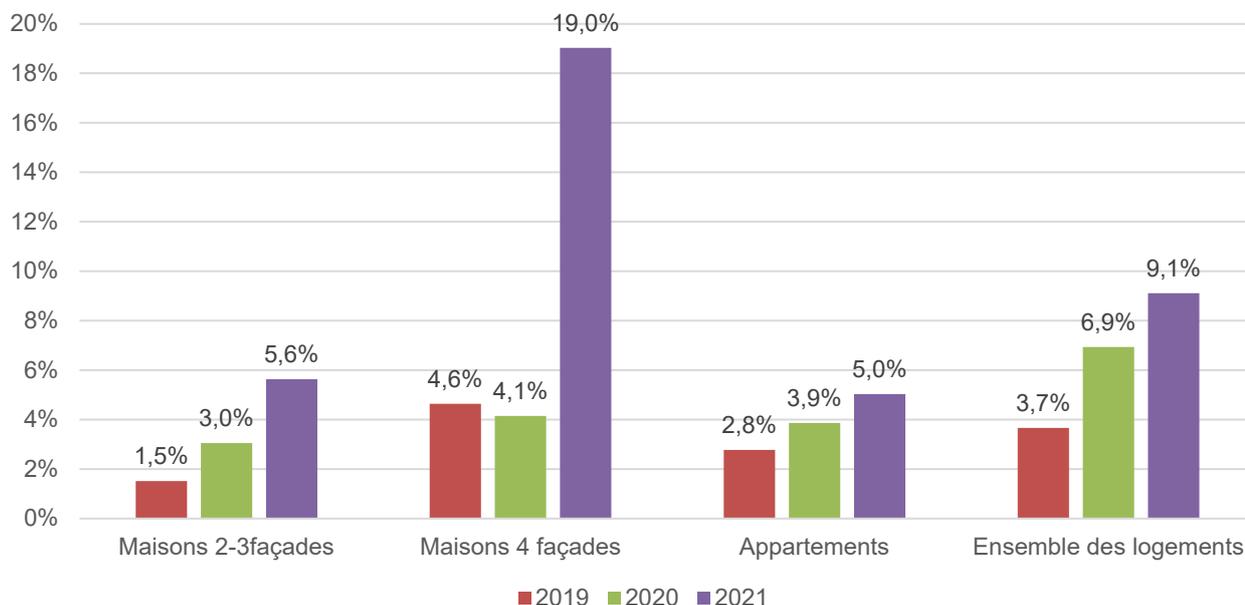
Sources : Statbel, Observatoire des loyers en Wallonie

Calcul : CEHD à partir de prix médians et à partir des loyers médians

En chiffres relatifs, l'évolution du ratio *price-to-rent* en Wallonie de 2018 à 2021 est de +9,1% pour l'ensemble des logements<sup>4</sup> (cf. Graphique 26). Pour les villas, le ratio évolue beaucoup plus rapidement que pour les maisons. On observe cette tendance chaque année et surtout en 2021 (19,0% pour les villas versus 5,0% à 5,6% pour les appartements et les maisons 2-3 façades). Donc, alors que les prix augmentent plus rapidement que les loyers pour tous les types de biens résidentiels, cette tendance est la plus forte pour les villas, et surtout pour la deuxième année de la crise sanitaire du Covid-19. En tenant compte d'un historique de données restreint pour les loyers et une échelle géographique basée sur toute la région, il semble plus intéressant pour un ménage de louer une maison avec 4 façades que d'en faire l'acquisition.

<sup>3</sup> À titre de comparaison, le ratio *price-to-rent* pour l'ensemble de la Belgique est égal à 22 ans, selon Global Property Guide (<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Belgium/price-rent-ratio>).

<sup>4</sup> En 2021, la déviation par rapport à la moyenne 2018-2021 est de 4%. À titre de comparaison, selon l'OCDE et la BNB, en Belgique, la déviation du ratio *price-to-rent* par rapport à la moyenne 2000-2016 est de 15% en 2016.

**Graphique 26. Évolution du ratio price-to-rent en Wallonie par rapport à 2018**

Sources : Statbel, Observatoire des loyers en Wallonie

Calcul : CEHD à partir de prix médians et à partir des loyers médians

Si le rapport prix/loyer compare les aspects économiques de l'achat et de la location, il ne dit rien de l'accessibilité à la propriété ou à la location sur un marché donné. Des régions où la location et l'achat sont très chers, comme Bruxelles, peuvent avoir le même rapport prix/loyer qu'une petite ville en Wallonie où les maisons et les loyers sont relativement bon marché.

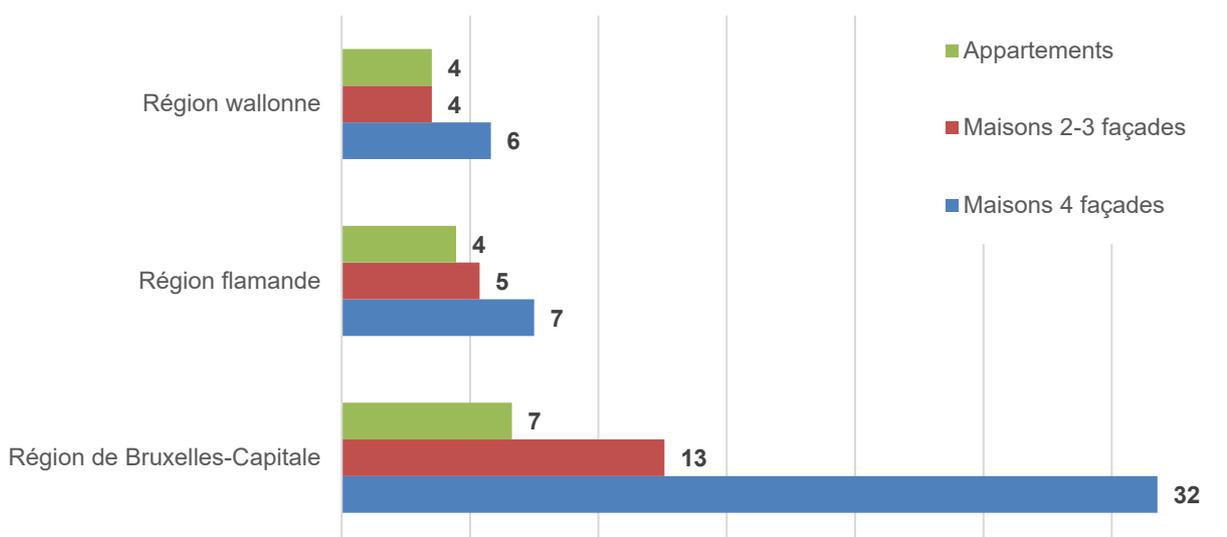
## Partie 5. Accessibilité financière à la propriété

### 1. La relation entre le revenu et le prix des logements (price-to-income)

Pour mesurer l'accessibilité à la propriété, un des éléments clés est de réaliser une comparaison entre le revenu et le prix des logements. Pour cela, nous allons déterminer le nombre d'années de revenus (par déclaration commune) nécessaires pour l'achat d'un logement. Les données pour les revenus sont issues de Statbel et sont disponibles jusqu'en 2019. Pour cela, une estimation des revenus a été réalisée pour les années 2020 et 2021 en prenant en compte l'évolution des revenus entre 2011 et 2018. En ce qui concerne les prix médians des logements, ceux-ci sont disponibles jusqu'en 2021 et proviennent également depuis Statbel.

À l'échelle régionale, l'acquisition de maisons avec 4 façades est de loin les logements qui nécessitent le plus d'années de revenus, et ce dans toutes les régions (*cf.* Graphique 27). La région de Bruxelles-Capitale est celle où le nombre d'années de revenus est le plus élevé. Par exemple, pour une maison de 4 façades à Bruxelles, il faut compter 32 années de revenus, soit environ 5 fois plus d'années qu'en région wallonne et en région flamande. Les appartements sont les logements qui nécessitent le moins d'années de revenus en région flamande et de Bruxelles-Capitale. En région wallonne, il faut compter 4 années de revenus autant pour les appartements que pour les maisons avec 2 ou 3 façades.

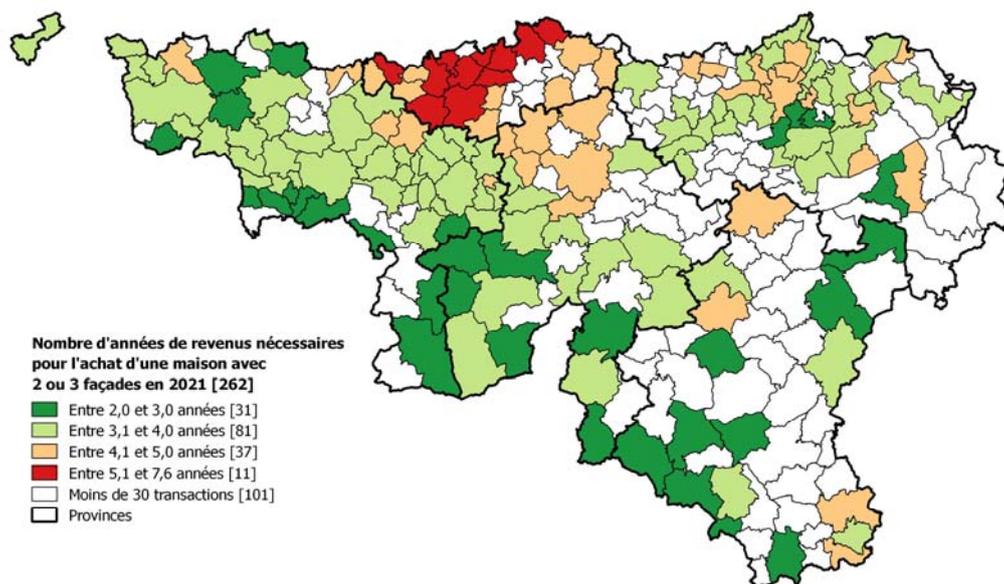
**Graphique 27. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un logement dans les régions belges en 2021**



Source : Statbel  
Calcul : CEHD

En Wallonie, le nombre d'années de revenu nécessaire pour l'achat d'une maison avec 2 ou 3 façades varie entre 2,0 et 7,6 années (cf. Carte 18). Pour les communes situées le long de la frontière française, dans le nord de la sous-région Wallonie-Picarde et certaines communes dans les Ardennes, il faut compter entre 2 et 3 années de revenus. À l'inverse, 5,1 à 7,6 années de revenus sont nécessaires dans la majorité des communes de la province du Brabant wallon. Les prix médians pour ce type de logement dans le Brabant wallon sont entre 2 à 3 fois plus élevés que le long de la frontière française par exemple. Cependant, ce rapport n'est pas identique en ce qui concerne les revenus médians dans la jeune province. Pour une partie importante de communes dans les provinces de Luxembourg, de Liège et de Namur, le peu de transactions ne permet pas d'établir le calcul (101 communes).

### Carte 18. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'une maison avec 2 ou 3 façades en 2021

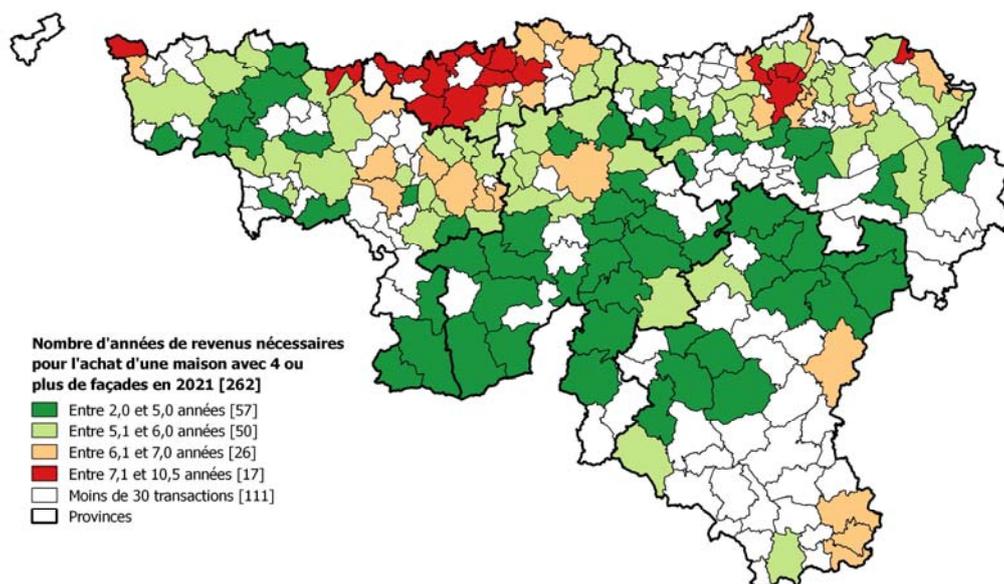


Source : Statbel  
Calcul : CEHD

Pour les maisons avec 4 façades ou plus, le nombre d'années de revenus nécessaire pour l'achat varie entre 2,0 et 10,5 avec une moyenne de 6 années (cf. Carte 19). En plus de certaines communes situées dans le Brabant wallon, 6 autres communes du Hainaut et dans la province de Liège figurent parmi les 17 communes où le nombre d'années de revenus nécessaires est entre 7,1 et 10,5 années.

Pour ce type de maisons, les villes de Liège, Mouscron et Herstal avec respectivement 7,8, 7,5 et 7,6 années de revenus présentent des résultats plus élevés que pour les maisons avec 2 ou 3 façades. Ceci est dû à un revenu annuel médian proche de 40.000€ et des prix médians pour les maisons de 300.000€ ou plus, tandis que dans les autres grandes villes, les prix des villas atteignent en général 250.000€ pour des revenus similaires ou plus élevés.

### Carte 19. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'une maison 4 façades ou plus en 2021

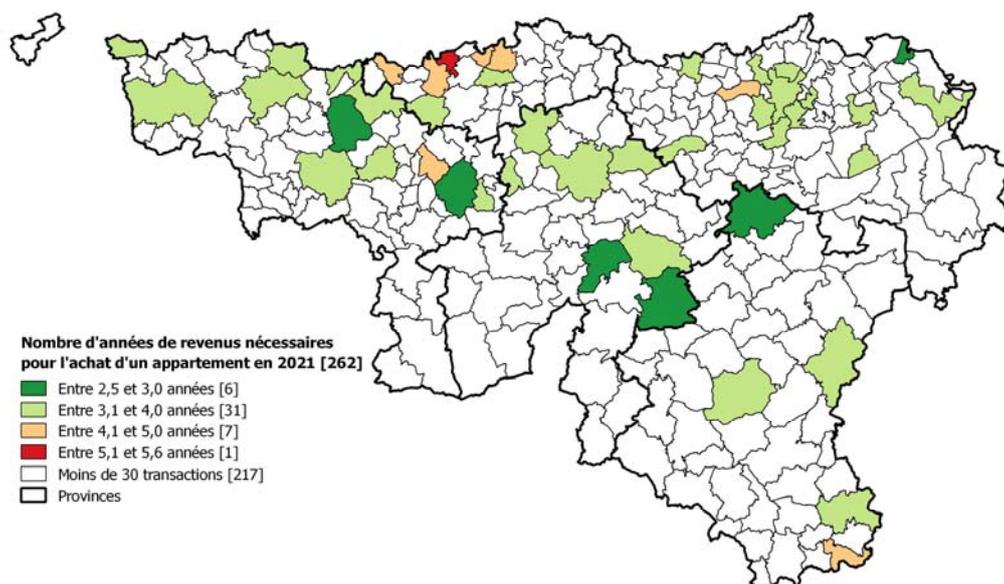


Source : Statbel

Calcul : CEHD

L'acquisition d'un appartement nécessite en moyenne 4,0 années de revenus en Wallonie, comme pour les maisons avec 2 ou 3 façades (cf. Carte 20). Cependant, des effectifs suffisants sont disponibles que pour 45 communes. Les appartements nécessitent moins de 3,0 années de revenus dans 6 communes dont à Charleroi (2,8 années). À l'inverse, à Waterloo, il faut 5,6 années de revenus pour acquérir un appartement. Plus précisément, le revenu médian à Charleroi est de 23.000€, soit plus faible qu'à Waterloo. De plus, le prix médian d'un appartement est de 100.000 € à Charleroi alors qu'il se situe à 322.500 € à Waterloo. Il est utile de mentionner également que le prix médian d'un appartement a subi une hausse de 19,5% entre 2019 et 2021. Pour les autres communes en Wallonie, il faut compter entre 3 et 5 années de revenus pour acquérir un appartement.

## Carte 20. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un appartement en 2021



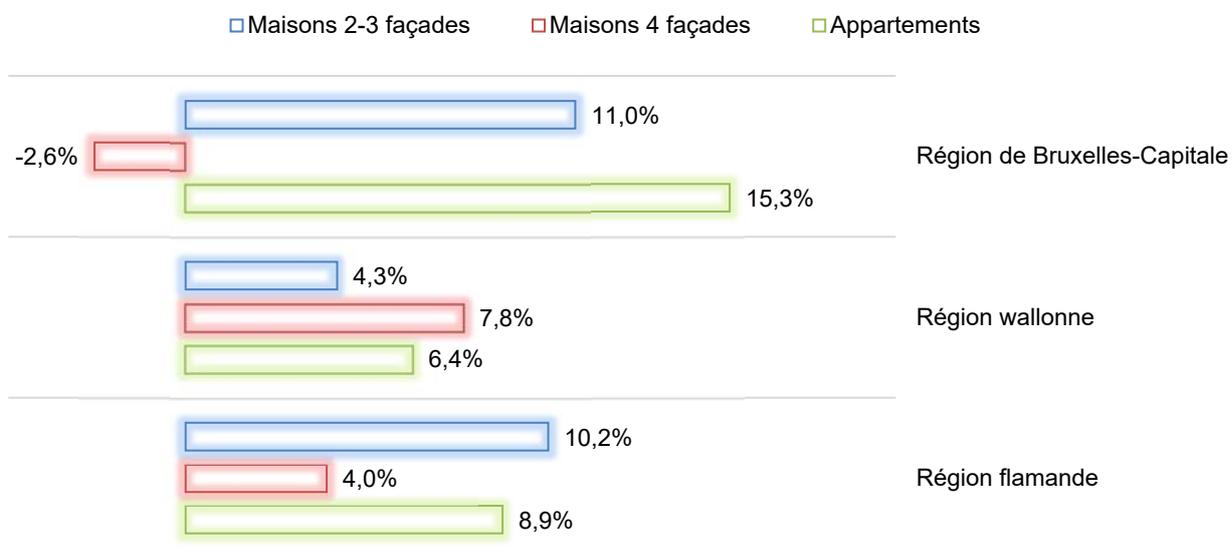
Sources : Statbel

Calcul : CEHD

L'accessibilité à la propriété sous le prisme du nombre de revenus annuels nécessaires a évolué différemment en fonction du type de logement et par région au cours de la période 2011-2021 (cf. Graphique 28). Dans la région de Bruxelles-Capitale, l'accessibilité s'est améliorée pour les maisons avec 4 façades ou plus (-2,6%) alors que pour les maisons avec 2 ou 3 façades et les appartements c'est une diminution de l'accessibilité avec respectivement une hausse de 11,0% et 15,3% du nombre d'années de revenus nécessaires.

Pour les deux autres régions belges, l'accession à la propriété s'est améliorée pour tous les types d'habitations, mais dans une moindre mesure en Wallonie. En effet, le nombre d'années de revenus nécessaires pour les maisons avec 2 ou 3 façades a augmenté de 4,3% en 10 ans contre 7,8% pour les villas. En région flamande, le nombre d'années de revenus a augmenté pour les maisons avec 2 ou 3 façades (10,2%) de manière similaire qu'à Bruxelles (11,0%). Cependant, cela n'est pas le cas pour les appartements où la hausse est un peu plus faible (8,9%).

### Graphique 28. Évolution du nombre de revenus annuels nécessaires pour l'achat d'un logement dans les régions belges entre 2011 et 2021

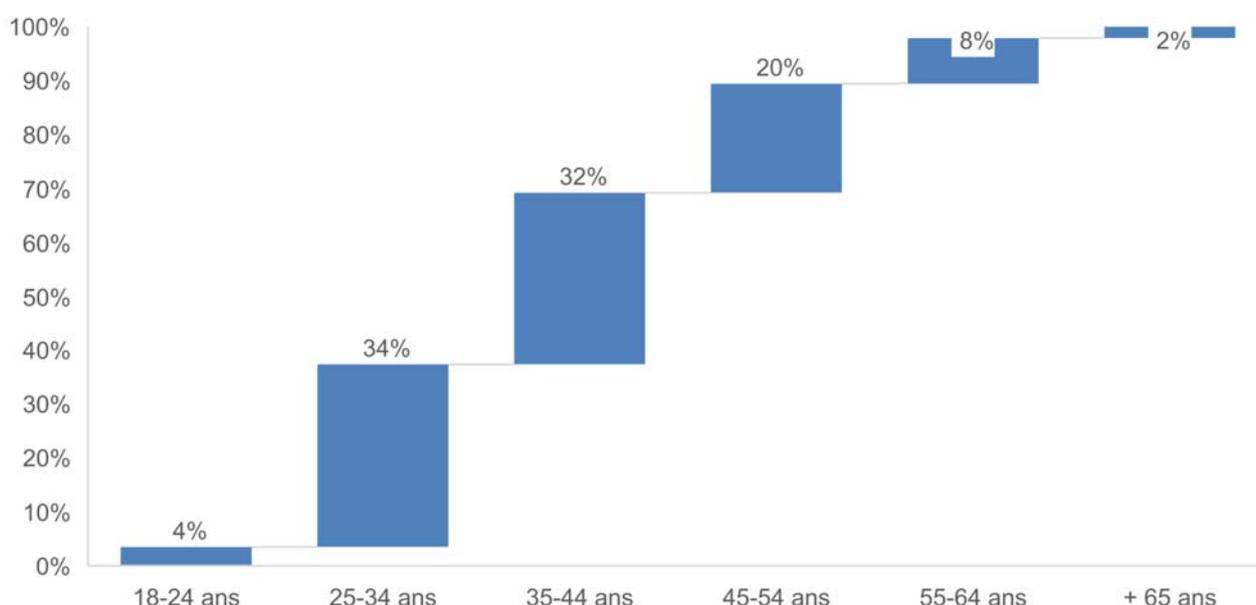


Source : Statbel  
Calcul : CEHD

## 2. L'âge de la souscription d'un crédit et sa temporalité

L'âge des emprunteurs est un facteur incontournable de l'accès à la propriété. En effet, avant ou au-delà d'un certain âge, l'emprunteur est peut-être vu plus risqué ou non en fonction de sa situation financière. Les données sont issues de la BNB et concernent l'ensemble des emprunteurs du royaume. En Belgique, pour l'année 2021, près de deux tiers de nouveaux crédits hypothécaires ont été octroyés à des personnes entre 25 et 44 ans (*cf.* Graphique 29). Environ un nouveau prêt hypothécaire sur dix est accordé à un emprunteur âgé de plus de 55 ans.

**Graphique 29. Âge des emprunteurs pour un nouveau crédit hypothécaire en 2021 en Belgique**



Source : BNB  
Calcul : CEHD

La hausse des prix ces dernières années amène à penser que l'accès à la propriété est devenue plus difficile pour les jeunes emprunteurs. Cependant, les chiffres ci-dessous montrent le contraire où entre 2011 et 2018, la part des jeunes emprunteurs (18 à 34 ans) a augmenté de 1,8% (*cf.* Graphique 30). Depuis 2019, une diminution marginale a eu lieu et la part des jeunes emprunteurs représentait en 2021 une part de 37,3% par rapport à l'ensemble des emprunteurs.

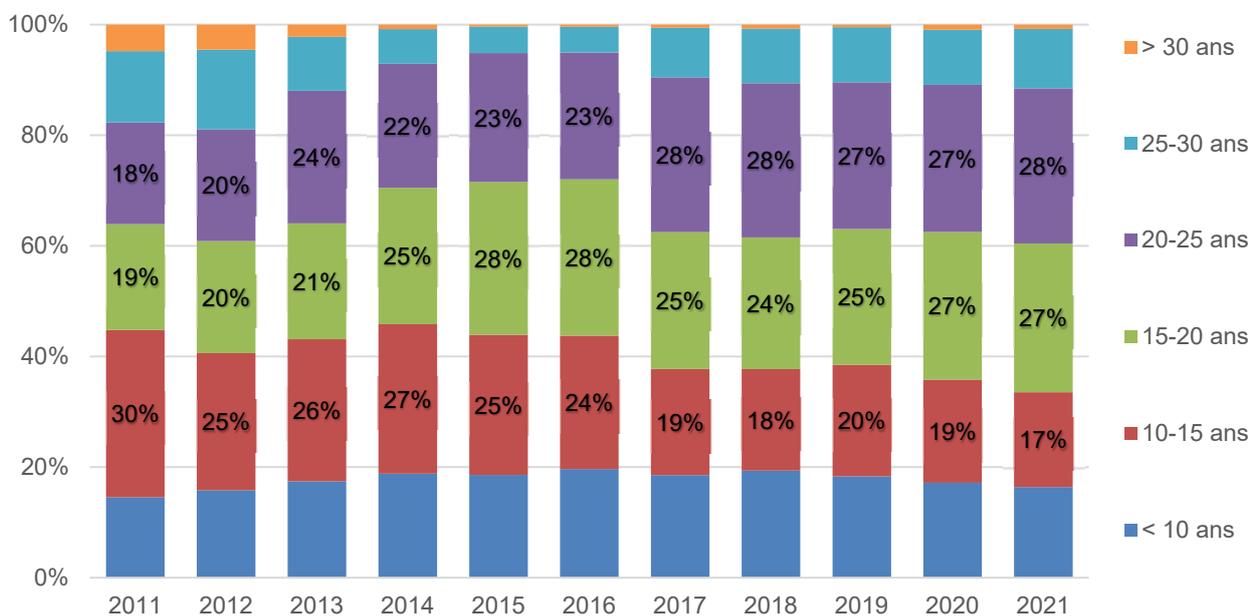
### Graphique 30. Évolution de la part des jeunes emprunteurs (18-24 ans et 25-34 ans) entre 2011 et 2021 pour un crédit hypothécaire



Source : BNB  
Calcul : CEHD

Avec la diminution des taux d'intérêt, la durée des emprunts hypothécaires a connu des changements également. Un taux d'intérêt faible pour un montant élevé d'une habitation amène les acquéreurs à allonger la durée de leurs prêts pour diminuer la charge de crédit mensuelle. Entre 2011 et 2021, la part des nouveaux crédits hypothécaires entre 15 et 25 ans a augmenté de 17,4%. Cette hausse s'est faite à concurrence d'une diminution des emprunts de plus de 30 ans (-4,0%) et les emprunts entre 10 et 15 ans (-13,1%). En 2021, plus d'un nouveau crédit sur deux avait une durée comprise entre 15 et 25 ans. Notons également un changement important entre 2016 et 2017 où la part des crédits de plus de 20 ans est passée de 28,0% à 37,6% en 2017. D'après la BNB, une explication possible à ce phénomène est à chercher dans le recul du nombre de refinancements, qui par leur nature, ont la plupart du temps une durée inférieure au crédit original.

**Graphique 31. Évolution de la durée des emprunts pour les nouveaux crédits hypothécaires en Belgique entre 2011 et 2021**



Source : BNB  
Calcul : CEHD

### 3. Indice d'accessibilité financière à la propriété

L'indice d'accessibilité à la propriété tel qu'il est défini par la Banque du Canada<sup>5</sup> « mesure la part du revenu disponible qu'un ménage représentatif consacrerait aux charges liées à la propriété d'un logement. Il se présente sous la forme d'un ratio des charges liées à la propriété du logement (versements hypothécaires et frais associés aux services publics) au revenu disponible moyen des ménages. Ainsi, plus le ratio est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété ». D'un point de vue mathématique, en utilisant les données disponibles belges, l'indice d'accessibilité se calcule de la manière suivante :

$$\text{Indice d'accessibilité} = \frac{\text{Charges liées à la propriété du logement (C)}}{\text{Revenu disponible médian des ménages (R)}^6}$$

$$\text{avec } C = \left( \frac{r}{(1 - (1 + r)^{-N})} \right) * M_0 + U$$

$r$  est le taux d'intérêt annuel pour les emprunts hypothécaires supérieurs à 10 ans<sup>7</sup>

où  $N$  est le nombre de mensualités moyen d'un crédit hypothécaire (300 mois)<sup>8</sup>

$M_0$  est le montant moyen du prêt hypothécaire<sup>9</sup>

$U$  sont les autres charges liées à la propriété<sup>10</sup>

Étant donné que lorsque l'indice augmente, l'accession à la propriété se durcit, l'indice peut également être interprété comme un indice d'inaccessibilité.

En 2021, l'indice d'accessibilité s'établit à 7 pour la Belgique (cf. Graphique 32). Entre les régions, l'indice s'élève à 5 pour la Wallonie, 7 pour la Flandre et 16 pour la région de Bruxelles-Capitale. D'après l'indice, les maisons sont 3 fois plus accessibles en Wallonie qu'à Bruxelles et cette différence existe depuis 2011 alors que le niveau de l'indice a diminué d'approximativement 60% et cela pour toutes les régions. Cette diminution de l'indice, synonyme d'une meilleure accessibilité au logement, est en grande partie due à la diminution des taux d'intérêt (cf. Graphique 24).

<sup>5</sup> <https://www.banqueducanada.ca/taux/indicateurs/pressions-capacite-inflation/marche-immobilier-definitions/>

<sup>6</sup> Revenu médian net imposable par déclaration commune, Statbel.

<sup>7</sup> MFI interest rates (MIR), BNB.

<sup>8</sup> D'après le communiqué de presse de BNP Paribas Fortis du 25/02/2021, la durée moyenne d'un prêt hypothécaire destiné à l'acquisition est de 19 ans et de 23 ans pour les jeunes de moins de 30 ans. Parmi les durées d'emprunts, la part des emprunts de 20-25 ans est la plus importante. Compte tenu de ces éléments, nous avons utilisé la durée moyenne de 25 ans. Le choix d'une autre durée n'a pas d'impact sur les cartes et les tableaux étant donné que la durée est la même pour toutes les communes.

<sup>9</sup> Prix des maisons 2, 3 et 4 façades (excl. appartements) par commune, Statbel. Les prix ont été multipliés par la quotité imposée par la BNB (90%) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour les nouveaux crédits hypothécaires. Le choix d'une autre quotité n'a pas d'impact sur les cartes et les tableaux étant donné que ce facteur est appliqué à toutes les communes.

<sup>10</sup> Ces charges ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'indice.

### Graphique 32. Évolution de l'indice d'accessibilité en Belgique et ses régions de 2011 à 2021



Source : Statbel, BNB  
Calcul : CEHD

Sous l'hypothèse que l'augmentation des prix des maisons est compensée par la diminution des taux d'intérêt, l'augmentation des revenus a amélioré l'accessibilité financière au logement. Nous pouvons vérifier cette hypothèse par l'analyse de la charge de crédit pour une maison de prix médian en Wallonie et un revenu médian pour une déclaration commune de revenus (cf. Tableau 3). Le taux d'intérêt a diminué de 65,0% en 10 ans permettant de contrebalancer la hausse de 31,0% du prix médian pour une maison en Wallonie. De ce fait, la mensualité est restée presque inchangée entre 2011 et 2021 (-5,48€) alors que le revenu annuel médian a augmenté de 26,6%. Alors qu'en 2011 la charge de crédit représentait près d'un quart du revenu médian, en 2021 celle-ci était inférieure à un cinquième du revenu médian.

Cette augmentation de l'accessibilité à la propriété au fur et à mesure des années combinée avec les besoins qui ont émergé lors de la crise sanitaire (demande en logements plus spacieux, espace à l'extérieur, une habitation à la campagne<sup>11</sup>), peut expliquer la tension importante de la demande sur le marché immobilier en 2020 et 2021. On constate qu'en 2021 l'accessibilité en Wallonie et en Flandre s'est stabilisée et ne s'améliore pratiquement plus. Rappelons-le que ce calcul se base sur les revenus médians de tous les ménages donc à la fois propriétaires et locataires. Inévitablement, l'accession à la propriété pour un

<sup>11</sup> Observatoire CBC, *Plus que jamais et malgré la crise sanitaire, les Belges gardent solidement une brique dans le ventre*, publié le 01/03/2021.

ménage locataire ayant des revenus plus faibles est plus difficile à réaliser dans les conditions actuelles du marché.

**Tableau 3. Analyse de la charge de crédit pour un prêt hypothécaire en Wallonie entre 2011 et 2021**

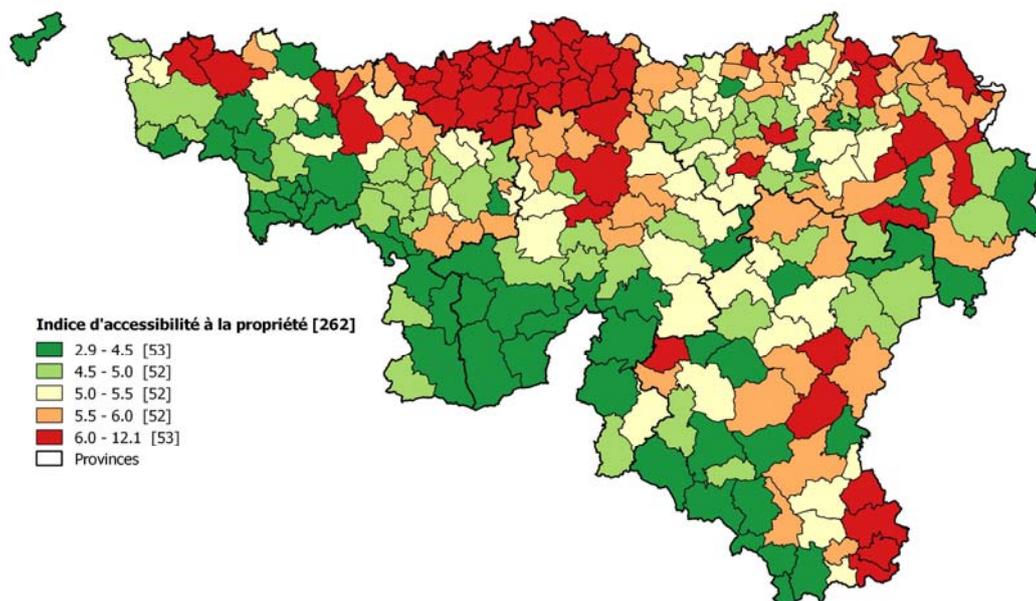
	2011	2021	Évolution
<i>Taux d'intérêt annuel</i>	4,0%	1,4%	 - 65,0%
<i>Prix médian pour toutes les maisons</i>	145.000€	190.000€	 + 31,0%
<i>Mensualité (durée 25 ans)</i>	765,36€	759,88€	 - 0,0%
<i>Revenu annuel médian</i>	37.133€	47.009€	 + 26,6%
<i>Proportion de la charge de crédit au revenu</i>	24,7%	19,3%	 - 21,8%
<i>Indice d'accessibilité</i>	13,9	5,0	 - 64,0%

Source : Statbel, BNB

Calcul : CEHD

À l'échelle communale, sans surprise, le Brabant wallon ainsi que le nord de la province de Namur (y compris la ville de Namur) et plusieurs communes de la province de Liège ont un indice d'accessibilité élevé (supérieur à 6), ce qui signifie que l'accès financier à la propriété dans ces zones est significativement plus difficile qu'ailleurs. Plusieurs communes dans l'arrondissement d'Arlon sont également concernées par un indice très élevé. Excepté pour Tournai et sa périphérie nord, l'intégralité des communes à la frontière avec la France est en zone à faible indice d'accessibilité. Cette bande recouvre presque partiellement la province du Hainaut, le sud de la province de Namur et de la province de Luxembourg. La situation de la province de Liège est plus complexe à analyser, car plus hétérogène, mais les communes situées à l'ouest de la province semblent plus accessibles financièrement qu'à l'est.

## Carte 21. Indice d'accessibilité à la propriété en 2021



Source : Statbel, BNB

Calcul : CEHD

Pour l'année 2022, la hausse des taux d'intérêt va impacter sérieusement l'accessibilité à la propriété étant donné que le coût du crédit sera plus élevé et que les prix pour les logements ont continué leur hausse pour le premier quadrimestre de l'année. Sur base de ces informations, nous pouvons réaliser une prévision de l'indice d'accessibilité analysé précédemment et voir l'impact de la conjoncture actuelle sur le marché immobilier à l'échelle régionale.

Pour réaliser cette prévision, les revenus 2022 ont été estimés en utilisant la tendance annuelle observée entre 2011 et 2018. Pour le taux d'intérêt, d'après l'historique des taux observés par Immotheke Finotheker<sup>12</sup>, celui-ci s'élève en moyenne à 2,5% pour un emprunt à taux fixe de 25 ans. Les autres variables de la formule restent inchangées. Les prix des transactions de maisons sont disponibles auprès de Statbel jusqu'au premier quadrimestre de l'année 2022. Pour cette période, au sein des régions les prix ont augmenté de 2,6% en Wallonie, 6,9% en Flandre et 6,2% à Bruxelles-Capitale. Dans cette dernière, le prix médian pour une maison a atteint un montant symbolique, à savoir 500.000€.

Un relèvement du taux à 2,5% majoré d'une hausse des prix entre 2,6% et 6,9% a pour effet de quasiment doubler l'indice d'accessibilité dans toutes les régions (cf. Graphique 33). Le niveau d'accessibilité dans le royaume atteindrait 12,9, soit une hausse de plus de 90% par rapport à 2021. L'indice s'élèverait à 30,8 à Bruxelles (+90,0%), 13,8 en Flandre (+89,1%) et 9,2 en Wallonie (+82,0%). Notre région est celle qui subit la hausse la moins importante étant donné que les prix ont augmenté plus faiblement que dans les autres régions.

<sup>12</sup> <https://www.immothekefinotheker.be/F/barometre-des-taux>

**Graphique 33. Préviation de l'indice d'accessibilité pour l'année 2022**



Source : Statbel, BNB  
 Calcul : CEHD

## 4. Recherche de relation de causalité entre l'indice d'accessibilité et des indicateurs démographiques, économiques et immobiliers

Après la construction de l'indice d'accessibilité, nous pouvons à présent rechercher l'existence d'une relation entre celui-ci et d'autres indicateurs. Dans la section précédente (cf. 3. Les prix et leurs évolutions en Wallonie), nous avons émis l'hypothèse que les prix des maisons dans le nord de la région, notamment dans la province du Brabant wallon, étaient influencés par les prix de la région de Bruxelles-Capitale. Pour rappel, en 2021, le prix médian pour une maison à Bruxelles était de 471.000€, soit 101.000€ de plus que pour une maison en Brabant wallon (370.000€) ou encore 281.000€ de plus que la médiane en Wallonie (190.000€). Il est devenu courant d'observer que les candidats acquéreurs bruxellois s'orientent dans les communes de la jeune province afin d'acheter une maison à un prix plus faible tout en gardant la proximité avec la capitale.

Dans ce sens, avec les données disponibles de Walstat en 2021, nous avons tout d'abord établi le rapport entre le nombre d'entrées depuis une commune bruxelloise vers une commune en Wallonie en fonction du nombre d'entrées totales depuis une commune bruxelloise, wallonne et flamande. Les communes ayant une part d'entrées de Bruxelles la plus élevée sont situées dans le nord de la région et surtout dans le Brabant wallon (cf. Tableau 4). Plus de 4 entrées sur 10 proviennent de Bruxelles dans les communes de Waterloo, Tubize, Rixensart et La Hulpe.

**Tableau 4. Classement des communes wallonnes avec la part d'entrée depuis Bruxelles les plus élevées**

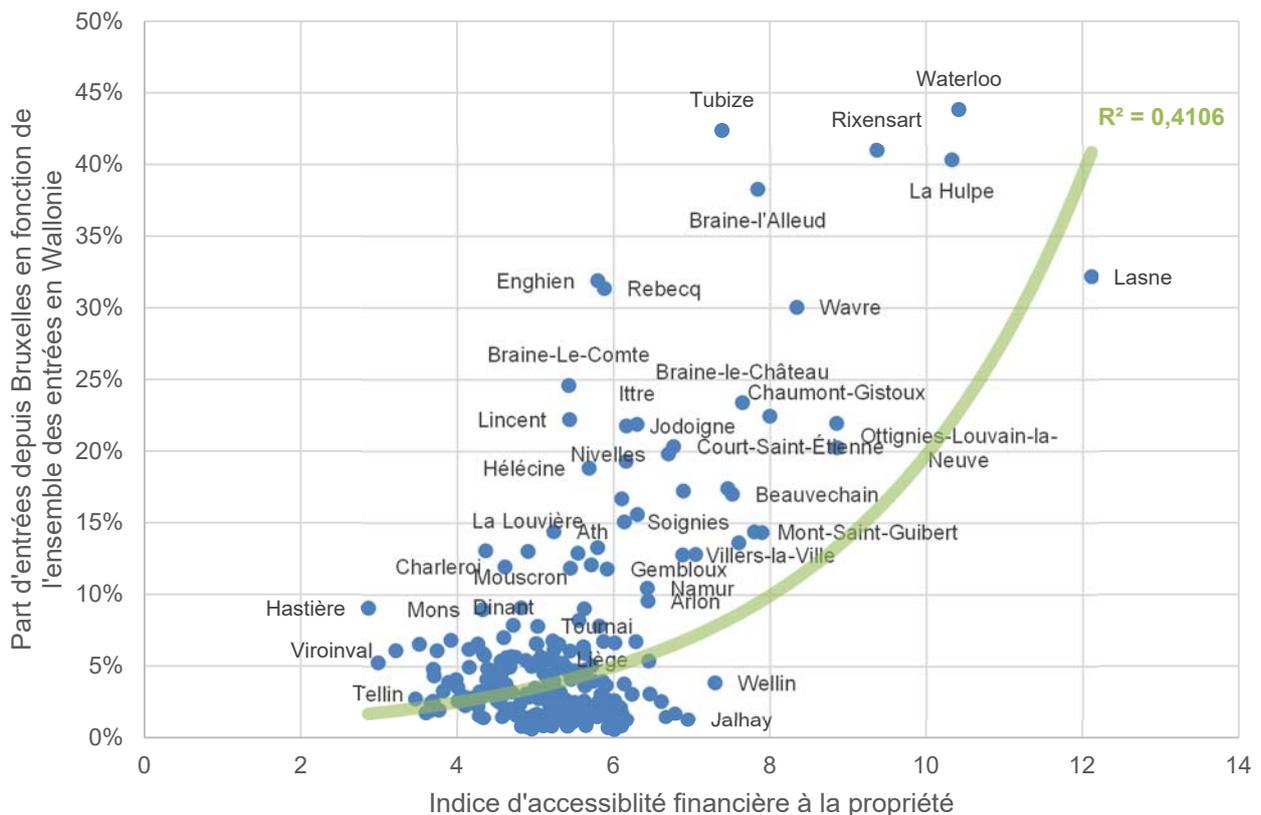
Province	Commune	Part d'entrée depuis Bruxelles
Brabant wallon	Waterloo	43,8%
Brabant wallon	Tubize	42,4%
Brabant wallon	Rixensart	41,0%
Brabant wallon	La Hulpe	40,3%
Brabant wallon	Braine-l'Alleud	38,3%
Brabant wallon	Lasne	32,2%
Hainaut	Enghien	31,9%
Brabant wallon	Rebecq	31,3%
Brabant wallon	Wavre	30,0%
Hainaut	Braine-Le-Comte	24,6%

Source : Walstat  
Calcul : CEHD

Ensuite, nous avons établi la relation entre l'indice d'accessibilité à la propriété et cette part d'entrées venant d'une commune bruxelloise en Wallonie (cf. Graphique 34).

Une corrélation forte et positive apparaît suite à la comparaison de ces indicateurs (0,64). Ceci indique que plus la part d'entrées provenant d'une commune bruxelloise est élevée, plus l'accession à la propriété pour un ménage wallon de cette commune est difficile et inversement.

**Graphique 34. Relation entre la part d'entrées depuis Bruxelles et l'indice d'accessibilité à la propriété**



Sources : Statbel, BNB, Walstat  
Calcul : CEHD

Au-delà des migrations provenant de Bruxelles vers les communes en Wallonie, d'autres indicateurs ont été analysés afin de vérifier si une relation existait avec l'indice d'accessibilité à la propriété.

La corrélation de l'indice d'accessibilité avec 5 indicateurs supplémentaires est réalisée ci-après (cf. Graphique 35). Nous testons si la part de transactions de maisons 4 façades sur l'ensemble des transactions de maisons joue un rôle dans l'accession à la propriété en Wallonie. Le coefficient de corrélation pour ces deux variables s'élève à 0,25, soit faiblement positif. À ce niveau, on ne rejette pas l'hypothèse selon laquelle les transactions pour les maisons 4 façades par rapport à l'ensemble des transactions de maisons ont une influence sur l'accession à la propriété. Cependant, la corrélation n'est pas assez significative.

Un autre indicateur qui a été comparé concerne le nombre de transactions de maisons entre 2019 et 2021. L'utilisation de cet indicateur consiste à savoir si le nombre de transactions a une influence sur l'accession à la propriété. Aucune corrélation n'est trouvée entre ces deux variables (-0,02).

Un autre indicateur ne présente pas de corrélation avec l'indice d'accessibilité à la propriété. Il s'agit de la part de la population âgée entre 25 et 49 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2022. L'objectif de cette comparaison consiste à détecter si la présence d'une part importante de population âgée entre 25 et 49 ans au sein d'une commune a une influence avec l'accession à la propriété au sein de celle-ci.

Une autre hypothèse consiste à vérifier si une population très active sur le marché de l'emploi a un impact sur la facilité ou la difficulté d'accéder à la propriété au sein d'une commune. Pour cela, nous utilisons l'indicateur du taux de chômage administratif entre 25 et 49 ans en 2021<sup>13</sup>. Le coefficient de corrélation pour cette combinaison est de -0,26, soit faiblement négatif. Bien que relativement faible, cette corrélation indique qu'une diminution du taux de chômage (augmentation du taux d'emploi) a tendance à augmenter l'indice d'accessibilité (soit à diminuer l'accession à la propriété).

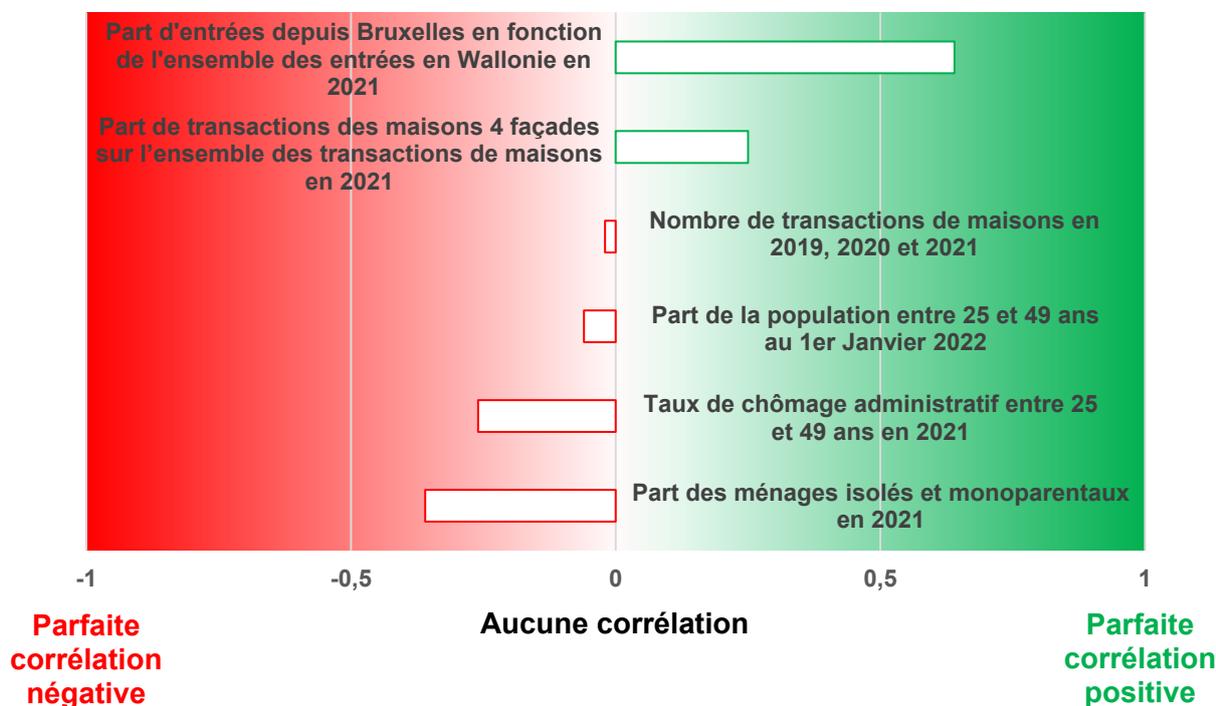
Enfin, un indicateur démographique a été testé dans ces analyses de coefficient de corrélation. Il s'agit de la part de ménages isolés et monoparentaux en 2021 par rapport à l'ensemble des ménages dans une commune<sup>14</sup>. Le coefficient de corrélation entre l'indice d'accessibilité à la propriété et de cette variable démographique s'élève à -0,36. Une corrélation négative pour cette combinaison indique que plus la part des ménages isolés et monoparentaux augmente dans une commune, plus l'indice d'accessibilité diminue (amélioration de l'accession à la propriété) et inversement.

---

<sup>13</sup> Le taux de chômage administratif rend compte de la proportion des personnes qui, dans la population active, sont sans emploi, à la recherche d'un emploi et disponible pour occuper un emploi. Il mesure le déséquilibre entre l'offre et la demande de travail. Plus d'informations sur le site de l'IWEPS.

<sup>14</sup> Cet indicateur regroupe les catégories suivantes : part des ménages de type hommes isolés, part des ménages de type femmes isolés, part des ménages de type hommes monoparentaux, part des ménages de type femmes monoparentales.

### Graphique 35. Corrélations entre l'indice d'accessibilité et des indicateurs démographiques, économiques et immobiliers



Sources : Statbel, BNB, Walstat

Calcul : CEHD

Nous tentons ensuite d'expliquer l'indice d'accessibilité et les variables corrélées avec cet indice à travers une approche économétrique. Plusieurs essais ont été réalisés avec les variables non corrélées, mais les résultats n'étaient pas significatifs. Une régression linéaire est réalisée à cet effet où la variable dépendante est l'indice d'accessibilité à la propriété (cf. Tableau 5). Le coefficient de détermination du modèle ( $R^2$ ) s'élève à 0,686. Les variables explicatives du modèle sont :

- la part d'entrées depuis Bruxelles en fonction de l'ensemble des entrées en Wallonie en 2021,
- la part des ménages isolés et monoparentaux en 2021 et
- la part de transactions des maisons 4 façades sur l'ensemble des transactions de maisons en 2021.

**Tableau 5. Approche économétrique de l'indice d'accessibilité à la propriété**

Variable dépendante : indice d'accessibilité à la propriété				
R <sup>2</sup> : 0,686				
Variables explicatives	Coefficients	t-stat	Signification	
<i>Constante</i>	6,789	10,840	<0,001	
Part d'entrées depuis Bruxelles	8,994	12,753	<0,001	
Part de ménages isolés et monoparentaux	-0,052	-4,424	<0,001	
Part de maisons 4 façades	,889	2,725	0,007	

Sources : Statbel, BNB, Walstat

Calcul : CEHD

Le coefficient le plus élevé du modèle est la variable relative aux migrations depuis Bruxelles (8,99). Nous avons vu précédemment que sa corrélation avec l'indice d'accessibilité financière était la plus élevée parmi toutes les variables testées (0,64). La régression indique qu'une augmentation de la part de migrations depuis Bruxelles de 1% entraîne une hausse de l'indice d'accessibilité à la propriété de 8,99 (la commune devient moins accessible financièrement).

Ce phénomène peut s'expliquer notamment par les propriétaires dans la région de Bruxelles-Capitale qui souhaitent s'installer en Wallonie. Étant donné que les prix de l'immobilier sont plus élevés dans leur région, à travers la vente ou la mise en hypothèque de leur bien, leur budget pour une maison en Wallonie devient plus important, ce qui entraîne une hausse des prix dans notre région.

La seconde variable explicative concerne la part des ménages isolés et monoparentaux que l'on retrouve dans les communes. Une augmentation d'1% des ménages isolés et monoparentaux entraîne une diminution de 0,05 de l'indice d'accessibilité. En d'autres termes, lorsque la part des ménages isolés et monoparentaux augmente, l'accession à la propriété s'améliore. Le signe négatif de cette variable montre qu'il y a une éviction de ce type de ménages dans les communes inaccessibles. Si nous avons tenté d'expliquer la part des ménages isolés et monoparentaux par l'indice d'accessibilité, nous aurions obtenu un signe négatif également, indiquant que plus une commune est inaccessible, moins il y a de ménages isolés et monoparentaux.

Enfin, la dernière variable explicative fait référence à la part des transactions de maisons 4 façades sur l'ensemble des transactions de maisons. Une augmentation d'1% de cette proportion entraîne une augmentation de l'indice d'accessibilité à la propriété de 0,89. Les prix des maisons 4 façades sont les plus élevés parmi les différents types de logements et connaissent les hausses les plus importantes, c'est pourquoi, une augmentation de ces transactions, entraîne une augmentation du prix global des maisons.

## Partie 6. Valorisation des prix des logements

Dans cette section, nous analysons les modèles économétriques existants qui expliquent le niveau du prix de l'immobilier et son évolution en Belgique avec les déterminants fondamentaux économiques. Par la suite, le modèle pour la Wallonie est développé.

### 1. Modèles économétriques existants de la valorisation des prix en Belgique

Traditionnellement, seules les variables de demande sont incluses au modèle : le revenu disponible des particuliers, le taux hypothécaire et le nombre de ménages. Pour éviter l'effet de l'inflation, le prix (en tant que variable dépendante), le revenu et le taux hypothécaire doivent être déflatés. Le prix, le revenu et le nombre de ménages sont transformés en logarithmes pour analyser les impacts en pourcentages.

Le modèle réalisé par la BNB en 2017 repose sur les facteurs de la demande. Ces variables sont le revenu disponible moyen des particuliers, le taux hypothécaire, le nombre de ménages et une variable binaire pour les emprunts à partir de 2005. Outre la dernière, les autres variables ont été déflatés. Le logarithme des variables de revenu et du nombre de ménages a été utilisé. Le taux hypothécaire permet de capter d'une part les changements qui pourraient avoir lieu dans les prix suite à la déductibilité des emprunts hypothécaires. La variable binaire à partir de 2005 contrôle pour une éventuelle rupture de tendance dans les statistiques de prix immobiliers cette année.

$$\log(hp_t) = \alpha_0 + \beta_1 \cdot \log(inc_t) + \beta_2 \cdot mir_t + \beta_3 \cdot \log(hh_t) + \beta_4 \cdot d_t^{2005} + \varepsilon_t$$

La surévaluation ou la sous-évaluation est obtenue à travers les résidus du modèle de régression. En effet, ils renseignent sur la différence de prix par rapport à la variable dépendante qui est prédite à travers les variables explicatives. Selon les résultats du modèle, le marché n'a pas subi de longues périodes de surévaluation, mais plutôt à quelques reprises. Les premières apparaissent dans les années 1980 et au début des années 2000 où le marché immobilier a connu des progressions inhabituelles qui ne pouvaient pas être entièrement expliquées par des éléments essentiels de la fluctuation des prix.

Une autre vague de surévaluation des prix a été relevée en 2012 et qui s'est accentuée en 2015 suite à la réduction du bonus logement en Flandre. Ce changement avait pour intention de diminuer les prix étant donné que sa mise en place en 2005 avait fait augmenter les prix. Cependant, les prix ont gardé une hausse soutenue et n'ont pas permis d'obtenir le résultat escompté de la décision politique. Ces surévaluations sous-entendent qu'il y a d'autres déterminants fondamentaux qui ont joué un rôle dans l'estimation des prix.

En 2022, Belfius a construit un modèle comparable du prix avec les déterminants fondamentaux pour la période 2005-2020 et a analysé la surévaluation et la sous-évaluation à l'échelle des communes belges<sup>15</sup>. Belfius a trouvé les résultats comparables avec les études de KBC et de la BNB pour le revenu et le taux hypothécaire. Cependant, l'impact du nombre de ménages est plus faible, selon Belfius.

<sup>15</sup> <https://www.belfius.be/retail/fr/publications/actualite/2022-w19/analyse-immobilier/index.aspx>

## 2. Modèle économétrique développé pour la Wallonie

Le modèle du CEHD pour les prix en Wallonie se base sur les mêmes principes et utilise les mêmes variables fondamentales que la BNB, KBC et Belfius. La variable dépendante est la valeur calculée comme le prix médian pondéré des maisons 2-3 façades, des maisons 4 façades et des appartements (données de Statbel). La base de pondération est le nombre de transactions. Le prix est déflaté et transformé en logarithme. Les variables explicatives sont le revenu moyen déflaté des ménages (en log), le taux hypothécaire déflaté et le nombre de ménages (en log). Pour le calcul du taux hypothécaire, la BNB applique la méthodologie RIR jusqu'à 2002. À partir de 2003, la méthodologie MIR est utilisée. Nous ajoutons au modèle la variable binaire « Méthodologie MIR ». Les données sont annuelles, elles couvrent la période 1993-2019. L'année 2019 est la dernière année pour laquelle les données sur le revenu sont disponibles. L'échelle géographique est provinciale.

Le  $R^2$  ajusté de ce modèle s'élève à 0,85. La multicollinéarité est sous le contrôle (le VIF maximal ne dépasse pas 2,6). Selon les coefficients du modèle CEHD (cf. Tableau 6), l'élasticité du revenu est de 2,2. Si le taux hypothécaire diminue d'1%, le prix augmente de 4%. La variable binaire MIR est de 0,52, cela signifie l'augmentation du prix de  $EXP(0,52)-1=0,69$ . La seule variable ayant une significativité relativement faible (de 4,5%) est le log du nombre de ménages. Différemment des études citées, on a trouvé que l'impact du nombre de ménages est négatif et très faible (de -0,05% seulement)<sup>16</sup>. On rappelle que dans l'étude récente de Belfius, ce coefficient était plus faible que dans les modèles précédents (+0,03%). Le modèle du CEHD diffère des autres selon son périmètre géographique (la Wallonie) et selon sa résolution géographique (provinciale). Notons que les provinces les plus peuplées en Wallonie sont celles du Hainaut et de Liège où les prix de l'immobilier sont bas.

Pour les autres études, l'élasticité du revenu est proche à l'unité, c'est-à-dire qu'une hausse d'1% du revenu entraîne une augmentation d'environ 1% du prix de logements (0,9% selon KBC et 1,1% selon Belfius). L'élasticité du nombre de ménages est estimée à 2,2 dans les deux modèles. L'impact du taux hypothécaire est négatif : la diminution du taux hypothécaire (déflaté) d'1% augmente le prix de 2% ou 3%.

---

<sup>16</sup> Le nombre de ménages n'est plus un bon prédicteur. La hausse du nombre de ménages est essentiellement nourrie par le vieillissement. *Ceteris paribus*, cela signifie qu'il n'y a pas une demande supplémentaire qui pousse à la hausse des prix, mais, au contraire, une demande « en âge d'acheter » est moins importante. Malheureusement, nos essais de spécifications alternatives (avec les ménages d'une personne et les autres ménages) n'ont pas été économétriquement satisfaisants. Nos hypothèses étaient les suivantes : 1) La hausse des ménages d'une personne est le signe d'une demande avec moins de pouvoir d'achat ou liée au vieillissement, donc cela ne peut provoquer une hausse des prix (le signe négatif attendu et obtenu) ; 2) La hausse des ménages de plusieurs personnes est le signe d'une demande supplémentaire qui peut provoquer une hausse des prix (le signe positif attendu, mais le signe négatif obtenu).

**Tableau 6. Modèles des prix déflatés**

Variables explicatives	Modèle KBC, Belgique (2014)	Modèle BNB, Belgique (2017)		Modèle CEHD, Wallonie (2022)	
	Coef.	Coef.	Sig.	Coef.	Sig.
Constante	-24,20	-28,62	<0,01	-9,57	0,000
Log (revenu déflaté des particuliers)	0,92	1,13	<0,01	2,16	0,000
Taux hypothécaire déflaté	-0,03	-0,02	<0,01	-0,04	0,000
Log (nombre de ménages)	2,22	2,16	<0,01	-0,05	0,045
Variable binaire à partir de 2005	-	0,21	<0,01	-	-
Variable binaire MIR à partir de 2003	-	-	-	0,52	0,000

Sources : KBC (Smet et Van Gompel, 2014), BNB (Warisse, 2017), CEHD

Analyse : CEHD

N.B. : La variable dépendante est le log du prix déflaté

Lorsque le prix observé dépasse le prix estimé, il s'agit de surévaluation. Dans le cas contraire, le marché immobilier est sous-évalué. En ce qui concerne la Wallonie, selon les résultats de Belfius, une surévaluation (ou une « surchauffe ») est constatée surtout dans le Brabant wallon, mais aussi à Namur et dans quelques communes des provinces de Namur, de Liège et de Luxembourg. La ville de Liège se trouve aux alentours de l'équilibre. Le Hainaut, dont les villes de Mons et de Charleroi, est la zone de sous-évaluation. Alternativement, on peut regarder ce phénomène comme l'attractivité territoriale. Le modèle global ne permet pas de mettre en exergue l'influence des variables territoriales. Celle-ci est manquante dans le modèle. Cependant, en comparant le prix estimé (avec un seul modèle pour toute la région ou même pour toute la Belgique) avec le prix observé sur le marché, l'effet géographique du marché apparaît. Ainsi, dans les zones connues comme attractives (le Brabant wallon, Namur, etc.) les prix observés dépassent les prix estimés. À l'inverse, les zones ayant une faible attractivité territoriale (plusieurs communes du Hainaut, etc.) ont les prix observés en dessous des prix estimés.

Nous utilisons le modèle estimé pour l'analyse de la période 1993-2019, mais aussi pour les années 2020 et 2021. Pour les deux dernières années, les revenus moyens sont estimés avec une droite de tendance sur les cinq années précédentes (2015-2019). Alors que la hausse moyenne du revenu (parmi toutes les provinces) pendant les années précédentes était de 1,8%, en 2020 l'augmentation estimée est un peu plus faible, de 1,6%. Ce ralentissement de la hausse du revenu semble logique suite à la pandémie du COVID-19.

Pour la période 1993-2021, les prix observés dépassent les prix estimés (avec le modèle du CEHD) dans les provinces du Brabant wallon (+6,7%, en moyenne) et de Namur (+3,3%, en moyenne). Ce sont les zones où le marché surévalue le logement. Une autre interprétation est que c'est l'impact positif de l'attractivité territoriale. En Hainaut et dans la province de Liège, le ratio est proche à 1, soit le prix correspond à la valeur estimée, en moyenne. Dans la province de Luxembourg, le logement est sous-évalué (de -6%, selon le modèle)<sup>17</sup>.

L'évolution annuelle de la surévaluation et de la sous-évaluation par province pour la période 1993-2021 selon les résultats du CEHD est présentée sur le Graphique 12. Il existe un point similaire entre toutes les cinq provinces wallonnes : le pic de la courbe du prix estimé en 2003 à cause du changement méthodologique de la BNB, malgré la présence de la variable binaire « Méthodologie MIR ». Ensuite, à partir de 2004, on ne voit plus cette anomalie du modèle, car le prix estimé est relativement stable au cours de quelques années.

On observe les particularités provinciales suivantes :

- De manière générale, il ressort, rétrospectivement, que les provinces du Brabant wallon et de Namur ont bel et bien connu une bulle immobilière entre 2004 et 2008, comme le montre la surévaluation des prix par rapport au modèle économétrique centré sur les variables de demande. Cette bulle immobilière a débuté un peu plus tardivement, soit en 2006, pour les provinces de Hainaut, Liège et Luxembourg. Pour cette dernière province, les prix réels ont oscillé avec le modèle économétrique.
- En outre, l'année 2008 a été un tournant dans la valorisation du marché immobilier belge et plus spécifiquement wallon. À partir de 2008, les prix estimés par la demande se sont progressivement ralentis (les variations annuelles). La période de survalorisation du marché résidentiel wallon a surtout été nourrie dans les années 2000. Dans les provinces de Namur et de Luxembourg, l'étude montre que les prix réels seront tendanciellement sous-évalués par rapport à la modélisation des tendances. Toutefois, cela est à considérer avec beaucoup de précautions, car les données sont moins nombreuses sur ces deux provinces. Par ailleurs, l'échelle provinciale n'est peut-être pas la plus pertinente, car le nord de la province de Namur est fortement soumis à l'influence du Brabant wallon et le sud de la province de Luxembourg est impacté par la proximité avec le Grand-Duché du Luxembourg.
- En Brabant wallon, pour la plupart des années analysées (22 sur 29), le prix du marché est supérieur au prix estimé. L'écart dépasse 30% en 2002 et 20% en 2009. On peut interpréter cela soit comme une surévaluation sur le marché, soit comme l'attractivité territoriale de la jeune province (l'impact de la proximité de Bruxelles, du cadre de vie et d'autres éléments non inclus dans le modèle). Il est important de noter qu'en pleine crise de 2008, l'écart était modeste, de 8%. Depuis 2016, le prix estimé est très proche au prix observé en Brabant wallon, mais en 2019 et surtout en 2020 et 2021 le marché brabançon est surévalué. Cette hausse récente des prix ne peut pas être expliquée par le modèle hédonique.
- Les courbes des prix sont assez similaires dans les provinces du Hainaut et de Liège, qui sont les plus peuplées en Wallonie. Cela concerne les prix observés ainsi que les prix estimés. Pour ces deux provinces, les prix estimés sont similaires aux prix observés, alors

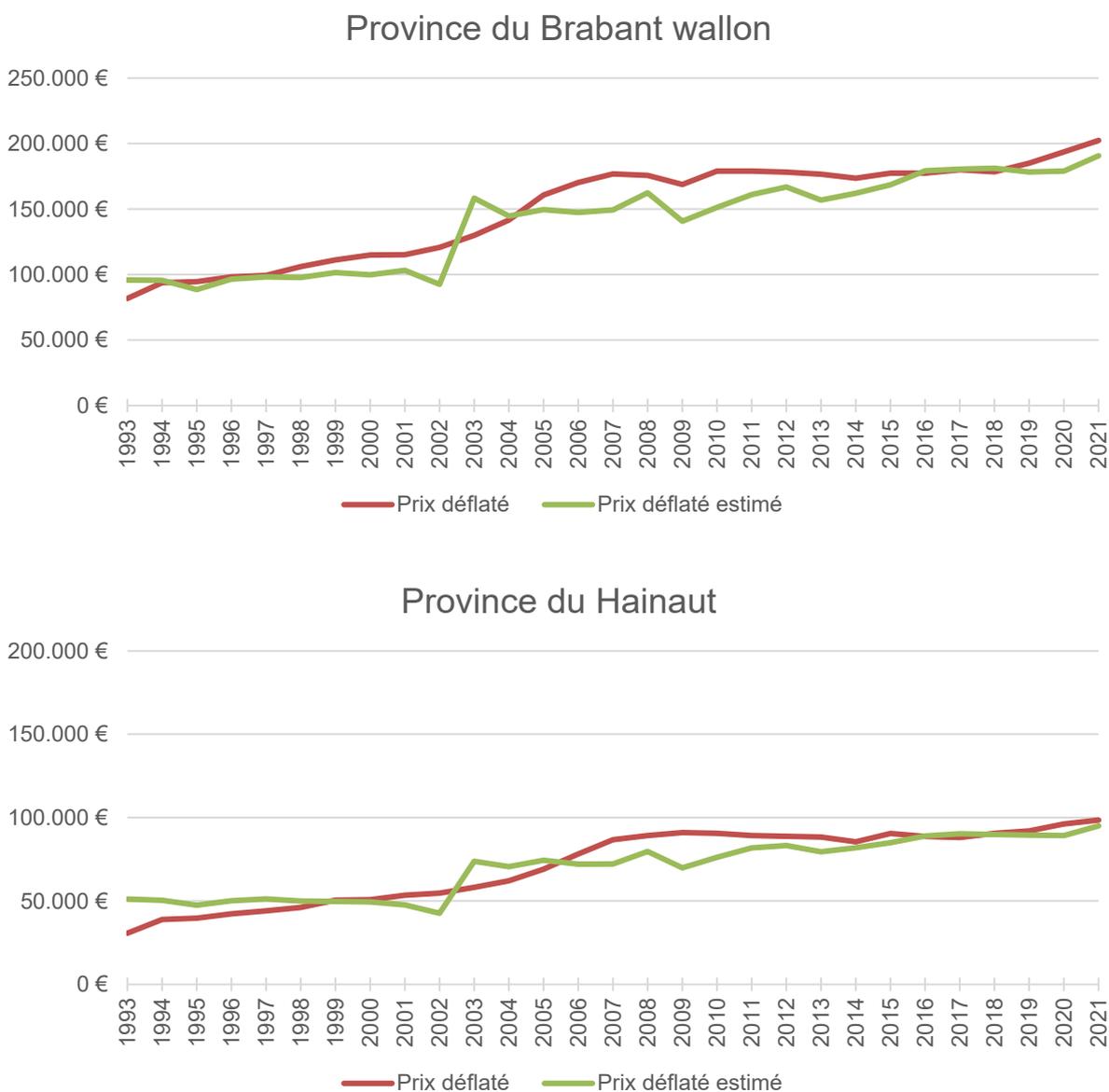
---

<sup>17</sup> Il s'agit de l'ensemble de la province. Il est possible et même probable qu'à l'échelle des arrondissements on peut avoir d'autres tendances.

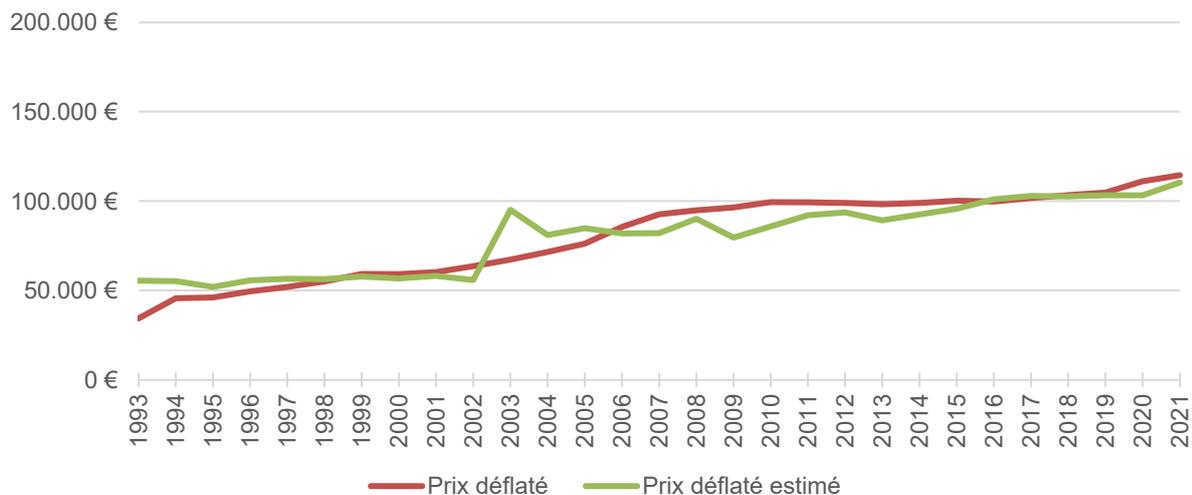
que la tendance de surévaluation existe en 2020 et 2021, même si son amplitude est inférieure par rapport au Brabant wallon.

- Dans les provinces de Luxembourg et de Namur, on observe une sous-évaluation sur le marché au cours des dernières années analysées. Ainsi, en province de Luxembourg, entre 2011 et 2021, le prix observé est significativement inférieur par rapport au prix estimé. En 2021, l'écart a fait 16%. Dans la province de Namur, la période de la sous-évaluation est plus courte, elle commence en 2016. En 2020, le prix estimé correspond au prix observé. En 2021, on relève une sous-évaluation inférieure à 4%. Pour la plupart des années (19 sur 29), le marché de la province de Namur est surévalué.

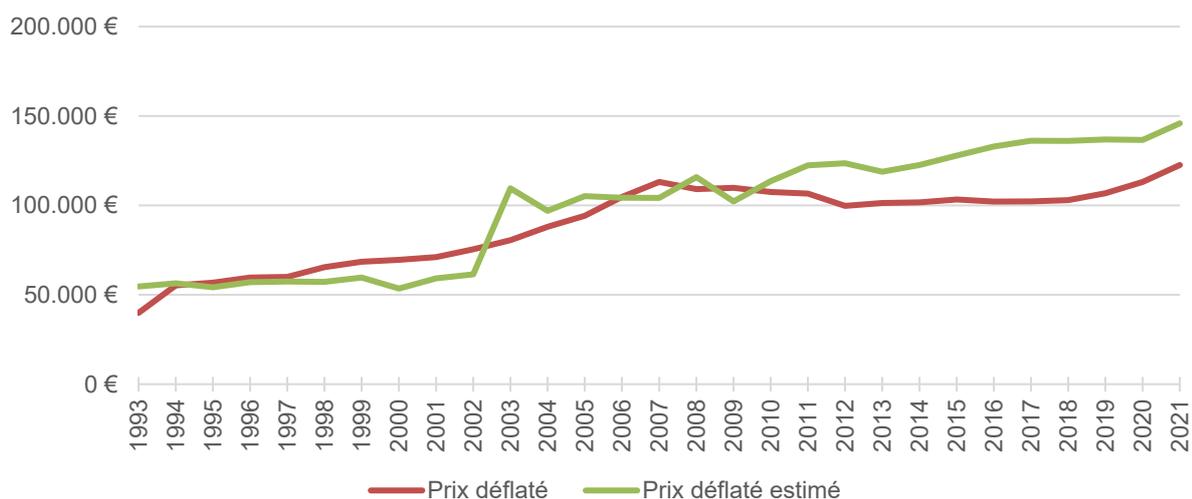
**Graphique 36. Évolution de la surévaluation et de la sous-évaluation**

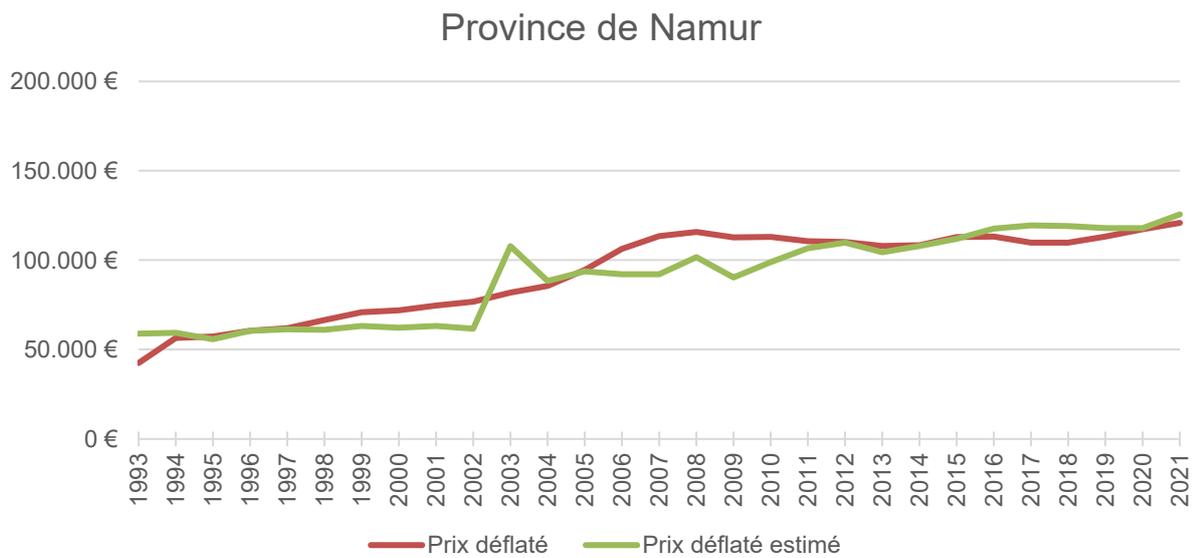


### Province de Liège



### Province de Luxembourg





Source : Statbel

Calcul : CEHD

N.B. : Les estimations des prix déflatés pour 2020 et 2021 sont réalisées avec les revenus moyens estimés

### 3. Élasticité de l'offre par rapport au prix

L'élasticité de l'offre de logements par rapport au prix est la capacité de l'offre à augmenter ou à diminuer par rapport à la variation du prix. L'élasticité-prix est le ratio de la variation relative de la quantité des biens immobiliers à la variation relative du prix ( $\frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P}$ ). Dans ce rapport, la quantité des biens est mesurée avec le nombre de transactions immobilières, ainsi qu'avec la taille du parc de logements. Dans le premier cas, on calcule l'élasticité de l'offre directement sur le marché de l'immobilier résidentiel. Dans le deuxième cas, prenant en compte le parc de logements, on estime la réaction du secteur de la construction au changement du prix. Normalement, à court terme, l'offre de logements est inélastique, car il est difficile d'augmenter rapidement la construction en cas d'une hausse du prix. À long terme, l'offre de logements peut être élastique, soit un prix plus élevé peut entraîner une augmentation de l'activité de construction.

On estime l'élasticité-prix simple<sup>18</sup> pour la période de dix ans (2011-2021), en utilisant les données de Statbel pour la première année et la dernière année de cette période<sup>19</sup>. Les données incluent le prix médian et le nombre de transactions ou la taille du parc de logements. L'estimation est faite pour différents types de biens, ainsi que pour l'ensemble des logements. Dans le dernier cas, les prix sont pondérés, en utilisant le nombre de transactions pour chaque type de biens.

Pour les maisons 2-3 façades, l'élasticité de l'offre en Wallonie est équivalente à 0,3 selon le nombre de transactions (cf. Tableau 7). Cette élasticité est très faiblement positive et indique que si le prix augmente d'1%, l'offre augmente de 0,3%. Dans les autres régions belges, on observe le même niveau d'élasticité (0,3 - 0,4). Selon la taille du parc des maisons 2-3 façades, l'élasticité est proche à zéro, soit l'offre est pratiquement inélastiques. En Flandre et à Bruxelles, le nombre de maisons 2-3 façades a diminué entre 2011 et 2021.

**Tableau 7. Élasticité de l'offre par rapport au prix des maisons 2-3 façades (2011-2021)**

	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Selon le nombre de transactions	0,3	0,4	0,3	0,3
Selon la taille du parc de logements	0,1	-0,2	-0,1	0,1

Source : Eurostat  
Calcul : CEHD

L'élasticité de l'offre des villas en Wallonie (de 0,5) est plus faible qu'en Flandre et à Bruxelles (cf. Tableau 8). Dans la région de Bruxelles-Capitale, où il y a seulement 150 transactions des villas en 2021, l'offre augmente autant que le prix. En Flandre, si le prix

<sup>18</sup> Sous l'hypothèse que les coûts de construction ne changent pas.

<sup>19</sup> L'élasticité calculée annuellement est instable. On n'utilise pas la moyenne pour la période, car les valeurs annuelles très élevées et très basses ont un fort impact.

augmente d'1%, l'offre augmente de 0,9%. La taille du parc des villas ne réagit quasiment pas à la hausse du prix dans les trois régions belges, parce que le nombre de nouvelles villas est très faible, de +5,7% en Wallonie entre 2011 et 2021 et encore moins en Flandre et à Bruxelles (3,8% et 1,7%, respectivement).

**Tableau 8. Élasticité de l'offre par rapport au prix des maisons 4 façades (2011-2021)**

	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Selon le nombre de transactions	0,5	0,9	1,0	0,8
Selon la taille du parc de logements	0,2	0,1	0,1	0,1

Source : Eurostat  
Calcul : CEHD

L'élasticité-prix des appartements est bien supérieure à 1 en Wallonie (1,7), comme en Flandre (1,6), selon le nombre de transactions (*cf.* Tableau 9). La taille du marché des appartements réagit donc fortement à la hausse du prix dans ces deux régions. Alors qu'à Bruxelles, où les transactions des appartements composent 80% du marché immobilier résidentiel, l'élasticité de l'offre est significativement plus faible (0,5). Estimée avec la taille du parc, l'élasticité-prix de l'offre des appartements en Wallonie (de 1,3) est bien supérieure par rapport aux deux autres régions belges. Le parc des appartements en Wallonie, étant proportionnellement plus petit, mais possédant davantage de terrain constructible, est plus dynamique qu'à Bruxelles où les terrains pour bâtir des appartements sont plus rares.

**Tableau 9. Élasticité de l'offre par rapport au prix des appartements (2011-2021)**

	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Selon le nombre de transactions	1,7	1,6	0,5	1,3
Selon la taille du parc de logements	1,3	0,8	0,5	0,8

Source : Eurostat  
Calcul : CEHD

Pour l'ensemble des logements, l'élasticité de l'offre est égale à 0,5 en Wallonie, selon les transactions (*cf.* Tableau 10). C'est autant qu'à Bruxelles et inférieur par rapport à la Flandre. En Belgique, l'élasticité-prix est estimée à 0,7 pour la période de 2011 à 2021<sup>20</sup>. Si on prend

<sup>20</sup> À titre de comparaison, selon le modèle de l'OCDE (2019), l'élasticité de l'offre au prix des logements en Belgique est estimée à 0,5 pour la période 1989-2016.

en compte la taille du parc de logements, l'élasticité de l'offre est plus faible, de 0,3 en Wallonie (comme en Belgique et à Bruxelles) et de 0,1 en Flandre.

**Tableau 10. Élasticité de l'offre par rapport au prix de l'ensemble des logements (2011-2021)**

	Wallonie	Flandre	Bruxelles	Belgique
Selon le nombre de transactions	0,5	0,9	0,5	0,7
Selon la taille du parc de logements	0,3	0,1	0,3	0,3

Source : Eurostat  
Calcul : CEHD

## Conclusion

Cette deuxième édition de l'observatoire des prix immobiliers résidentiel permet de mettre en avant de nouveaux éléments sur le marché de l'immobilier. Bien que la production de logements soit deux fois plus importante que l'accroissement du nombre de ménages et trois fois plus importante que l'accroissement de la population, le marché reste à rude épreuve. L'offre de logements ne satisfait pas à la demande en logements dans certaines communes. La dynamique des transactions résidentielles témoigne de l'hétérogénéité de l'offre de logements entre les villes. Les divergences d'attractivité territoriale au sein de la région couplée aux différences de composition de l'offre de logements entre les villes entraînent un déséquilibre important au niveau des prix des logements.

Il n'en est pas moins que ces prix sont également influencés par les pays et régions limitrophes de la Wallonie. Les prix s'ajustent localement en fonction du marché extérieur et par effet boule de neige avec le temps, c'est toute une commune ou un arrondissement qui voit ses prix s'élever ou diminuer. Sans aucun doute, la hausse des prix s'est accentuée ces trois dernières années suite à la crise sanitaire. Notre région est moins impactée qu'en Flandre ou à Bruxelles, mais l'élévation des prix reste significative.

Cependant, grâce à la diminution des taux d'intérêt (65% en 10 ans), le marché est devenu plus accessible pour davantage de ménages wallons entraînant une hausse de la demande pour les ménages primo-accédants. Outre la diversité dans l'offre de logements de certaines villes (présence de maisons 4 façades), les migrations de population venant de Bruxelles et la diversité de la typologie des ménages (présence importante de ménages isolés et monoparentaux) ont également un impact sur la fixation des prix.

Dans les provinces du Brabant wallon et de Namur, le marché surévalue les logements. En effet, les prix observés dépassent les prix estimés de respectivement 6,7% et 3,3%. Cette surévaluation peut être interprétée telle que l'impact positif de l'attractivité territoriale. Enfin, le rapport se clôture sur une analyse de l'élasticité de l'offre en Wallonie. L'augmentation des prix pour les appartements a un impact significatif (et plus élevé que dans les autres régions) sur la dynamique des transactions et du secteur de la construction (parc de logements).

À travers l'ensemble de ces indicateurs, le marché de l'immobilier en Wallonie, comme ailleurs, est sous tension. Cependant, la hausse des taux d'intérêt a déjà pour effet de diminuer la croissance des prix sur le marché acquisitif. Et comme les prix élevés entraînent une production accrue, une offre excédentaire entrainera à son tour une stabilisation ou diminution des prix. Néanmoins, il faudra encore patienter avant de voir cet effet. Afin de réguler le marché, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, une expertise immobilière est désormais obligatoire par la banque.

De l'autre côté, les locataires font face à une indexation des loyers équivalente à un 13<sup>ème</sup> mois de loyer couplé à une montée fulgurante des frais énergétiques. Tout comme la crise sanitaire a poussé les candidats acquéreurs à chercher un logement équipé d'un jardin ou un bureau, cette crise énergétique a augmenté le poids du certificat PEB dans les critères d'évaluations d'un logement pour un candidat. La performance énergétique du bâtiment a désormais toute son importance pour le candidat qui souhaite diminuer sa facture énergétique.

## Bibliographie

- Cvalleri, M. C., Cournède, B., and Özsögüt, E. (2019), « How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates », *OECD Economics Department Working Papers No 1589*, juin, 43 pages
- Debuisson, M., Charlier, J., Juprelle, J. et Reginster, I. (2021), « Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2035 », *Rapport de recherche No 44*, 19 pages
- Defeyt, P. (2018), « Ménages et logements – Évolutions 1995-2017. Belgique, régions et communes », Institut pour un Développement Durable, 32 pages
- Observatoire CBC, *Plus que jamais et malgré la crise sanitaire, les Belges gardent solidement une brique dans le ventre.*, <https://blogs.cbc.be/bernardkeppene/2021/03/01/plus-que-jamais-et-malgre-la-crise-sanitaire-les-belges-gardent-solidement-une-brique-dans-le-ventre/>, publié le 01/03/2021, consulté le 23/08/2022
- Pradella, S., Kryvobokov, M. (2019), « Observatoire des loyers – Édition 2019 (enquête 2018) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 135 pages
- Pradella, S., Kryvobokov, M. (2020), « Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 161 pages
- Pradella, S., Kryvobokov, M. (2021), « Observatoire des loyers – Édition 2021 (enquête 2020) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport*, Charleroi, 172 pages
- Smet S. et J. Van Gompel (2014), « Belgische woningprijzen : recente ontwikkeling, waardering & scenarioanalyse », *KBC Economische Berichten*, No 21, octobre, 9 pages
- Warisse, C. (2017), « Analyse de l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel : le marché belge est-il surévalué ? », *BNB Revue économique*, juin, pages 65-82

## Liste des tableaux

Tableau 1. Part d'appartements et évolution relative dans le parc de logements de villes wallonnes.....	16
Tableau 2. Synthèse des indices de prix en Belgique et dans les pays voisins (indice 2015 = 100) .....	35
Tableau 3. Analyse de la charge de crédit pour un prêt hypothécaire en Wallonie entre 2011 et 2021 .....	60
Tableau 4. Classement des communes wallonnes avec la part d'entrée depuis Bruxelles les plus élevées.....	63
Tableau 5. Approche économétrique de l'indice d'accessibilité à la propriété .....	67
Tableau 6. Modèles des prix déflatés .....	70
Tableau 7. Élasticité de l'offre par rapport au prix des maisons 2-3 façades (2011-2021) 75	
Tableau 8. Élasticité de l'offre par rapport au prix des maisons 4 façades (2011-2021)....	76
Tableau 9. Élasticité de l'offre par rapport au prix des appartements (2011-2021).....	76
Tableau 10. Élasticité de l'offre par rapport au prix de l'ensemble des logements (2011-2021) .....	77

## Liste des graphiques

Graphique 1. Indice d'évolution de la population dans les régions belges (2011 – 2021) ...	5
Graphique 2. Indice d'évolution du nombre de ménages privés dans les régions belges au 1 <sup>er</sup> janvier (2011-2021).....	6
Graphique 3. Évolution du nombre de logements par type de bâtiment en Wallonie (2011-2021) .....	11
Graphique 4. Évolution du nombre de ménages privés et du nombre de logements en Wallonie entre 2011 et 2021 .....	13
Graphique 5. Évolution du nombre de transactions pour les maisons et appartements en Belgique par région.....	18
Graphique 6. Évolution du nombre de transactions pour les maisons et les appartements en Wallonie .....	19
Graphique 7. Répartition des transactions par type de biens dans les 12 plus grandes villes en 2021 .....	20
Graphique 8. Évolution de la part transactions des maisons avec 2 ou 3 façades entre 2011 et 2021 par province .....	23
Graphique 9. Évolution de la part des transactions de maisons avec 4 façades ou plus entre 2011 et 2021 par province .....	26
Graphique 10. Évolution de la part des transactions d'appartements entre 2011 et 2021 par province .....	28
Graphique 11. Répartition des transactions par types de biens entre 2011 et 2021.....	28
Graphique 12. Évolution des prix en Europe entre 2011 et 2021 (Housing Price Index) ...	29
Graphique 13. Répartition des pays par groupe en fonction de l'évolution des prix entre 2011 et 2021 .....	30
Graphique 14. Évolution des prix immobiliers en Europe par groupe (indice 2015 = 100)	32
Graphique 15. Indice des prix des logements anciens en France (indice 2015 = 100).....	33
Graphique 16. Indice des prix des logements anciens et prix moyens aux Pays-Bas et dans les provinces frontalières avec la Belgique entre 2011 et 2021 (indice 2015 = 100) .....	34
Graphique 17. Graphique synthèse des indices de prix en Belgique et dans les pays voisins (indice 2015 = 100).....	36
Graphique 18. Prix médians des transactions de maisons dans les régions belges (2011-2021) .....	37
Graphique 19. Prix médians des transactions d'appartements dans les régions belges (2011-2021) .....	38
Graphique 20. Étendue interquartile des prix des maisons avec 2 ou 3 façades en Wallonie (2011-2021) .....	39
Graphique 21. Étendue interquartile des prix des maisons avec 4 façades ou plus en Wallonie (2011-2021) .....	40

Graphique 22. Étendue interquartile des prix des appartements en Wallonie (2011-2021) .....	41
Graphique 23. Indice des prix immobiliers constants en Wallonie .....	45
Graphique 24. Évolution du taux d'intérêt pour les crédits hypothécaires et l'indice des prix à la consommation entre 2011 et 2021 .....	46
Graphique 25. Ratio price-to-rent en Wallonie .....	48
Graphique 26. Évolution du ratio price-to-rent en Wallonie par rapport à 2018 .....	49
Graphique 27. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un logement dans les régions belges en 2021 .....	50
Graphique 28. Évolution du nombre de revenus annuels nécessaires pour l'achat d'un logement dans les régions belges entre 2011 et 2021 .....	54
Graphique 29. Âge des emprunteurs pour un nouveau crédit hypothécaire en 2021 en Belgique .....	55
Graphique 30. Évolution de la part des jeunes emprunteurs (18-24 ans et 25-34 ans) entre 2011 et 2021 pour un crédit hypothécaire .....	56
Graphique 31. Évolution de la durée des emprunts pour les nouveaux crédits hypothécaires en Belgique entre 2011 et 2021 .....	57
Graphique 32. Évolution de l'indice d'accessibilité en Belgique et ses régions de 2011 à 2021 .....	59
Graphique 33. Prévision de l'indice d'accessibilité pour l'année 2022 .....	62
Graphique 34. Relation entre la part d'entrées depuis Bruxelles et l'indice d'accessibilité à la propriété .....	64
Graphique 35. Corrélations entre l'indice d'accessibilité et des indicateurs démographiques, économiques et immobiliers .....	66
Graphique 36. Évolution de la surévaluation et de la sous-évaluation .....	72

## Liste des cartes

Carte 1. Population des communes wallonnes en 2021 .....	7
Carte 2. Densité de la population dans les communes wallonnes en 2021 .....	8
Carte 3. Croissance absolue de la population dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021.....	9
Carte 4. Croissance relative de la population dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021.....	10
Carte 5. Évolution du nombre de logements dans les communes wallonnes entre 2011 et 2021.....	12
Carte 6. Nombre de ménages par commune pour 100 logements en 2021 .....	14
Carte 7. Part d'appartements dans le parc de logements dans les communes wallonnes en 2021.....	15
Carte 8. Nombre de permis de bâtir octroyés pour de nouveaux logements sur la période 2017-2021.....	17
Carte 9. Nombre de transactions de maisons avec 2 ou 3 façades en 2021.....	21
Carte 10. Part de transactions de maisons avec 2 ou 3 façades en 2021 .....	22
Carte 11. Nombre de transactions de maisons avec 4 façades ou plus en 2021 .....	24
Carte 12. Part de transactions de maisons avec 4 façades ou plus en 2021.....	25
Carte 13. Nombre de transactions d'appartements en 2021.....	26
Carte 14. Part de transactions d'appartements en 2021.....	27
Carte 15. Prix médians des transactions de maisons avec 2 ou 3 façades dans les communes wallonnes en 2021 .....	42
Carte 16. Prix médians des transactions de maisons avec 4 façades ou plus dans les communes wallonnes en 2021 .....	43
Carte 17. Prix médians des transactions d'appartements dans les communes wallonnes en 2021.....	44
Carte 18. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'une maison avec 2 ou 3 façades en 2021 .....	51
Carte 19. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'une maison 4 façades ou plus en 2021 .....	52
Carte 20. Nombre d'années de revenus nécessaires pour l'achat d'un appartement en 2021 .....	53
Carte 21. Indice d'accessibilité à la propriété en 2021.....	61



CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT  
DURABLE DE WALLONIE  
RUE DE L'ÉCLUSE 21  
6000 CHARLEROI  
+32 (0) 71 204 492



CETTE PUBLICATION EST DISPONIBLE  
SUR [WWW.CEHD.BE](http://WWW.CEHD.BE)