

L'Avenir 5 octobre 2023

Ce que valent les maisons et les appartements en Wallonie et à Bruxelles en 2023 : l'évolution des prix dans les communes

Des ventes en baisse et des prix qui se stabilisent peu à peu... En se référant aux données publiées récemment par l'Office national de la statistique, le secteur de

l'immobilier marque le pas en Belgique à l'issue des six premiers mois de l'année 2023. Et dans votre commune ? Tentative de réponse.

[Alan Marchal](#)22:27

Après des mois de forte croissance durant la crise sanitaire, l'immobilier accuse un peu le coup. Freiné notamment par l'inflation et des taux d'emprunt élevés, le secteur clôture un premier semestre 2023 en dents de scie, avec des ventes en baisse et des prix qui se stabilisent.

Ainsi, d'après Statbel, entre le 1er semestre de 2022 et les six premiers mois de 2023, [les transactions nationales](#) ont chuté de 23 % pour les maisons et de 16 % pour les appartements. Quant au prix médian de ces ventes, il ne progresse plus "que" de 2,5 % à 5,3 % contre 4,7 % à 9,2 % un an plus tôt.

[Pourquoi mon précompte immobilier a augmenté de 10 % et comment faire pour le payer ?](#)

En quête d'un second souffle, l'immobilier belge observe toutefois certaines disparités plus locales. En Wallonie, le prix médian des maisons 4 façades (285.000 euros) n'a pas du tout progressé en un an, par exemple, alors que, dans le même temps, il a grignoté 3,8 % en Flandre (405.000 euros) et s'est effondré de 21,5 % dans la Capitale (902.500 euros). Mais plus localement encore, qu'en est-il ? Comment l'immobilier se porte-t-il dans les communes wallonnes et bruxelloises ? Début de réponse.

Maisons et appartements : des ventes en chute libre

Que ce soit en Wallonie ou à Bruxelles, le constat est identique : les transactions immobilières ont baissé fortement entre le 1er semestre 2022 et le 1er semestre 2023. Et ce, surtout en ce qui concerne les plus grandes bâtisses.

À titre d'exemple, les autorités ont enregistré une baisse du nombre de ventes des maisons de l'ordre de 14 % en Wallonie. Excepté quelques communes comme Pepinster, Flobecq et Jurbise, où l'on a vendu plus de propriétés que la normale, la majorité des entités du sud du pays ont observé un recul des villas en vente. Exemples, entre autres, à Saint-Hubert, Seneffe,

Philippeville, Waterloo ou encore Tournai où le ralentissement de l'activité immobilière concernant ce type de bien est très net.

Plus accessibles, les appartements semblent souffrir un peu moins de la crise actuelle. Si leurs ventes diminuent également, la tendance s'avère bien moins forte que pour les maisons.

Toutes proportions gardées, les petits meublés restent donc encore attractifs dans la plupart des communes francophones du pays. Avec, malgré tout, une nuance à apporter pour les entités bruxelloises où la demande a globalement faibli de près de 14 %.

Maisons : un prix médian en baisse dans le nord du BW, près d'Ath et de Verviers

Si le prix médian à l'achat des maisons a tendance à stagner en [Belgique](#), certaines communes ont vu le prix des bâtisses bien diminuer en l'espace d'un an.

[Immobilier : le prix des loyers en hausse dans les trois régions en Belgique](#)

Ainsi, dans le nord du Brabant wallon, presque toutes les communes limitrophes ont vu les maisons perdre un peu de valeur entre les deux premiers trimestres de 2022 et de 2023. C'est le cas notamment à Lasne – qui reste l'entité la plus chère du pays – où une 4 façades se négociait près de 40.000 moins cher en début d'année qu'un an plus tôt.

Et la même tendance s'observe également dans le sud de Bruxelles, dans la région d'Ath, de Verviers mais aussi de Gembloux-Éghezée.

Des maisons plus chères dans le Namurois, le sud du Luxembourg et le sud de Bruxelles

À l'inverse, d'autres communes francophones du pays dénotent avec un marché en bonne forme et des maisons... plus chères. Exemples dans le sud de la Capitale, où il faut parfois déboursier 50.000 à 75.000 euros de plus pour une jolie demeure, mais aussi dans le Namurois – où les hausses de prix dépassent les 10.000 euros – et le sud du Luxembourg, toujours très prisé par les frontaliers.

Appartements : des prix en hausse... sauf dans le nord de la Région bruxelloise

S'il est encore trop difficile de comparer l'évolution du marché des appartements en Wallonie en raison du peu de données à disposition, force est de constater que le nord et le sud de la Capitale vivent des situations opposées. Là où les communes du sud (Forest, Uccle, Watermael-Boitsfort,...) résistent mieux à la morosité ambiante – avec, parfois même, des hausses de prix à la vente –, les entités situées plus au sud (Bruxelles, Schaerbeek,...) accusent plus fortement le coup avec des transactions et des prix médians en baisse.