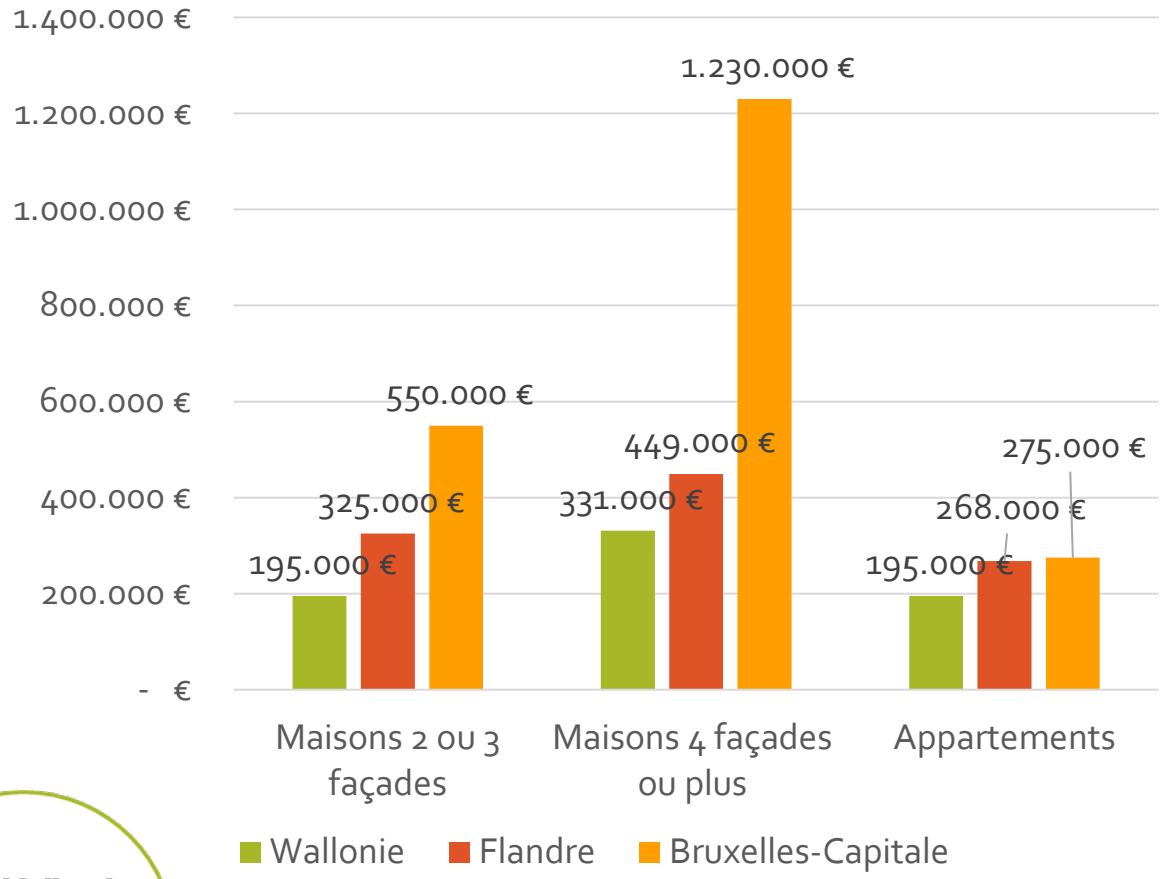
FORUM IMMOBILIER CHARLEROI MÉTROPOLE

19 novembre 2026

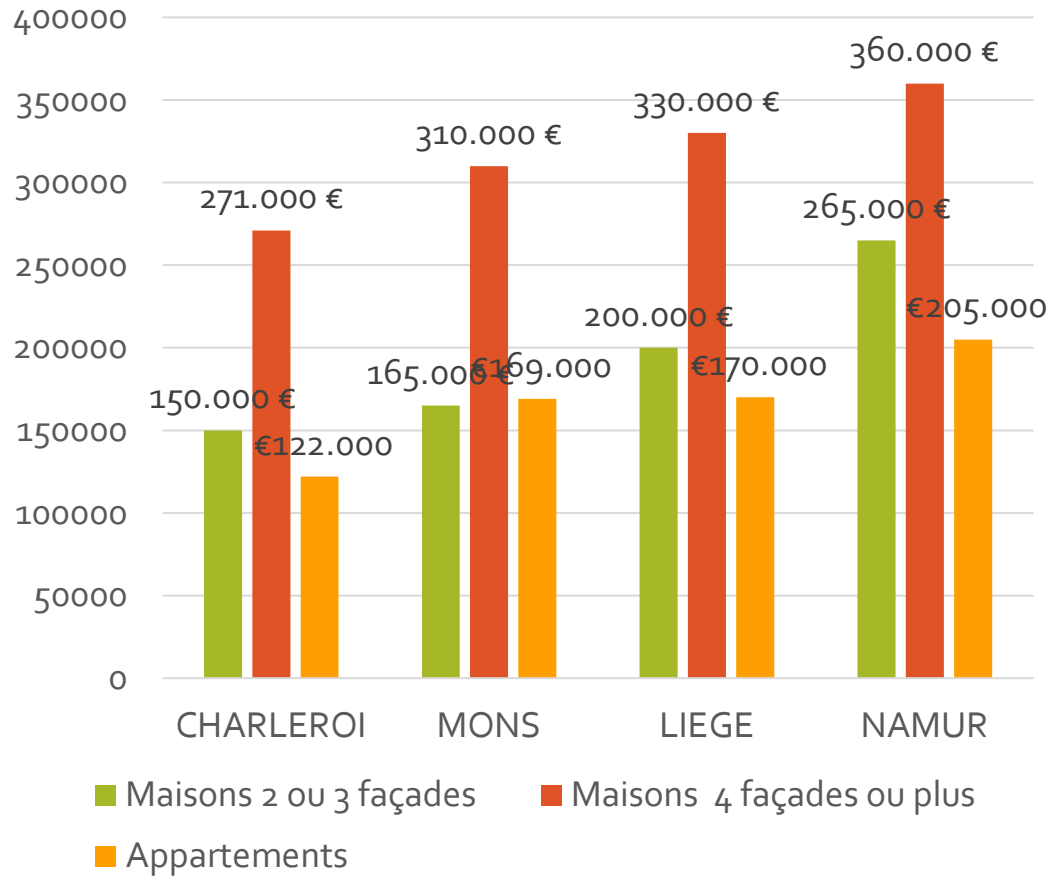
Wallonie logement CEHD

Des prix plus bas que dans les autres régions belges

Prix médian sur le marché secondaire au premier semestre 2026



Prix médians sur le marché secondaire en 2025



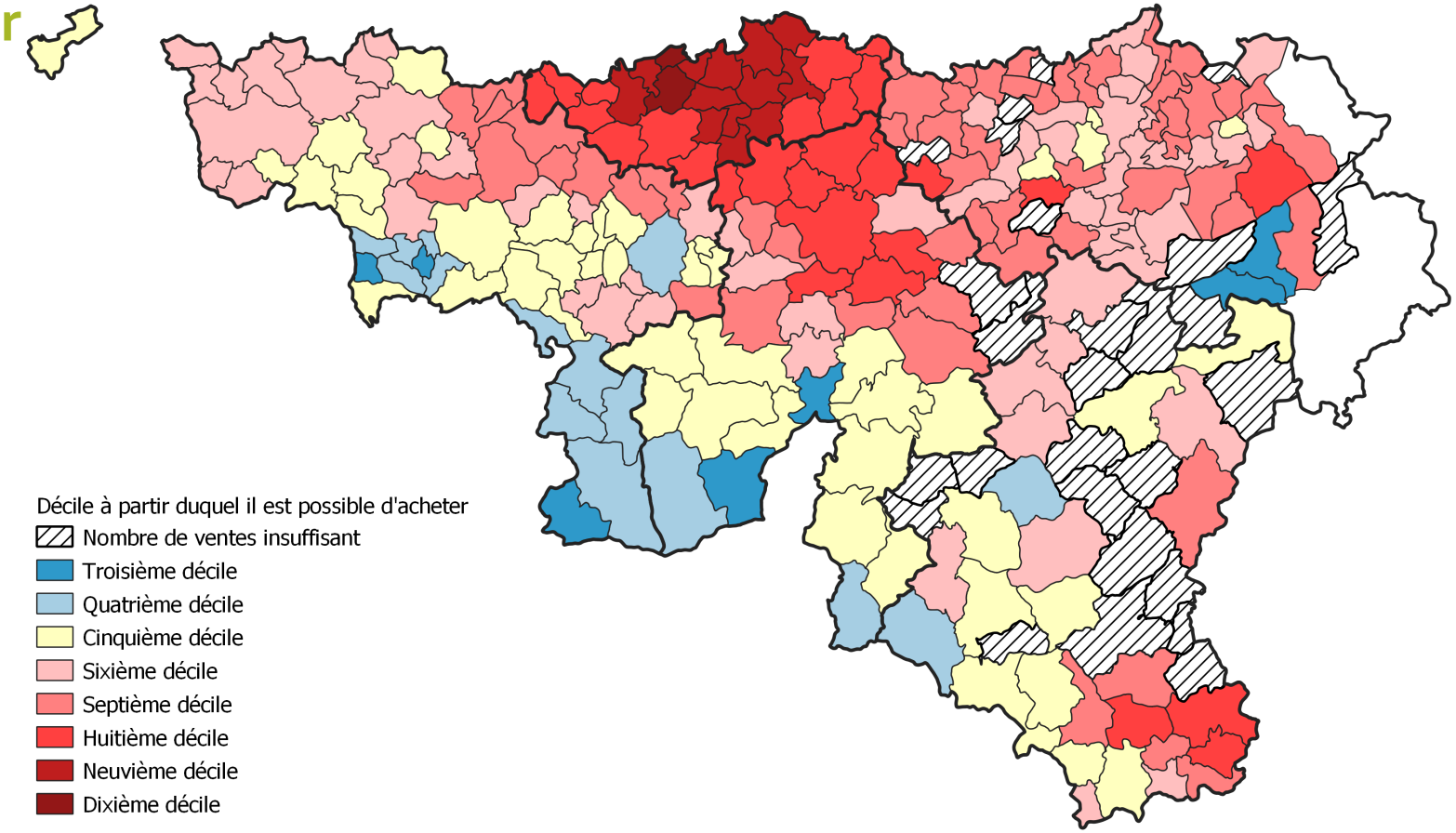
Source : Statbel

Wallonie logement CEHD

Dans quel décile de revenu faut-il se trouver pour pouvoir acheter une maison 2 ou 3 façades en Wallonie ?

Hypothèses de travail :

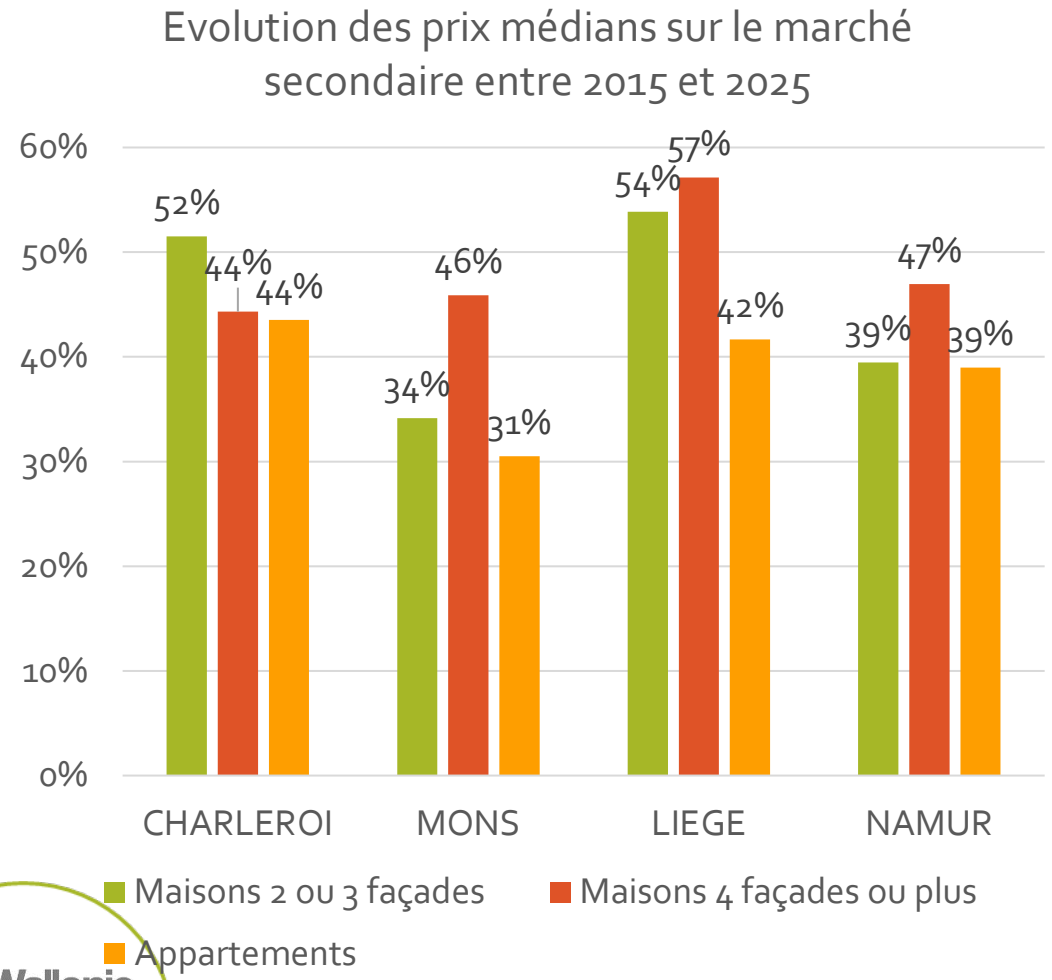
- Part du revenu consacrée au crédit = 33% du revenu imposable du ménage ;
- Emprunt = 100% du prix de logement ;
- Taux hypothécaire annuel : 3,4% (taux BNB en janvier 2024) ;
- Remboursement sur 30 ans
- Distribution des revenus pour la Wallonie

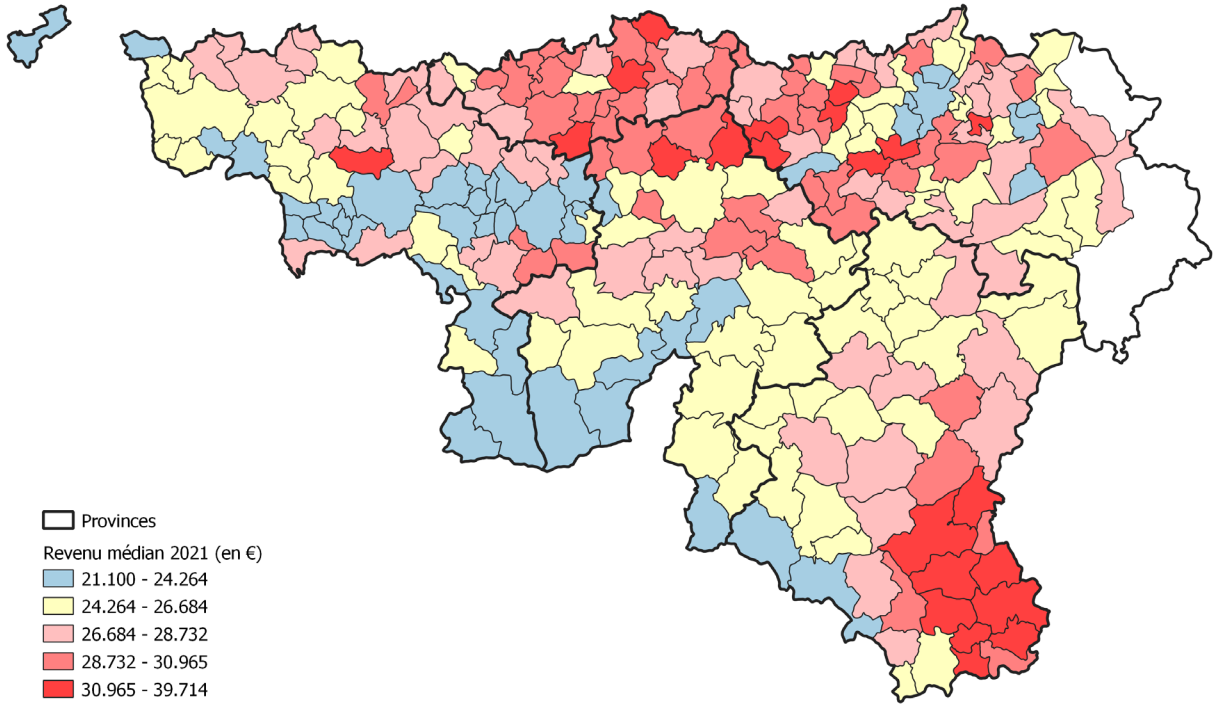


Une région aux prix comparativement bas, mais de plus en plus affectée par la « tâche d'huile » autour de Bruxelles et Namur

Wallonie logement CEHD

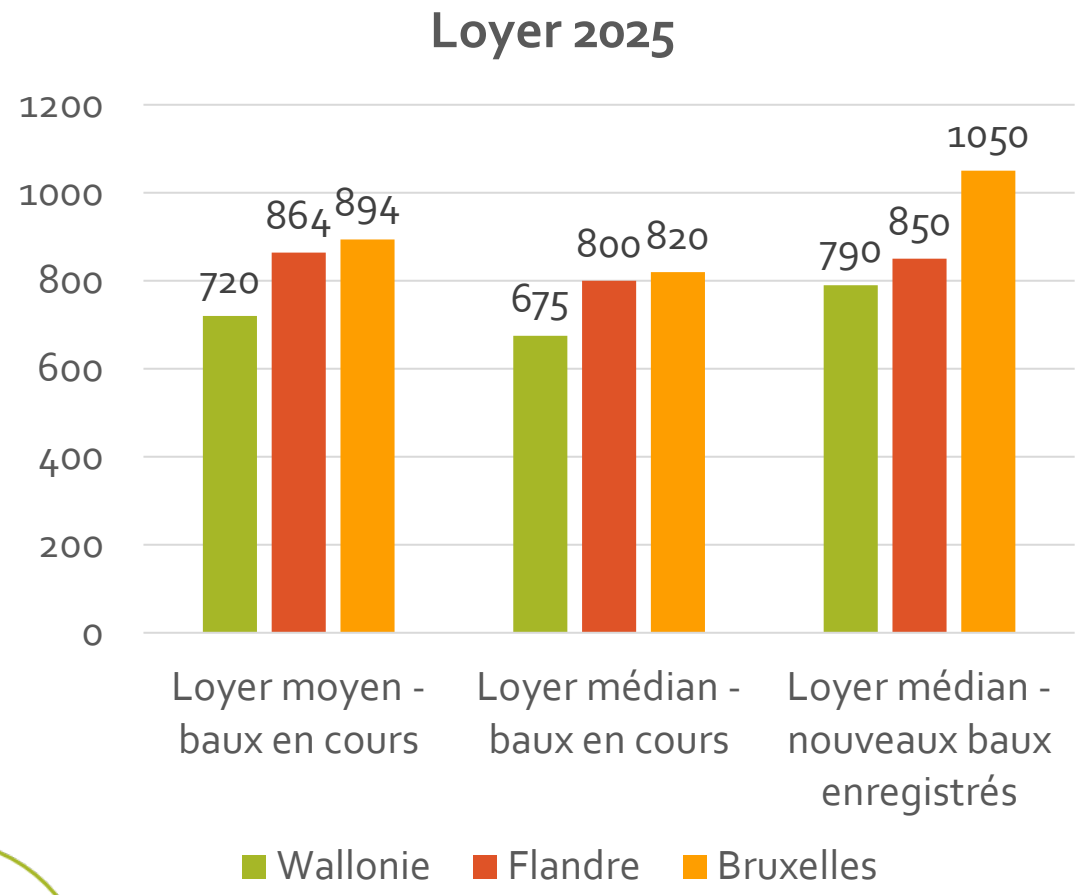
Risque de décorrélation des prix de l'immobilier et des revenus





Wallonie logement CEHD

Des niveaux de loyers plus faibles en Wallonie que dans les autres régions belges

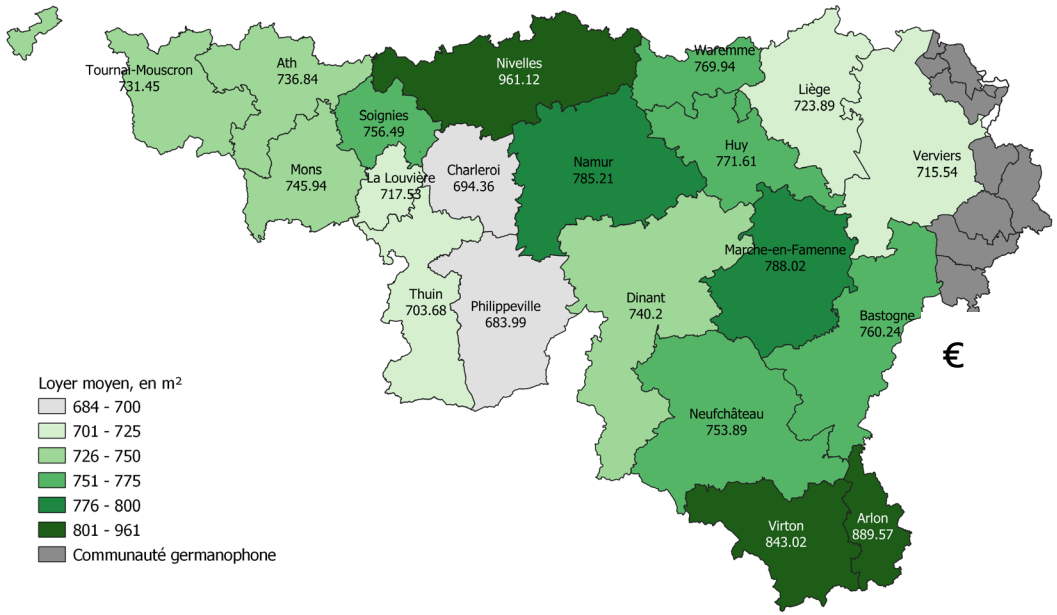


- Pour les baux en cours, les loyers sont entre **16% et 20%** moins élevés qu'en Flandre ou à Bruxelles
- Pour les nouveaux baux, l'écart est de **7 %** avec la Flandre et de **25%** avec la région Bruxelles-Capitale
- Des écarts bien moins marqués pour les loyers que pour le marché acquisitif

Sources : SILC (2025), SPF Finances (2025)

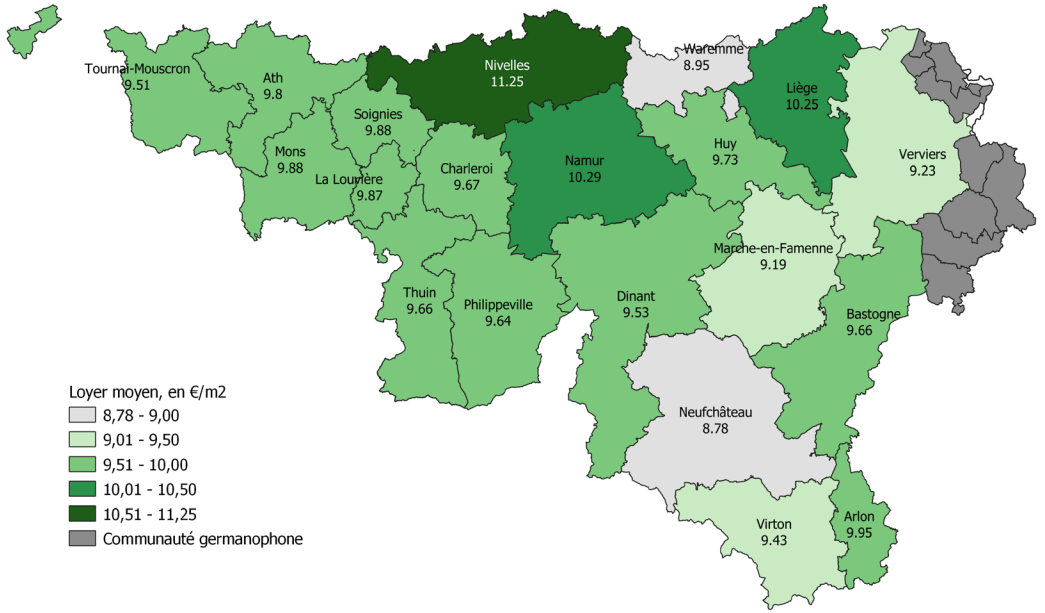
Wallonie logement CEHD

Charleroi-métropole présente les niveaux de loyers les plus bas de la Wallonie – **Loyer total**



Loyers moyens des baux en cours dans les arrondissements

OWL (2024)



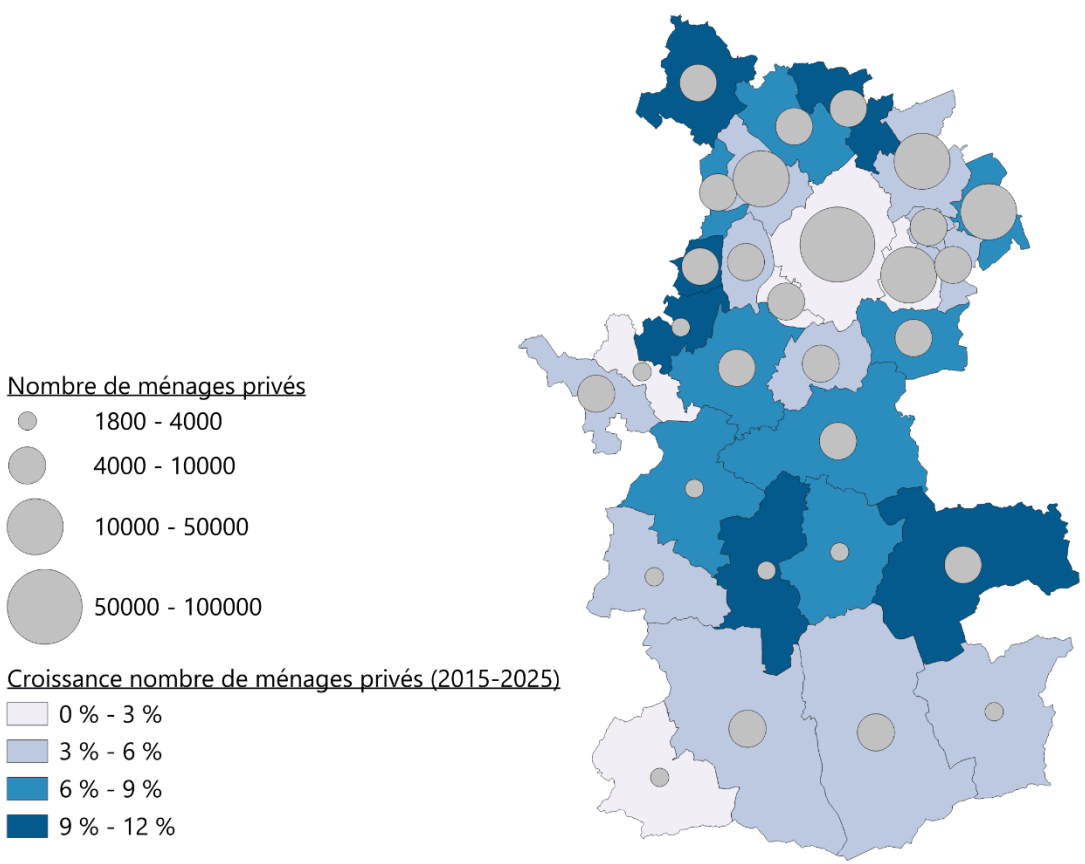
Loyers moyens au m² des baux en cours dans les arrondissements

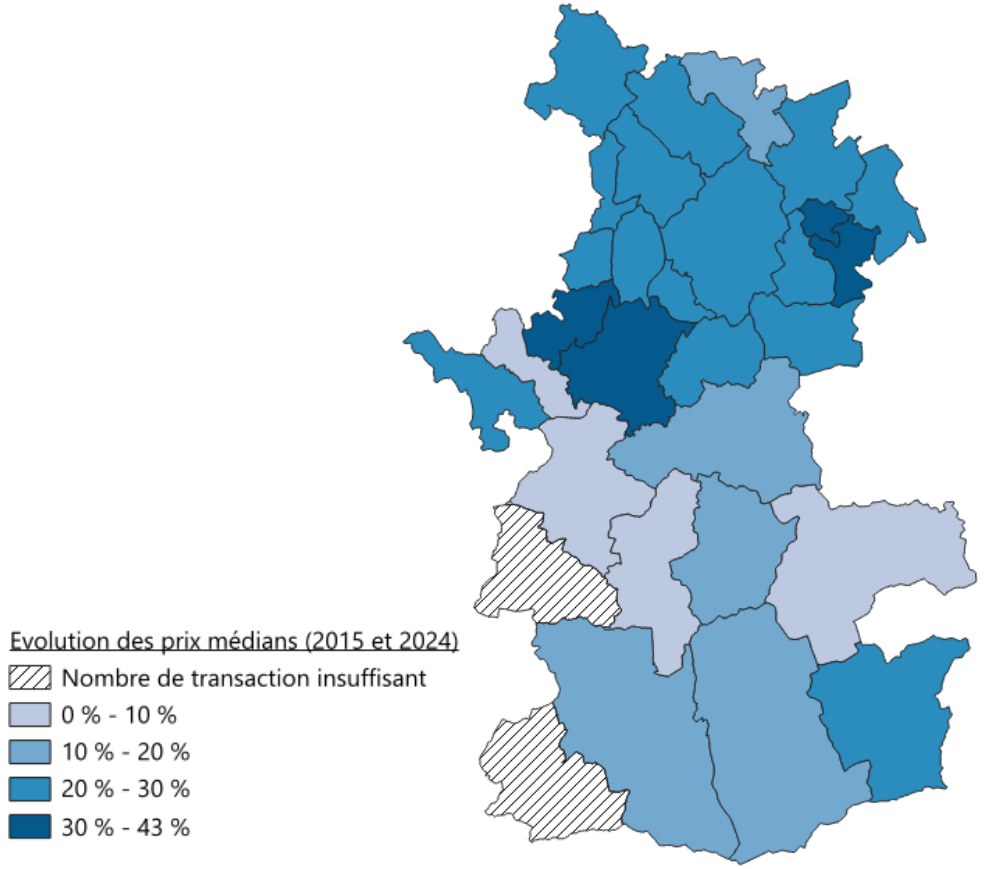
OWL (2024)

Wallonie logement CEHD

Mais le loyer au m² se situe dans la moyenne wallonne

Croissance du nombre de ménages surtout dans la grande couronne de Charleroi, mais les augmentations les plus fortes des prix sont observés dans la partie nord

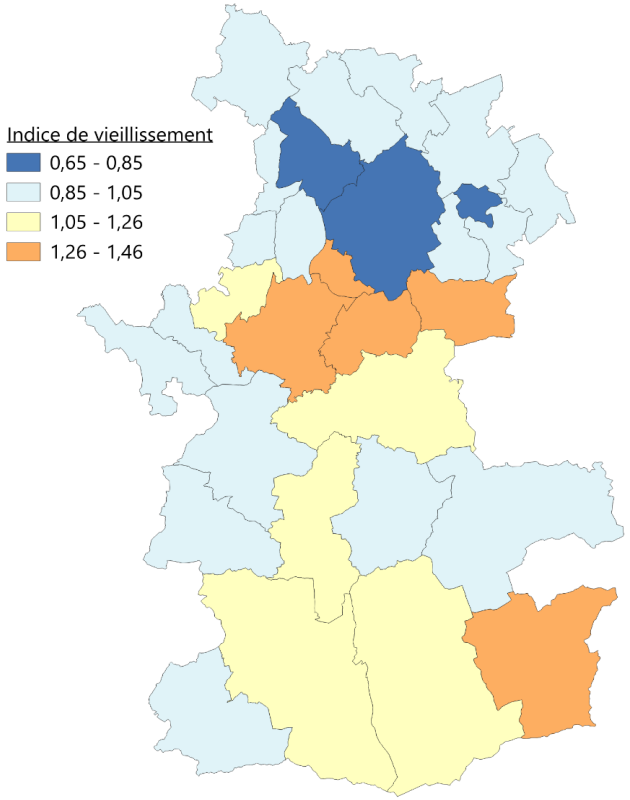


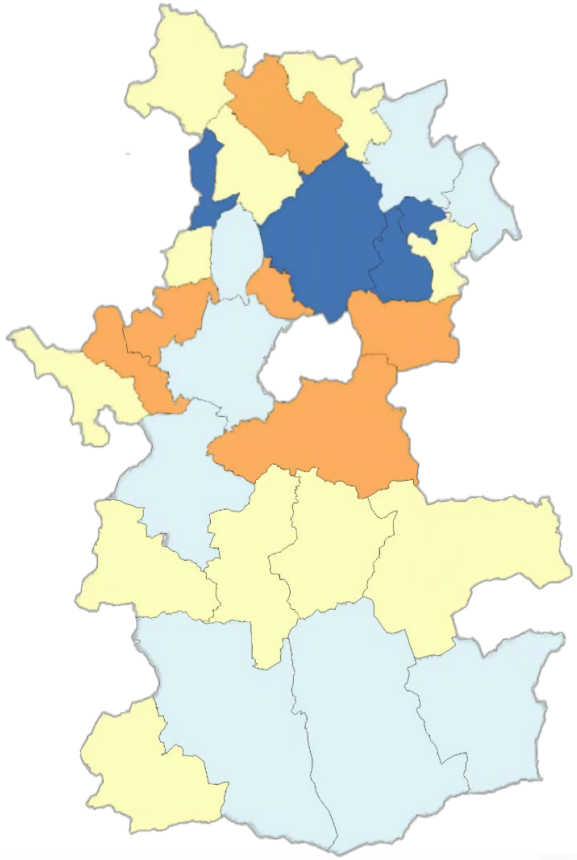


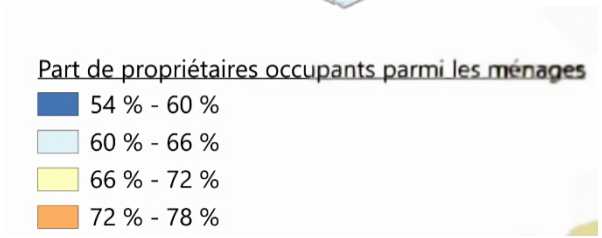
Il existe également une tension du marché immobilière sur la partie la plus urbaine de Charleroi métropole

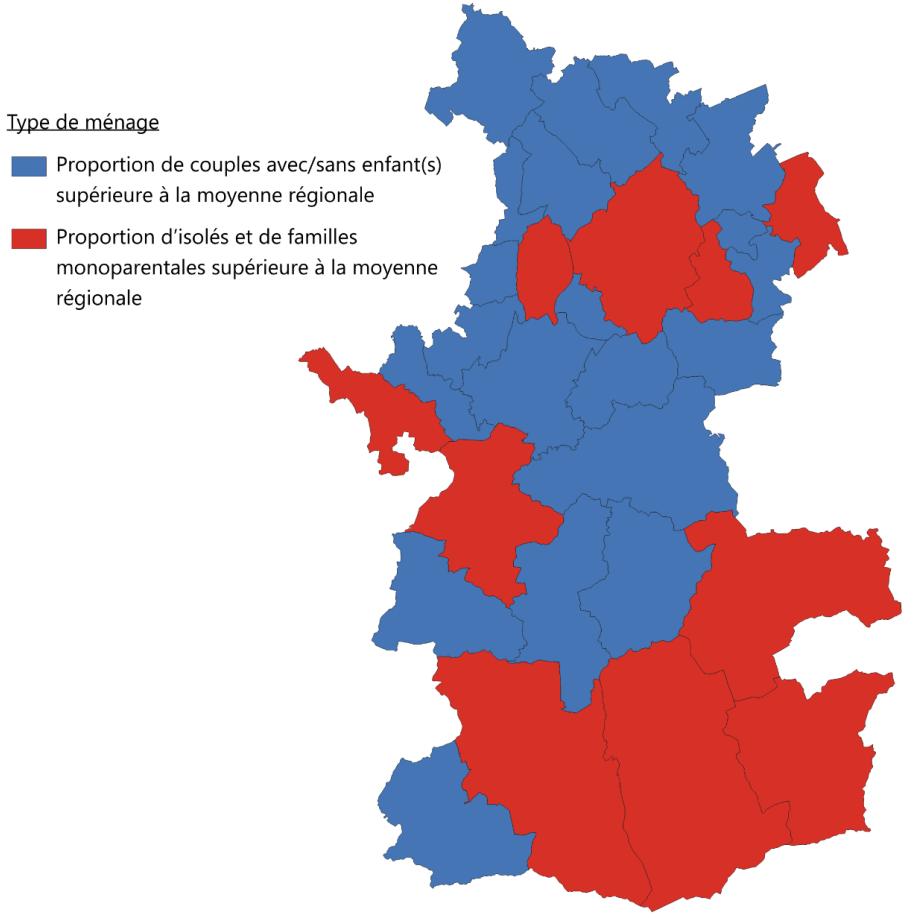
Wallonie logement CEHD

Des populations très différentes entre Charleroi et sa périphérie



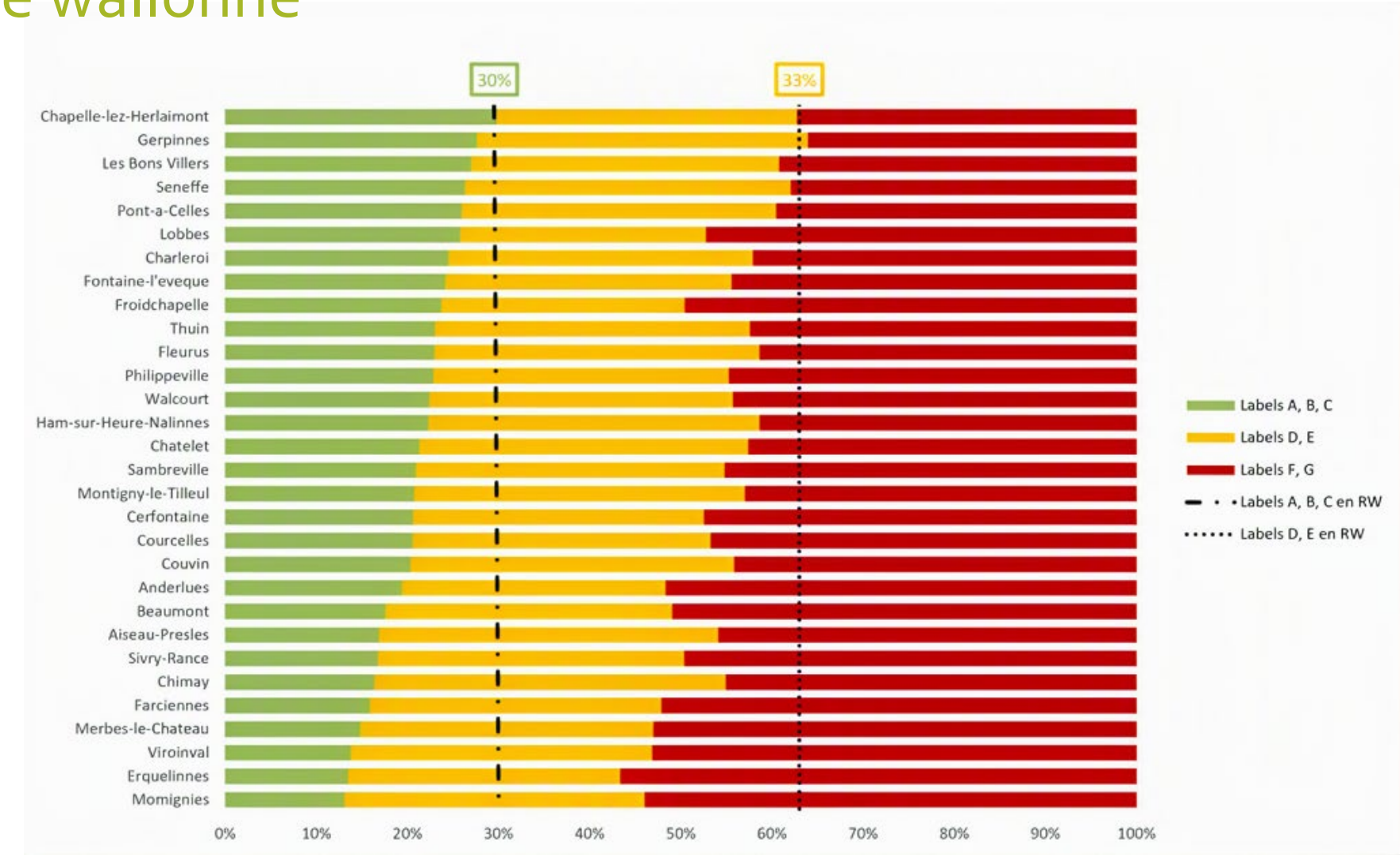






Wallonie logement CEHD

Un parc avec une performance énergétique inférieure à la moyenne wallonne



Wallonie logement CEHD

Merci pour votre attention