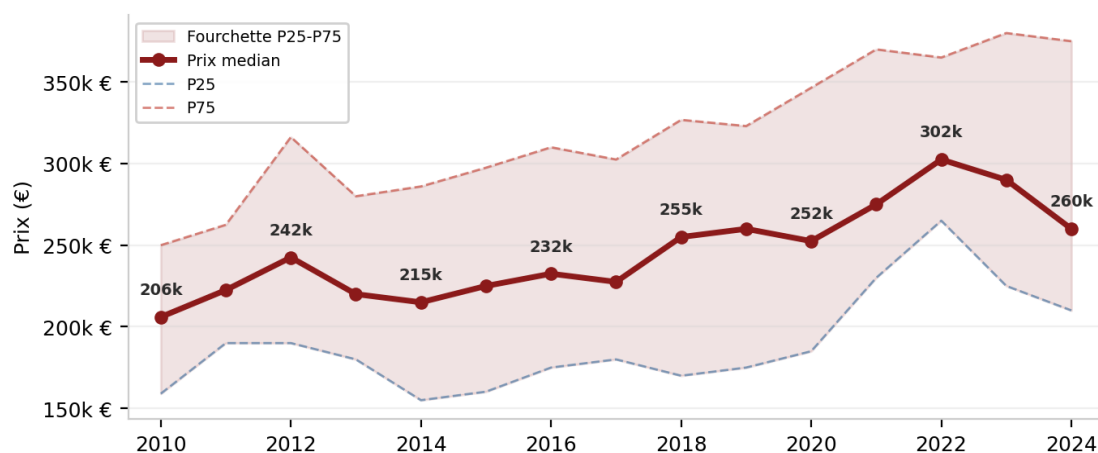


## Marché immobilier – Commune de Silly

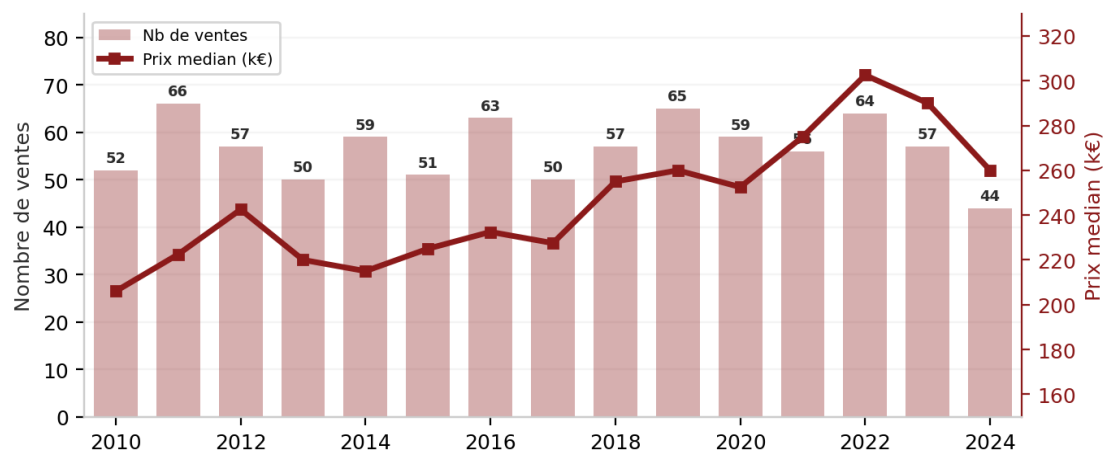
Analyse de l'évolution des prix et volumes de ventes (2010-2024)  
 Données Statbel (SPF Économie) – Toutes maisons (2, 3, 4+ façades, hors appartements)

<p><b>260.000 €</b></p> <p>Médian 2024 -10,4% vs 2023</p>	<p><b>302.500 €</b></p> <p>Pic historique (2022) Record absolu</p>	<p><b>44</b></p> <p>Ventes 2024 (plus bas) -22,8% vs 2023</p>	<p><b>+26,2%</b></p> <p>Hausse 2010-2024 206.000 → 260.000</p>
---	--	---	--

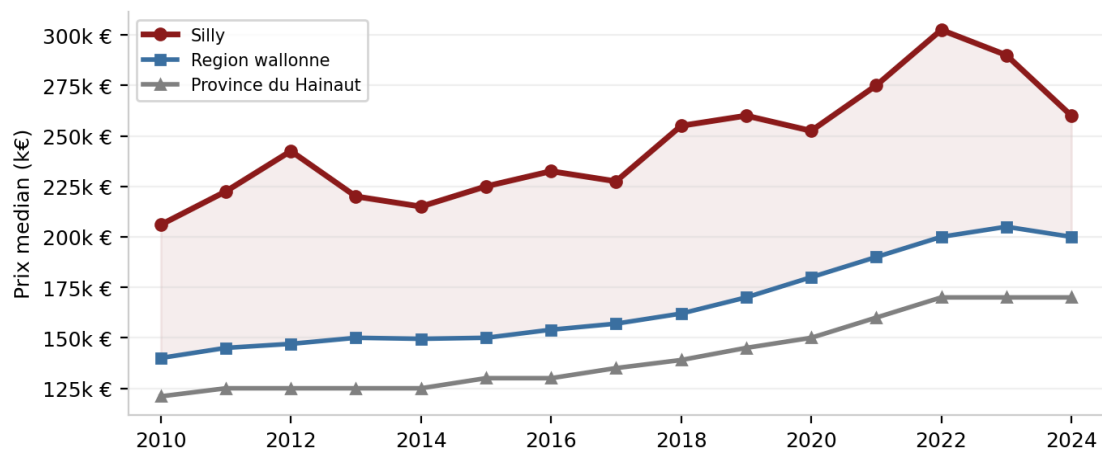
### Evolution du prix median - Toutes maisons (Silly)



### Volume de ventes et prix median (Silly)



### Comparatif des prix medians - Silly vs Region vs Province



## Analyse détaillée

### 1. Trois phases distinctes (2010-2024)

**2010-2014 – Plateau post-crise.** Le prix médian oscille entre 206.000 et 242.500 €, sans tendance claire. Le volume se maintient autour de 50 à 66 ventes par an. Le marché digère les suites de la crise financière de 2008. Le pic de 2012 (242.500 €) est un faux signal : il est suivi d'un recul de 9% en 2013, signe d'un marché volatil sur petit échantillon.

**2015-2019 – Accélération progressive.** La politique de taux bas de la BCE porte ses fruits. Le médian passe de 225.000 à 260.000 € (+15,6% en 5 ans). Le volume reste solide (50 à 65 ventes). Les villas 4 façades, dominantes à Silly (60-70% du volume), tirent le marché avec un médian à 281.500 € en 2019. La commune bénéficie du télétravail naissant et de sa position sur l'axe Bruxelles-Mons.

**2020-2024 – Boom COVID puis correction.** L'effet pandémie (télétravail généralisé, fuite urbaine) propulse les prix : pic historique à **302.500 € en 2022** (+16,3% en 3 ans). Puis le choc des taux directeurs de la BCE (hausse de 0% à 4% entre 2022 et 2023) provoque une correction nette : **-14% entre 2022 et 2024** (retour à 260.000 €). Le volume s'effondre à **44 ventes en 2024**, soit -23% et le plus bas niveau depuis 2010.

### 2. Positionnement de Silly par rapport à la Région et à la Province

Silly conserve une prime significative sur ses références régionales : **+30 à 53% sur le Hainaut** et **+30 à 51% sur la Wallonie** selon les années. Cette prime s'explique par le caractère résidentiel et semi-rural de la commune, sa proximité avec Enghien et l'axe autoroutier vers Bruxelles, et la prédominance des villas 4 façades dans le parc immobilier.

Fait notable : cette prime **s'est compressée en 2024** (retour autour de +30% vs Wallonie contre +51% en 2022). Cela signifie que la correction touche davantage le segment haut de gamme, plus sensible aux conditions de crédit. Le P75 reste élevé (375.000 €+), mais l'écart P25-P75 s'est creusé, révélant un marché à deux vitesses : biens premium d'un côté, biens à rénover de l'autre.

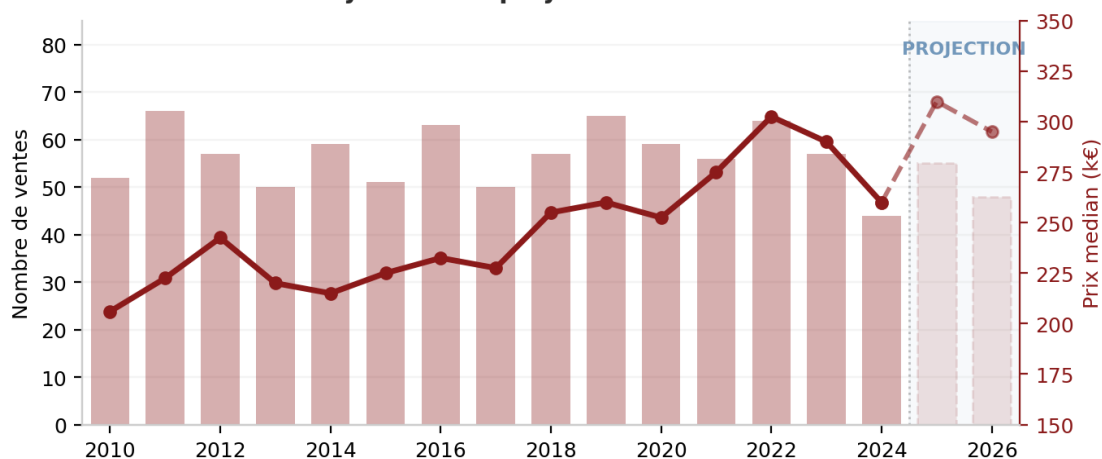
### 3. Signal 2025 – Données partielles (3 premiers trimestres)

Les données disponibles pour le premier semestre 2025 (Q1 à Q3, soit 3 trimestres) sont encourageantes :

- **37 ventes** en 3 trimestres (contre 44 sur toute l'année 2024)
- Médian S1 : **325.000 €** | Q3 seul : **370.000 €**
- Extrapolation annuelle : +/- 55 ventes et médian autour de 310.000 €

Ce rebond suggère que les acquéreurs qui avaient différé leur projet en 2023-2024 (attente de baisse des taux) se repositionnent. L'offre sur le segment 4 façades reste limitée à Silly, ce qui soutient les prix.

#### Trajectoire et projection 2025-2026



### Prédiction 2026 – Scénario de remontée des taux

#### Scénario central : stabilisation haute avec risque baissier

**Hypothèse** : remontée des taux directeurs BCE de 25 à 50 points de base (contexte géopolitique, inflation résiduelle, pression sur les marchés obligataires).

**Prix médian projeté 2026 : 280.000 – 310.000 €** (scénario central : +/- 295.000 €)

**Volume projeté : 45 à 55 ventes**

#### Éléments du raisonnement :

- Le rebond 2025 est porté par un effet de rattrapage (acheteurs en attente depuis 2023). Ce réservoir d'acquéreurs n'est pas inépuisable et s'essouffle naturellement.
- Une remontée des taux, même modérée, comprime immédiatement la capacité d'emprunt des ménages. À Silly, où le prix d'entrée tourne autour de 250-300.000 €, cela exclut une frange de candidats.
- Le segment 4 façades, dominant à Silly, est structurellement le plus sensible aux conditions de crédit : tickets élevés, endettement important, sensibilité aux mensualités.
- Le P75 reste accroché au-dessus de 370.000 € depuis 2021, mais le P25 recule (210.000 en 2024 vs 265.000 en 2022), signe d'un marché à deux vitesses.
- **Facteur structurel positif** : la demande pour le semi-rural hennuyer ne disparaît pas. Le télétravail est ancré dans les habitudes des navetteurs bruxellois. L'offre reste contrainte.

*Les projections reposent sur un échantillon statistiquement limité (44 à 66 ventes/an). Les médianes communales sont plus volatiles que les moyennes régionales. Ces éléments sont fournis à titre informatif et ne constituent en aucun cas un conseil en investissement. Données : Statbel/SPF Économie, traitement Paxnotaires.*

---

Rédigé par l'étude Paxnotaires – Silly • Colfontaine  
[www.paxnotaires.be](http://www.paxnotaires.be) | [etude@paxnotaires.be](mailto:etude@paxnotaires.be)  
Avril 2026