

# LE BAROMÈTRE DE LA CÔTE

## L'IMMOBILIER À LA CÔTE

WWW.NOTAIRE.BE

S1 2017

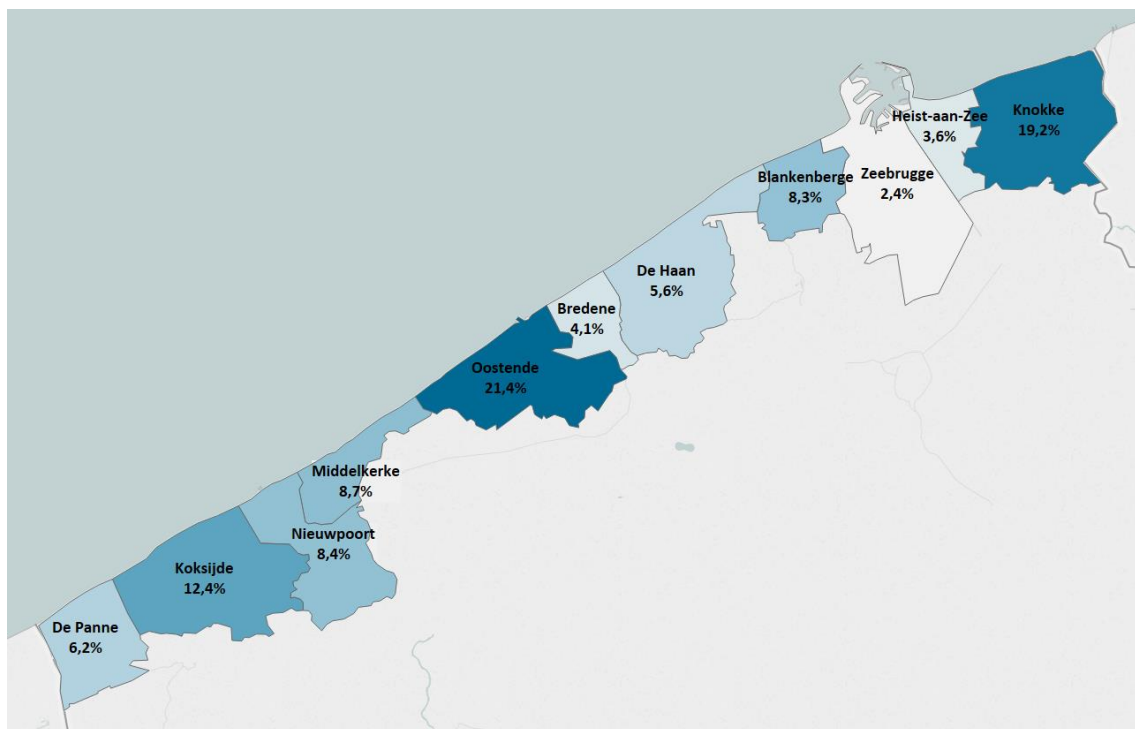
### ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE AU LITTORAL

Le graphique 1 montre la répartition de l'activité immobilière au littoral sur les différentes communes côtières. Plus la couleur de la commune est foncée, plus la part de cette commune dans l'activité immobilière au littoral est importante.

Traditionnellement, Ostende et Knokke sont les deux communes présentant l'activité immobilière la plus importante au littoral, ce fut également le cas au cours du premier semestre 2017, avec 21,4% des transactions immobilières de la côte à Ostende et 19,2% à Knokke.

Zeebrugge et Heist-aan-Zee, toutes deux situées à l'Est de la côte, connaissent le nombre le plus faible de transactions immobilières côtières (respectivement 2,4% et 3,6%).

Le centre de la côte (de Middelkerke au Coq) est la zone la plus populaire en termes de nombre de transactions immobilières, soit 40% de toutes les transactions sur la côte ont lieu sur la côte centrale.

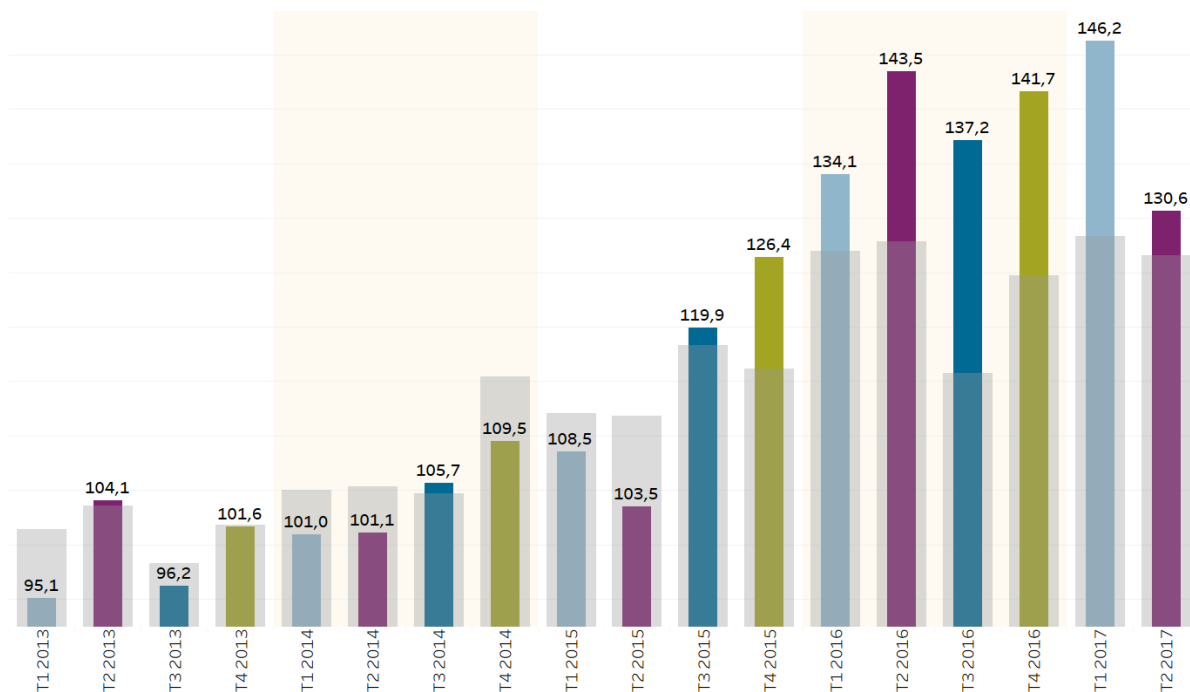


Graphique 1 : Répartition de l'activité immobilière dans les communes du littoral

L'indice immobilier du littoral, reproduit en couleur dans le graphique ci-dessous, a augmenté au cours du premier trimestre 2017 d'un peu plus de 3% et bat ainsi un nouveau record<sup>1</sup> avec 146,2 points. L'indice national de l'activité immobilière, représenté en gris, a également battu un record et a connu une croissance similaire<sup>2</sup> au cours de ce trimestre. Il est intéressant de noter que près de 5% de l'activité nationale a lieu en région côtière.

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, l'indice est retombé à 130,6 points soit une diminution de près de -11%. Une comparaison entre ce dernier semestre et l'activité de l'année précédente révèle une certaine stabilité de l'indice immobilier.

Depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, l'activité immobilière au littoral a été plus élevée en moyenne que l'activité nationale. Au premier trimestre 2017, cette différence s'élevait à presque 14%, mais en raison de l'activité réduite au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre, cette différence est tombée à 3,2%.



Graphique 2 : Indice immobilier au littoral et national

Le graphique 3 (page suivante) montre l'évolution semestrielle de l'indice individuel par commune côtière. Notons que ces graphiques montrent l'évolution de chaque commune côtière par rapport à leur propre indice 100 (référence au 3<sup>ème</sup> trimestre 2007) ; dès lors, la comparaison mutuelle des différentes communes basée sur les indices d'activité ne serait pas pertinente.

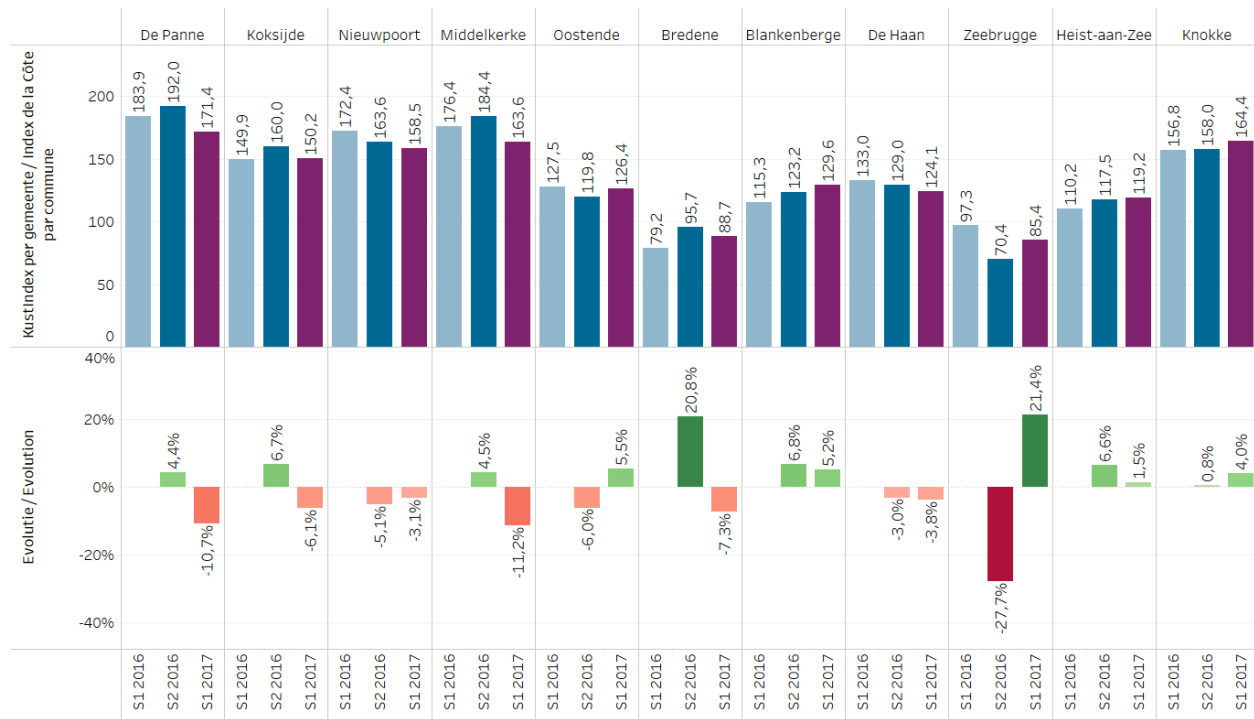
À Blankenberge, Heist-aan-Zee et Knokke, l'augmentation de l'activité immobilière a été constante au cours des 12 derniers mois. Après la croissance de 6,8% au 2<sup>ème</sup> semestre 2016, Blankenberge a connu à nouveau une croissance de 5,2% au 1<sup>er</sup> semestre 2017. Au total, cela représente une augmentation de 12,3% par rapport à l'année passée, à savoir la plus importante augmentation de toutes les communes côtières sur base annuelle. Heist-aan-Zee a connu,

<sup>1</sup> Début de l'indice (indice 100) : 3<sup>ème</sup> trimestre 2007

<sup>2</sup> Voir le baromètre trimestriel des notaires de l'immobilier en Belgique sur [www.notaire.be](http://www.notaire.be)

pour sa part, une croissance de 8,1% au cours de l'année écoulée et Knokke une croissance de 4,8%. L'augmentation à Knokke a été réalisée dans sa quasi-totalité au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 (+ 4%).

À Bredene, une diminution de -7,3% a été observée durant le 1<sup>er</sup> semestre 2017, et ce, après une augmentation notable de 20,8% au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Sur une base annuelle, Bredene est, après Blankenberge, la commune côtière présentant la croissance la plus élevée (12%).



Graphique 3 : Indice immobilier par commune côtière (dans la partie supérieure) et évolution semestrielle (dans la partie inférieure).

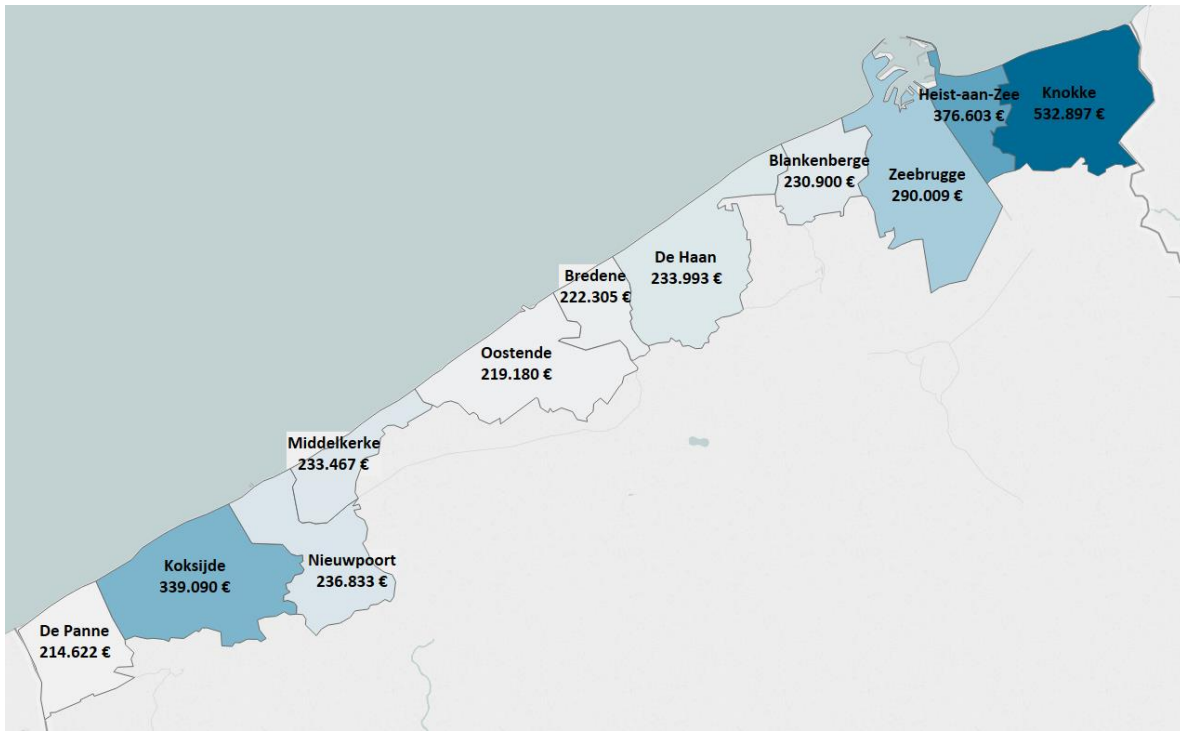
Comme le montre le graphique, l'activité immobilière à Zeebruges a augmenté de 21,4% au cours de ce dernier semestre. Cependant, il convient de nuancer cette augmentation compte tenu de la diminution considérable qui a été constatée au 2<sup>ème</sup> semestre 2016. Sur base annuelle, l'activité immobilière à Zeebruges a diminué de -12,2%. Zeebruges est la commune du littoral qui a connu la plus forte baisse de l'activité immobilière au cours de l'année écoulée.

Nieuport et Le Coq sont les seules communes du littoral qui présentent une diminution du nombre de transactions au cours des 2 derniers semestres consécutifs. Sur un an, les indices de Nieuport et Le Coq ont diminué respectivement de -8,0% et -6,7%.

L'activité à Middelkerke et La Panne a connu la plus forte diminution au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, -11,2% à Middelkerke, -10,7% à La Panne.

## PRIX MOYENS DES MAISONS D'HABITATION<sup>3</sup> AU LITTORAL

PRIX MOYENS – 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017



Graphique 4 : Aperçu des prix moyens par commune côtière

Le graphique 4 montre le prix moyen d'une maison d'habitation dans les différentes communes du littoral. L'intensité de la couleur étant proportionnelle au prix moyen, plus la couleur est foncée, plus le prix est élevé.

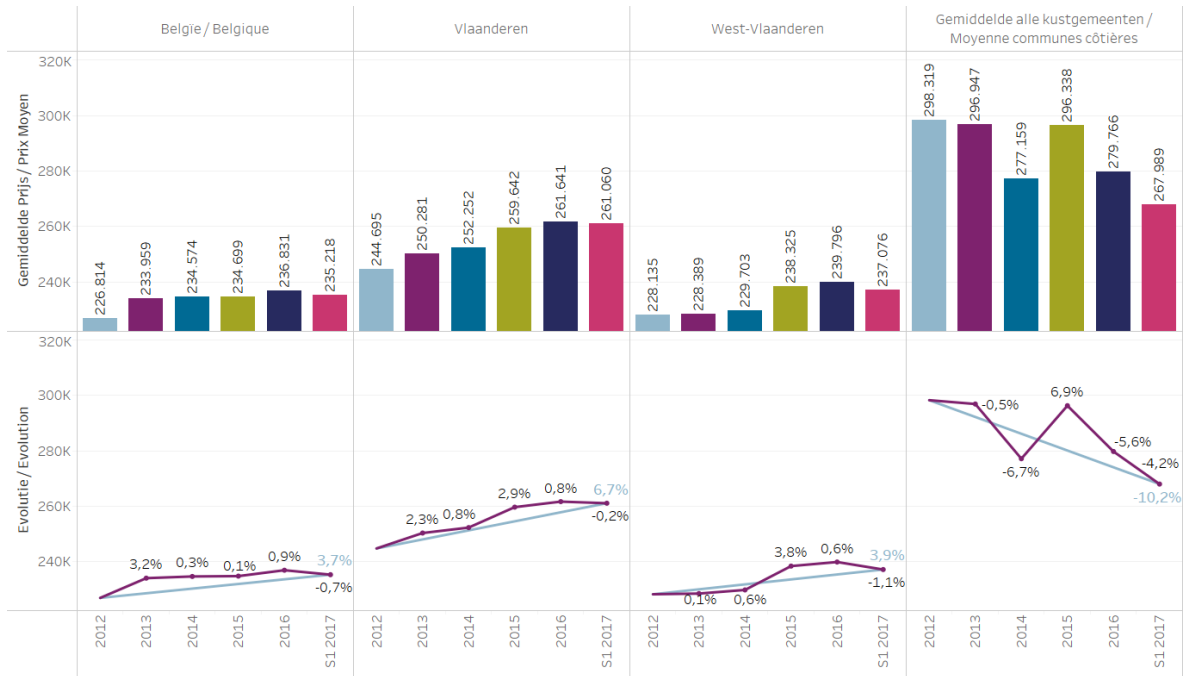
Les maisons d'habitation dans la région du littoral varient dans la plupart des communes côtières (7 communes côtières sur 11) entre 214.000 EUR et 240.000 EUR. En moyenne, notons que Zeebruges, Coxyde, Heist-aan-Zee et Knokke font partie des communes les plus chères de la côte.

## ÉVOLUTION SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Le prix moyen d'une maison d'habitation dans la région du littoral s'élève à 267.989 EUR au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017. Comme le montre le graphique 5, ce prix moyen est 13,0% supérieur à la moyenne des maisons d'habitation en Flandre occidentale, 2,7% par rapport à la Flandre et 13,9% par rapport au niveau national.

Ce graphique présente par niveau géographique les prix moyens sur les 5 dernières années. La partie inférieure du graphique montre l'évolution annuelle du prix (lignes violette) ainsi que l'évolution sur 5 ans (ligne bleue).

<sup>3</sup> La catégorie « Maisons d'habitation » est utilisée pour différents types de biens immobiliers. Le prix moyen est en l'occurrence également influencé par le nombre de transactions par type de bien au cours de ce trimestre. Les propriétés de rapport, les exploitations agricoles et les villas de luxe n'ont pas été repris dans ce baromètre.



Graphique 5 : Prix moyens des maisons d'habitation sur différents niveaux géographiques / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

Le prix moyen dans la région du littoral a diminué au cours des 6 derniers mois à hauteur d'un peu plus de -4%. Cette diminution est plus forte que les diminutions aux autres niveaux (maximum -1,1%) pour la même période.

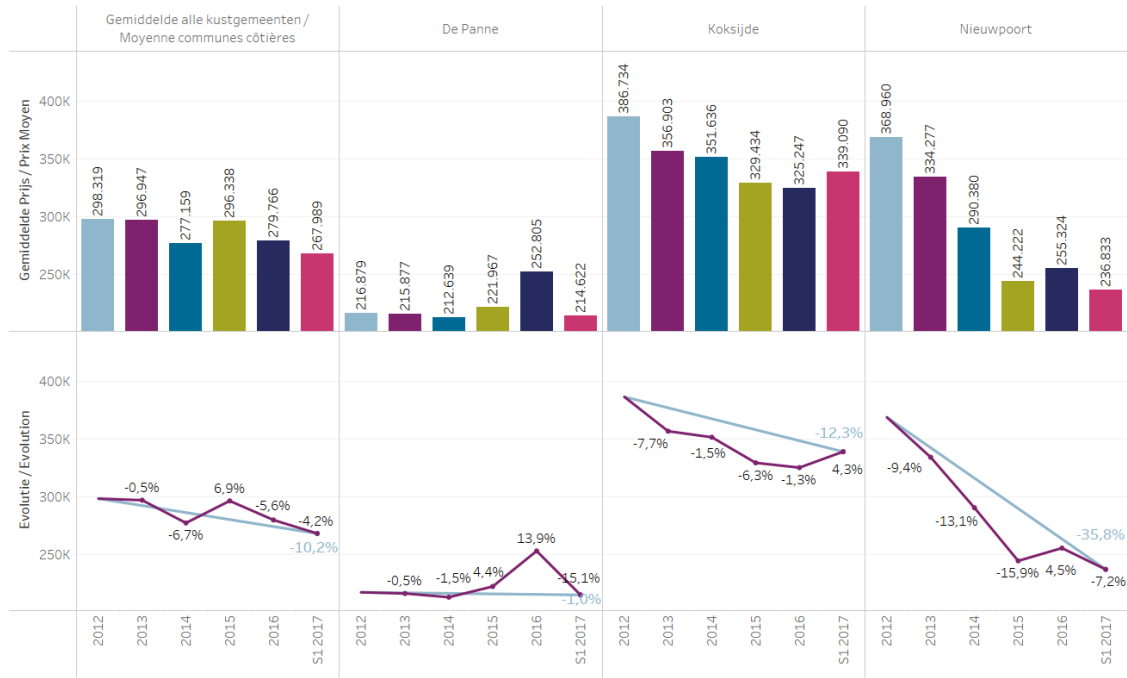
Les maisons d'habitation dans les communes du littoral ont par ailleurs affiché leurs prix les plus bas depuis 2012, enregistrant même une diminution de -10% sur 5 ans, contrairement à l'évolution au niveau provincial, régional et national, où l'on observe une tendance à la hausse.

Afin d'examiner l'évolution par commune, nous regroupons les communes de la côte en 3 zones : côte ouest, côte centrale et côte est (voir graphiques 6 à 8). À titre de référence, nous répétons la moyenne de toutes les communes côtières dans chacun des graphiques.

Sur la **côte ouest**, le prix moyen des maisons d'habitation est le plus élevé à Coxyde où les prix sont en moyenne 26,5% supérieurs à la moyenne de la région du littoral. Malgré une augmentation sur les 18 derniers mois, le prix moyen à Coxyde a diminué de -12,3% en 5 ans.

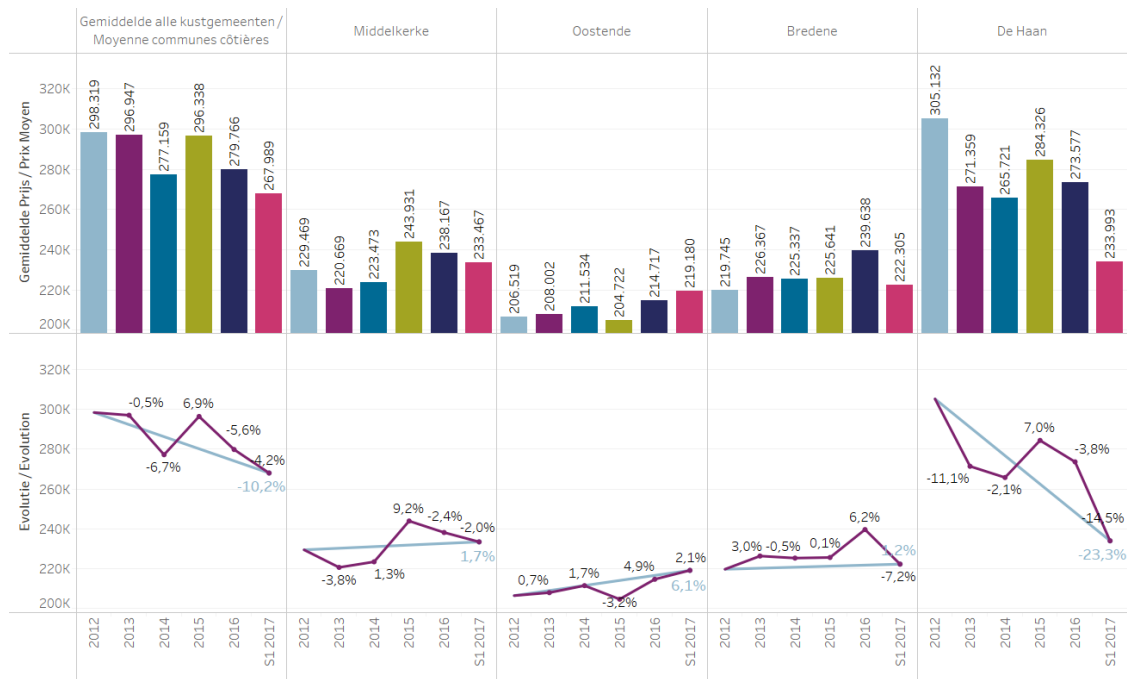
À Nieuport également, les prix des maisons ont connu une diminution au cours des 5 dernières années (soit une diminution de -35,8%). Nieuport affiche le prix moyen le plus bas depuis 2012 avec 236.833 EUR au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

À La Panne, l'évolution du prix des maisons demeure plutôt stable sur 5 ans (soit une légère diminution de -1%), et ce, malgré une diminution remarquable de -15,1% au cours des 6 derniers mois.



Graphique 6 : Prix moyens des maisons d'habitation sur la côte ouest / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

Sur la **côte centrale**, le prix moyen des maisons de chaque commune est inférieur à la moyenne du littoral (voir graphique 7). Les prix moyens dans cette région sont très proches et varient de 219.000 EUR à 234.000 EUR.



Graphique 7 : Prix moyens des maisons d'habitation sur la côte centrale / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

Pour la côte centrale, c'est à Ostende qu'en moyenne, les prix sont les plus bas tandis que Le Coq affiche les prix les plus élevés. Au 1<sup>er</sup> semestre, le prix d'une maison d'habitation au Coq a atteint son niveau le plus bas depuis 2012. À Ostende, si l'on ne tient pas compte de Zeebruges, on paie en moyenne le prix le plus bas pour une maison d'habitation dans la région du littoral. Sur 5 ans, le prix moyen d'une habitation à Ostende a toutefois connu l'augmentation la plus forte avec une croissance de 6,1% par rapport aux prix des maisons en 2012. Seule Zeebruges a connu une croissance plus importante (voir ci-dessous le paragraphe consacré à la côte est).

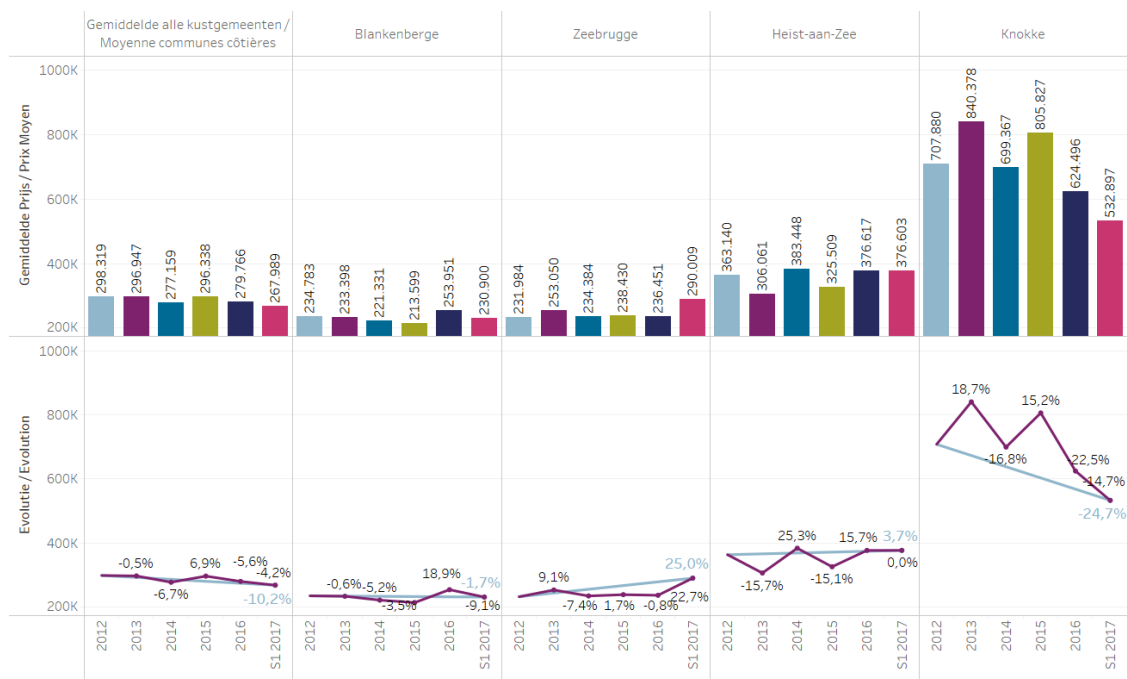
Sur la **côte est** enfin, les prix des maisons ont connu, en moyenne, à Blankenberge et à Knokke une diminution de respectivement -9,1% et -14,7%.

Sur 5 ans, nous observons à Knokke une forte diminution de près de -25%. Il est important de souligner que cette évolution ne concerne que le prix des maisons. Les villas n'entrent pas encore en ligne de compte dans cette analyse. À l'avenir, une analyse des prix des villas permettrait, notamment pour une commune comme Knokke, de dresser un tableau plus complet.

Blankenberge est la seule commune sur la côte est où le prix moyen est inférieur à la moyenne du littoral.

Une maison à Heist-aan-Zee coûte en moyenne 40% de plus que la moyenne de toutes les communes côtières, une maison à Knokke coûte deux fois plus.

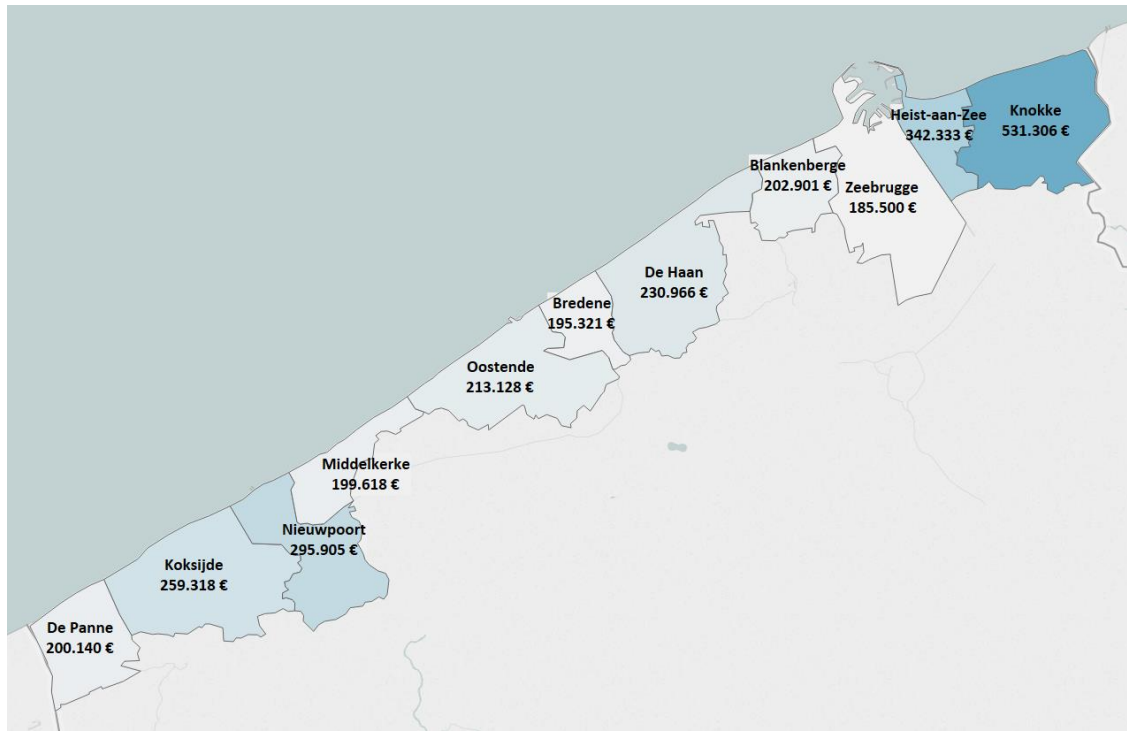
Zeebruges a enregistré l'évolution la plus importante depuis 2012 (+25%), cette évolution s'observe principalement au cours des 6 derniers mois où l'on note une augmentation du prix des maisons de 22,7%. L'analyse fin 2017 confirmera ou nuancera cette évolution.



Graphique 8 : Prix moyens des maisons d'habitation sur la côte est / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

## PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA CÔTE

PRIX MOYENS – 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017



Graphique 9 : Aperçu des prix moyens des appartements par commune du littoral

La carte ci-dessus affiche les prix moyens d'un appartement<sup>4</sup> par commune du littoral. Ces prix varient entre 185.500 EUR et un peu plus de 530.000 EUR. Les appartements les moins chers se trouvent à Zeebruges, Bredene et Middelkerke. Les plus chers se trouvent à Nieuport, Heist-aan-Zee et Knokke.

## ÉVOLUTION SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

En moyenne, un appartement au littoral se payait 273.000 EUR au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017. Cela représente quelques 6% de plus par rapport au prix moyen d'un appartement en province de Flandre occidentale et 16% de plus par rapport à la moyenne nationale.

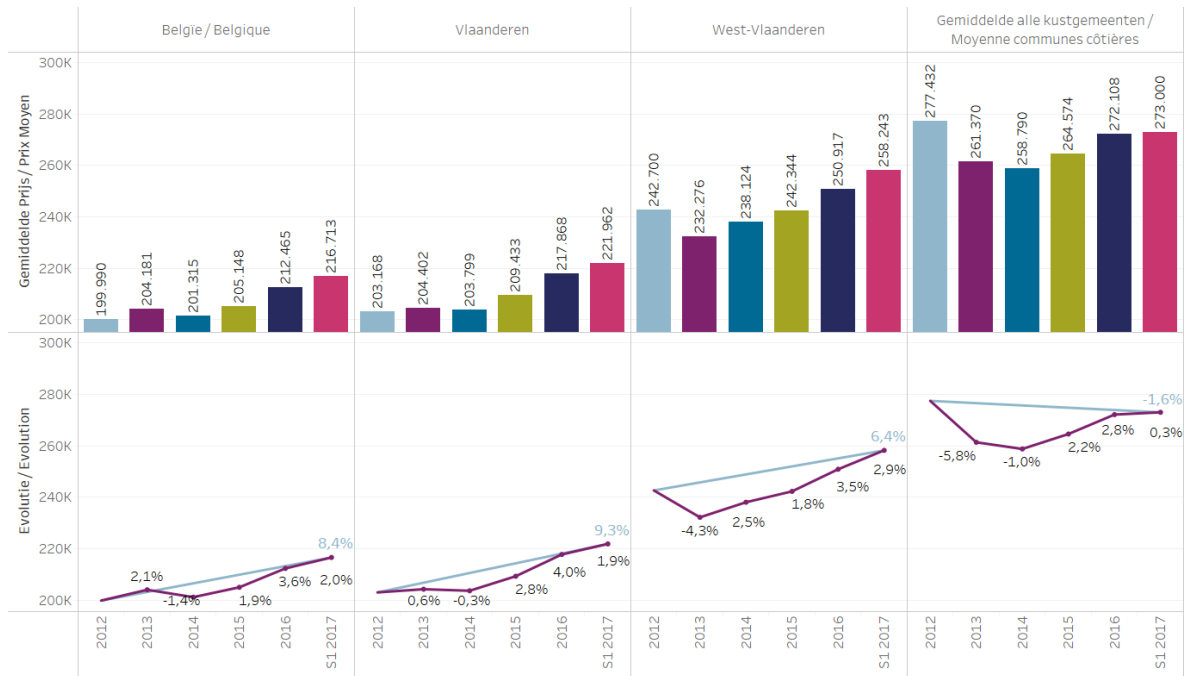
Le graphique 10 aborde de manière plus approfondie l'évolution de ces prix moyens au cours des 5 dernières années et compare la moyenne du littoral à la moyenne des niveaux géographiques globaux. La 2<sup>ème</sup> partie du graphique présente l'évolution du prix par rapport à l'année précédente (ligne violette) et l'évolution par rapport à 2012 (ligne bleue).

<sup>4</sup> L'analyse comprend uniquement les appartements et non les flats ou les studios.



Comme indiqué dans le baromètre des notaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017, les prix moyens des appartements en Flandre occidentale, en région flamande et au niveau national connaissent leur niveau le plus élevé depuis 5 ans.

On note que la région du littoral ne suit pas entièrement cette tendance. Les prix des appartements ont augmenté régulièrement au cours de ces deux dernières années et demie, mais demeurent toutefois provisoirement inférieurs au prix moyen de 2012, à raison de -1,6%.



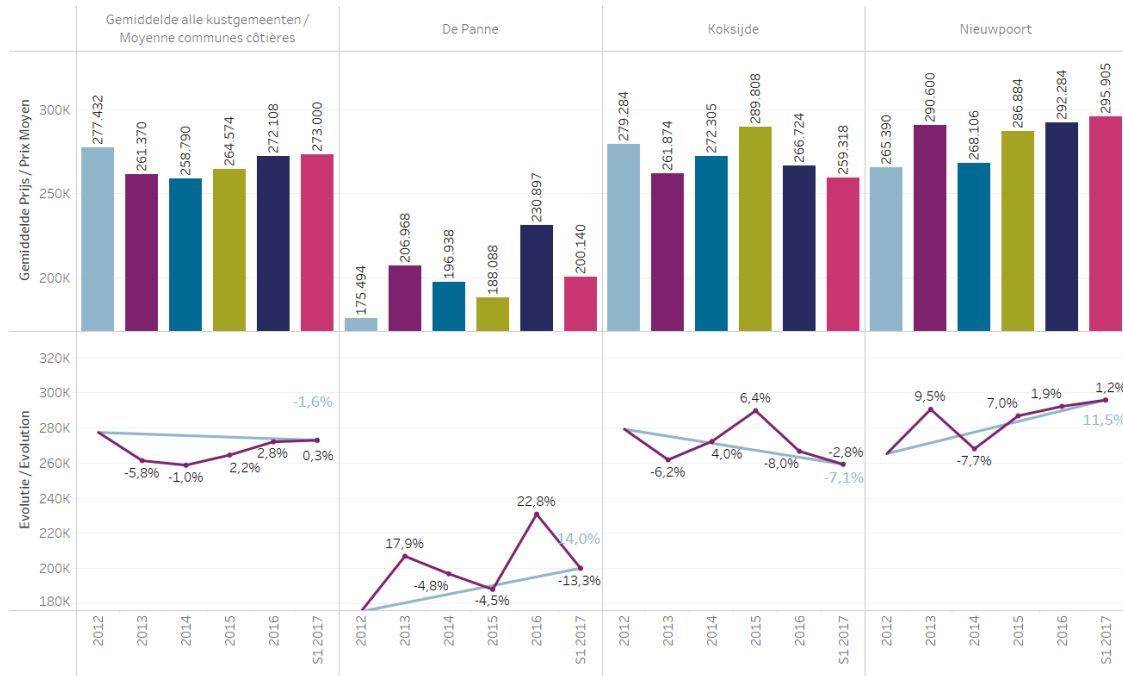
Graphique 10 : Prix moyens des appartements sur différents niveaux géographiques / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

Notons également que la différence entre le prix d'un appartement dans la région littorale et celui d'un appartement en Flandre occidentale diminue d'année en année. En 2012, on payait dans la région littorale en moyenne 14,3% de plus que dans la province de Flandre occidentale. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, cette différence ne représente plus que 5,7%.

Sur la **côte ouest**, c'est à Nieuport que se vendent les appartements les plus chers. Avec 295.905 EUR, on a payé, durant ce premier semestre, 8,4% de plus que la moyenne générale du littoral. Contrairement aux autres communes de la côte ouest, Nieuport connaît une augmentation des prix depuis 2015. Sur 5 ans, le prix d'un appartement à Nieuport a augmenté en moyenne de 11,5%.

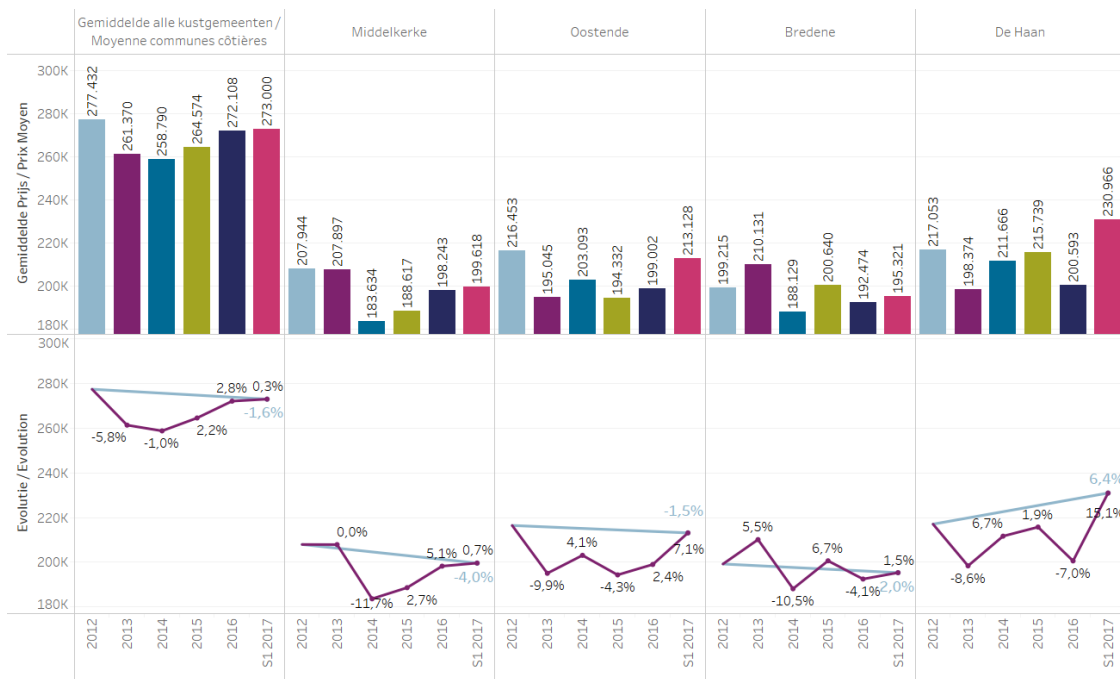
La Panne affiche une croissance de 14% par rapport à 2012.

Les prix à Coxyde ont connu une nouvelle diminution au cours des 6 derniers mois. Un appartement à Coxyde coûte aujourd'hui en moyenne -7,1% de moins qu'en 2012.



Graphique 11 : Prix moyens des appartements sur la côte ouest / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

À l'instar des maisons, le prix moyen d'un appartement sur la **côte centrale** est systématiquement inférieur à la moyenne du littoral.



Graphique 12 : Prix moyens des appartements sur la côte centrale / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

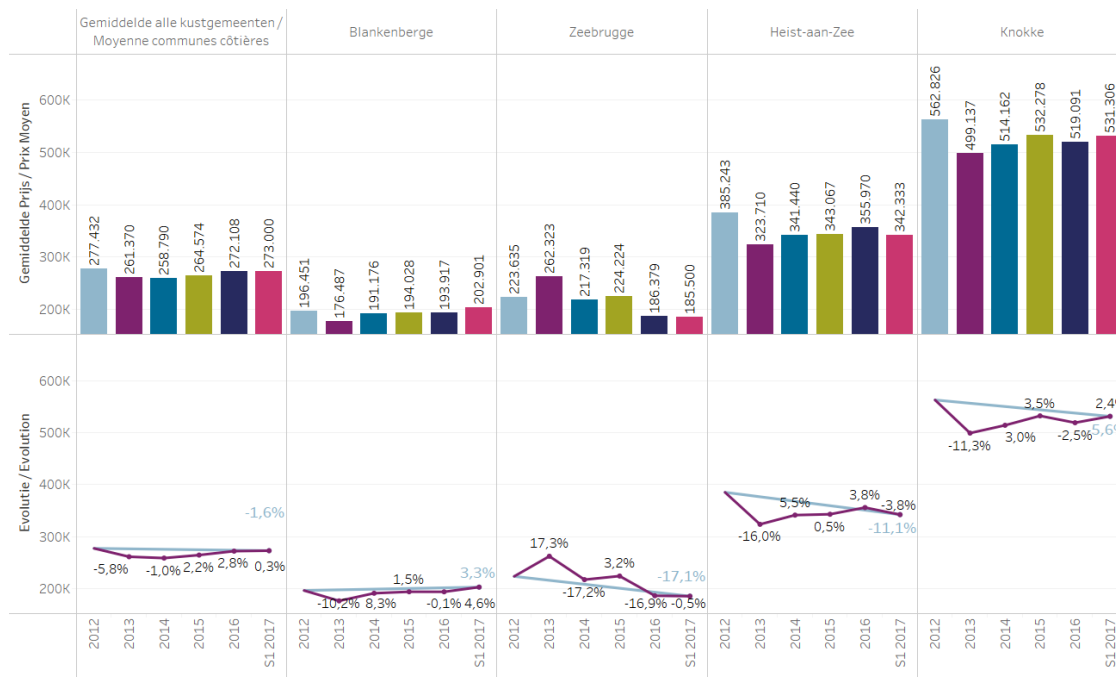
À Bredene, la commune la moins chère de la côte centrale, on paie en moyenne 195.321 EUR, soit 28,5% de moins que la moyenne dans l'ensemble de la région du littoral (étant donné l'absence de digue à Bredene).

Au Coq également, la moyenne est demeurée au cours des 6 derniers mois sous la moyenne de toutes les communes du littoral, en dépit de l'augmentation de 15,1% déjà mentionnée ci-dessus. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017, on payait au Coq un prix moyen de 231.000 EUR pour un appartement. Cela représente une croissance de 6,4% par rapport à 2012 et constitue de ce fait le prix le plus élevé depuis 5 ans. Le Coq fait par conséquent partie des 5 communes les plus chères de la côte pour l'achat d'un appartement.

Ostende a connu, au cours du semestre écoulé, la deuxième croissance la plus importante des communes du littoral, avec une augmentation de 7,1% (Le Coq ayant affiché la plus grande croissance). Mais à l'instar de Bredene et de Middelkerke, Ostende enregistre une tendance légèrement à la baisse par rapport au prix moyen 5 ans auparavant.

La **côte est** se caractérise de nouveau par des extrêmes. À la fois la commune qui affiche le prix moyen le plus élevé et celle qui affiche le prix moyen le plus bas pour un appartement au littoral se trouvent dans cette zone (respectivement Knokke et Zeebrugge). À Zeebrugge, on paie en moyenne 32% de moins par rapport à la moyenne du littoral. Le prix à Knokke a connu une croissance de 2,4% au cours du premier semestre 2017. On paie à présent en moyenne 531.306 EUR pour un appartement. Après la diminution en 2016, Knokke retrouve le même niveau de prix qu'en 2015.

Le prix d'un appartement à Blankenberge a atteint un nouveau sommet au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2017 et dépasse ainsi pour la première fois la barre des 200.000 EUR. Blankenberge est également l'unique commune de la côte est à enregistrer des prix croissants par rapport à 2012.



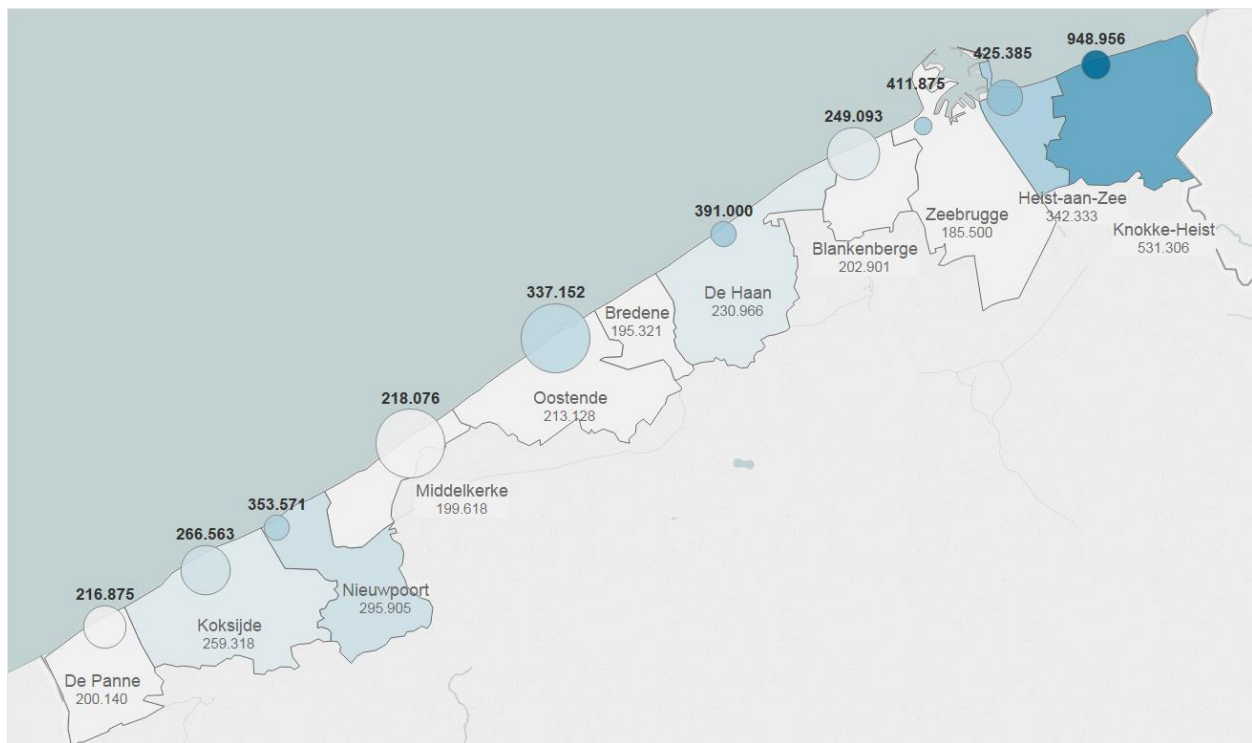
Graphique 13 : Prix moyens des appartements sur la côte Est / évolution annuelle / évolution sur 5 ans

## PRIX MOYENS DES APPARTEMENTS SUR LA DIGUE

En raison de l'évolution de la topologie du littoral, une redéfinition des rues de la digue a été réalisée afin d'être la plus proche possible de la réalité. Les analyses statistiques de l'immobilier sur la digue se basant exclusivement sur l'adresse postale du bien, nous partons de l'hypothèse qu'un appartement se trouvant dans un immeuble face à la mer se situe sur la digue. Néanmoins, les appartements d'un même bâtiment ayant vue sur mer auront une valeur marchande plus importante que les appartements donnant sur la deuxième ligne (c'est-à-dire à l'arrière du bâtiment). De par cette redéfinition des rues de la digue, il n'est plus pertinent de présenter l'analyse des évolutions de prix moyen par rapport aux années antérieures.

Un nombre élevé d'observations disponibles dans la période d'analyse permet de dégager des indicateurs de prix plus fiables. Cependant, certaines communes présentent peu d'observations sur la digue pour ce premier semestre 2017. Notamment dans les communes du Coq, Zeebruges et Nieuport. La commune de Bredene ne présente, quant à elle, pas de rue avec vue sur mer et ne fera dès lors pas partie de la présente analyse.

## PRIX MOYENS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2017



Graphique 14 : cartographie du prix moyen des appartements sur la digue par commune côtière

Le graphique ci-dessus présente le contraste entre les prix moyens observés des appartements sur la digue et les prix moyens des appartements sur l'entièreté de la commune côtière. L'échelle des couleurs s'étend de 185.000 EUR à 950.000 EUR et est synchronisée entre commune et digue. La grosseur des indicateurs de prix moyen de la digue est proportionnelle au nombre d'observations au premier semestre 2017.

Sans surprise, les prix moyens des appartements sont, au premier semestre, plus élevés sur la digue que sur la côte et ce sur chaque commune côtière. En moyenne, un appartement sur la digue coûte 315.907 EUR. En comparaison

avec la moyenne nationale (216.713 EUR au 1<sup>er</sup> semestre 2017), il faut déboursier presque 100.000 EUR en plus pour acquérir un appartement sur la digue.

Le nombre d'observations sur la digue est le plus important sur la côte centrale, notamment, à Ostende et à Middelkerke, et ce, malgré la différence de prix moyen d'un appartement sur la digue entre les deux communes. Un appartement sur la digue à Ostende s'est, en effet, vendu, ce premier semestre 2017, en moyenne à 337.152 EUR contre 218.076 EUR à Middelkerke.

Un prix moyen de 337.152 EUR sur la digue à Ostende est, par ailleurs, comme le montre le graphique suivant, 58,2% plus cher que le prix moyen pratiqué sur l'ensemble de la localité.

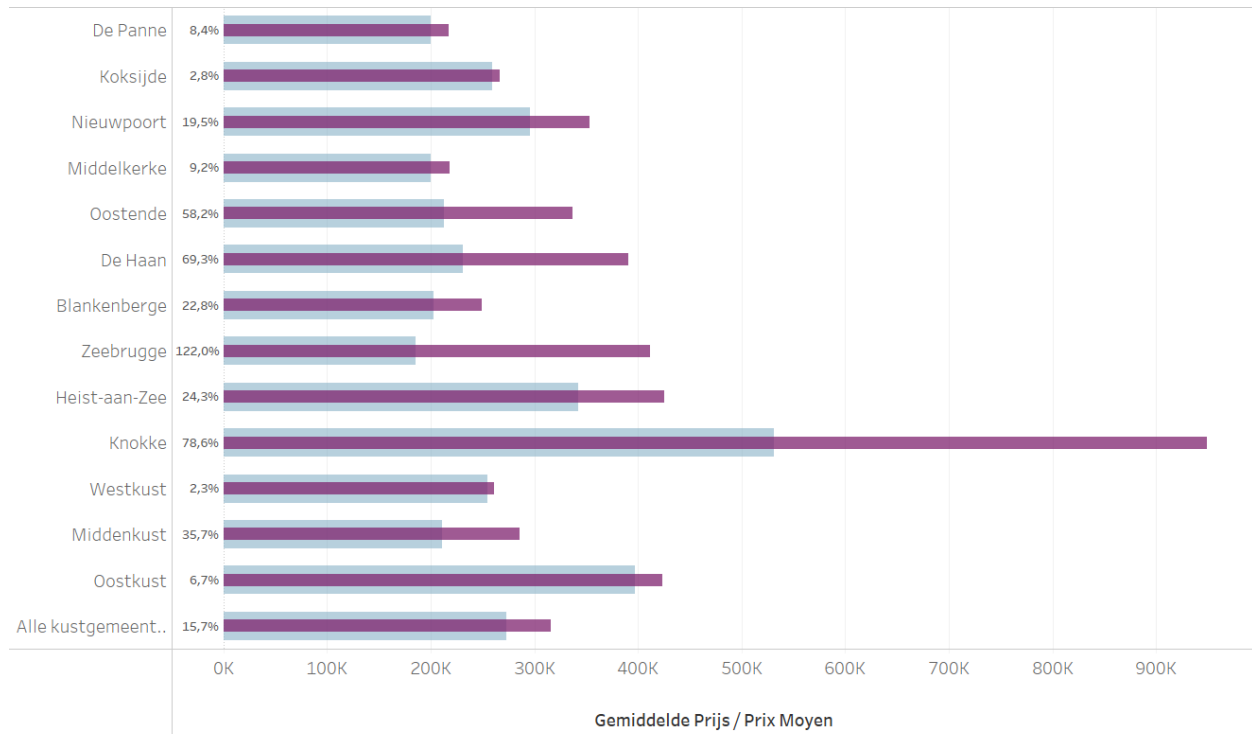
À Knokke-Heist, les appartements sur la digue se sont vendus en moyenne à 948.956 EUR, le record sur la digue belge.

Afin de mettre en évidence une structure dans le marché des appartements sur la digue, considérons 3 grandes catégories de prix d'appartement sur la digue :

- Catégorie 1 : 200K EUR – 250K EUR
- Catégorie 2 : 250K EUR – 325K EUR
- Catégorie 3 : 325K EUR – 450K EUR

Nous constatons que chaque zone côtière (Est, Ouest et Centrale) présente des catégories différentes de prix et ces catégories de prix s'avèrent croissantes d'ouest en est :

- Zone Littorale de l'ouest :
  - La Panne : catégorie 1
  - Coxyde : Catégorie 2
  - Nieuport : Catégorie 3
- Zone centre du littoral :
  - Middelkerke : catégorie 1
  - Ostende : Catégorie 2+
  - Le Coq : Catégorie 3
- Zone littorale de l'est :
  - Blankenberge : catégorie 1
  - Heist-aan-Zee - Knokke : Catégorie 3



#### Zone

- Alle dijken / Toutes digues
- Alle kustgemeenten / Toutes communes côtières

**Graphique 15 : Prix moyens des appartements au premier semestre 2017 sur la digue (violet) et sur l'entièreté de la commune côtière (bleu) ; différence en pourcentage entre le prix moyen sur la commune et sur la digue**

Comme déjà abordé ci-dessus avec le cas d'Ostende, le graphique 15 met en perspective la moyenne des prix des appartements ce premier semestre 2017 sur l'entièreté de la commune côtière et sur la digue. Les pourcentages expriment le pourcentage du prix moyen de la commune qu'il a fallu, en moyenne, payer en plus pour l'acquisition d'un appartement sur la digue de cette commune. Ces pourcentages étant toujours positifs, il est clair qu'une acquisition sur la digue sera, en moyenne, plus chère que les prix pratiqués dans la même commune.

Il est étonnant de remarquer la même gradation de prix dans chacune des 3 zones côtières ; en effet, le prix moyen des appartements sur la digue augmente dans chaque zone systématiquement d'ouest en est.