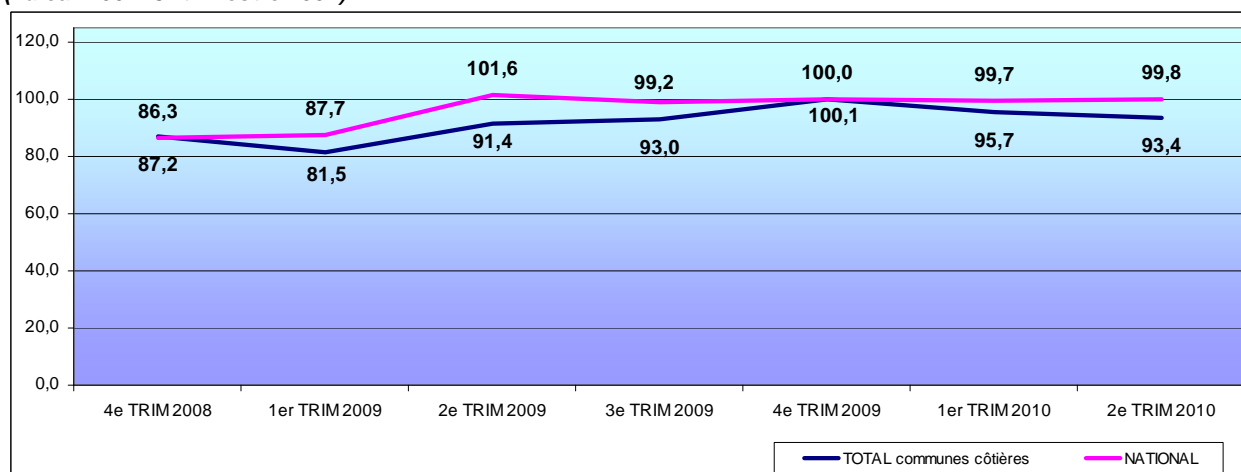


LE BAROMÈTRE DES NOTAIRES À LA MER UNE ANALYSE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE À LA CÔTE

Après la crise, l'activité immobilière de la mer a pris davantage de temps pour remonter que l'activité nationale. La confiance est revenue au niveau de l'immobilier des secondes résidences à la mer, malgré une baisse pour ce dernier trimestre.

L'indice notarial de l'activité immobilière

Indice moyen de l'activité pour l'ensemble des communes de la côte – comparaison avec l'indice national
 (valeur 100 = 3^e trimestre 2007)



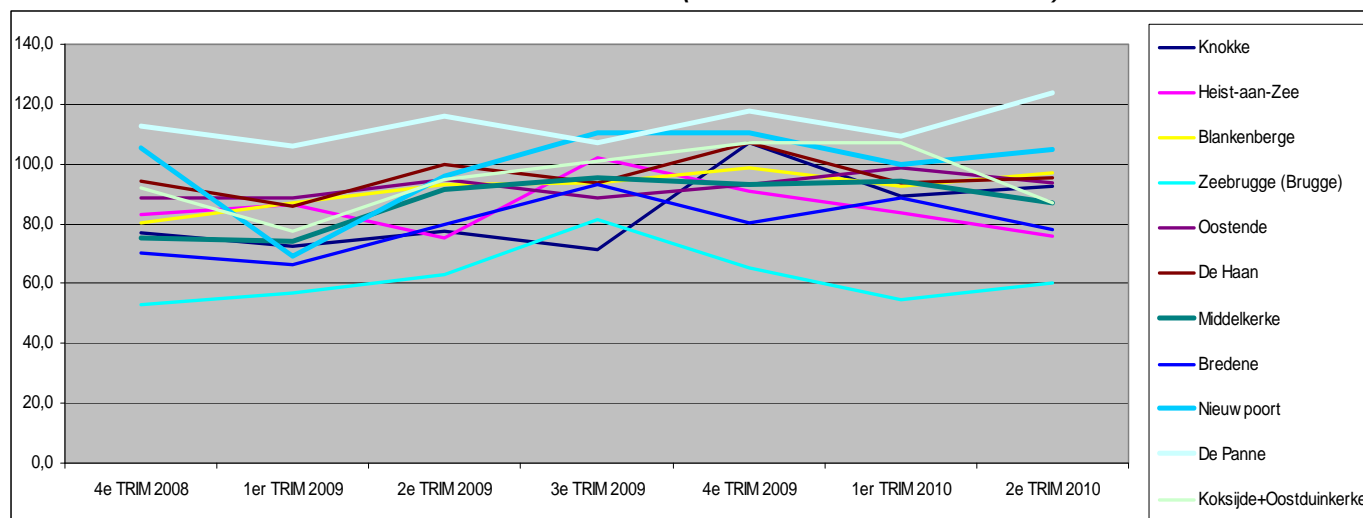
Analyse pour l'ensemble de la zone côtière

L'activité immobilière dans les communes de la zone côtière suit la tendance nationale. Elle reste toutefois légèrement sous le niveau enregistré pour l'ensemble du pays. Le marché des appartements représente la plus grande partie du marché immobilier atteignant parfois jusqu'à 90% de l'ensemble des transactions immobilières.

L'indice d'activité à la côte était descendu à son niveau le plus bas lors du 4^e trimestre 2008 (indice 87,2) et du 1^{er} trimestre 2009 (indice 81,5). Cette forte baisse s'était ressentie dans tout le pays mais la zone côtière en avait particulièrement souffert. Cependant, lors du 2^e trimestre 2009 l'activité a commencé à se redresser en Belgique (indice 101,6 ; soit plus de 15,8 % par rapport au trimestre précédent). Le marché de la mer amorçait également une remontée de 12,1% (par rapport au 1^{er} trimestre 2009) malgré un niveau de transaction (indice 91,4) inférieur à celui du marché national (indice 101,6). Il a fallu attendre le 4^e trimestre 2009 pour que l'activité surpasse de peu (101,1) l'indice national (indice 100).

Au 2^e trimestre 2010, bien que l'indice de la mer soit de 6,6% sous le niveau de l'indice 100, les effets de la crise sont passés. L'activité immobilière de la mer a pris davantage de temps pour remonter que l'activité nationale. La confiance est donc revenue au niveau de l'immobilier des secondes résidences à la mer, malgré une baisse pour ce dernier trimestre.

Indice d'activité immobilière des communes de la côte (indice 100 = 3^e trimestre 2007)



Analyse par commune

Si l'on compare les indices d'activité des communes côtières avec ceux de la Belgique et des provinces, on note qu'ils sont plus volatiles. Il en va de même par rapport aux différents indicateurs macroéconomiques. La Panne et Nieuwpoort sont les deux communes de la côte dont le niveau des transactions évolue le mieux. La Panne connaît, au 2^e trimestre 2010, un pic à 123,8 (+13,4% par rapport au trimestre précédent et +9,2% avec le 2^e trimestre 2009). A Nieuwpoort, les 3^e et 4^e trimestres 2009 ont été les plus prospères avec 15,4% de plus qu'au 2^e trimestre 2009 (indice 110,7). La commune reste au 2^e trimestre 2010, supérieure de 4,8% (indice 104,8) par rapport au trimestre précédent et de 9,2% par rapport au même trimestre de 2009.

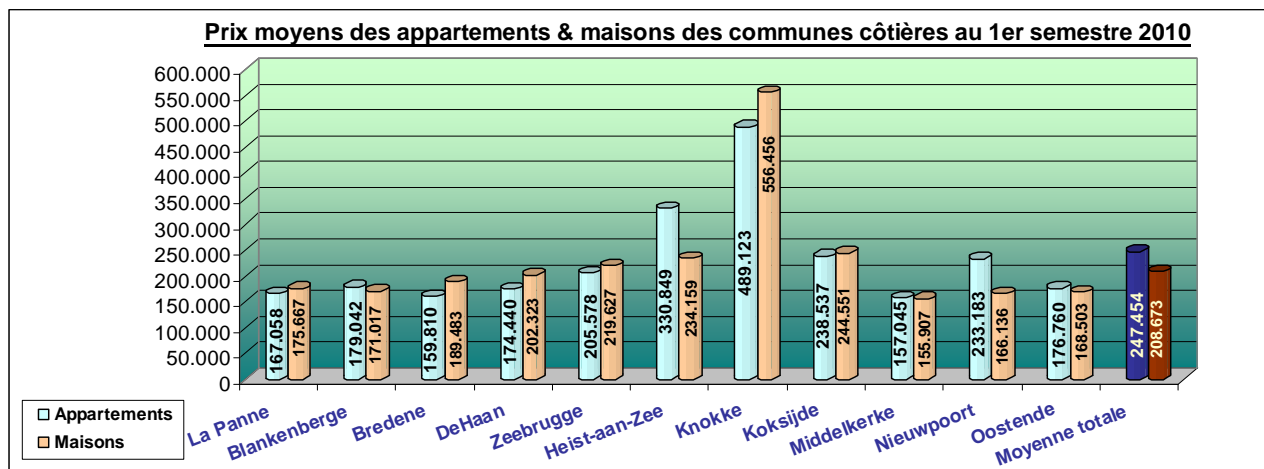
La crise a plus durement touché Zeebrugge, Heist-aan-Zee et Bredene. En effet, leur activité immobilière a été particulièrement ralentie. C'est ainsi que l'on note au 2^e trimestre 2010, un niveau d'activité qui restait entre 25 et 40% inférieur à la situation d'avant crise.

Par rapport à l'ensemble de la zone côtière, Knokke et Oostende mènent le marché avec respectivement 15% et 25% des transactions totales de cette zone, sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2010. Quant au nombre de transactions le plus bas, il revient à Heist-aan-Zee et à Zeebrugge avec respectivement 3% et 1,5% du marché de la zone côtière au 1^{er} semestre 2010. L'analyse des prix qui suit sera donc plus volatile pour ces 2 communes vu le nombre plus limité de transactions.

Indice moyen de l'activité pour l'ensemble des communes de la côte – comparaison avec l'indice national (valeur 100 = 3^e trimestre 2007)

Communes	3e TRIM 2007	4e TRIM 2008	1er TRIM 2009	2e TRIM 2009	3e TRIM 2009	4e TRIM 2009	1er TRIM 2010	2e TRIM 2010
Knokke	100,0	76,8	72,5	77,3	71,7	106,8	89,5	92,3
Heist-aan-Zee	100,0	83,1	86,4	75,3	101,9	90,9	83,8	76,0
Blankenberge	100,0	80,2	87,2	93,3	93,9	98,5	92,7	97,3
Zeebrugge (Brugge)	100,0	52,8	56,9	63,2	81,3	65,3	54,9	60,4
Oostende	100,0	88,7	88,9	95,0	88,5	93,2	98,6	93,8
De Haan	100,0	94,3	85,7	99,6	93,9	107,0	93,5	95,7
Middelkerke	100,0	75,5	74,0	91,6	95,2	93,0	94,1	86,8
Bredene	100,0	70,2	66,4	80,0	93,2	80,4	88,5	77,9
Nieuwpoort	100,0	105,2	69,0	95,9	110,7	110,7	100,0	104,8
De Panne	100,0	112,4	105,9	116,2	107,0	117,8	109,2	123,8
Koksijde+Oostduinkerke	100,0	92,0	77,3	94,6	100,9	107,1	106,9	87,2
TOTAL communes côtières	100,0	87,2	81,5	91,4	93,0	100,1	95,7	93,4
NATIONAL	100,0	86,3	87,7	101,6	99,2	100,0	99,7	99,8

Les prix moyens au 1er semestre 2010



Le prix moyen des transactions réalisées lors des six premiers mois de l'année pour les appartements et les maisons classe, dans le haut du tableau, la commune de Knokke avec 489.123€ pour un appartement et 556.456€ pour une maison.

Heist-aan-Zee, et dans une moindre mesure Koksijde et Nieuwpoort, affichent des moyennes plus importantes que les autres communes. Cependant, seuls Knokke et Heist-aan-Zee sont supérieurs au prix moyen de la zone côtière pour un appartement. Ceci montre à quel point ces deux localités influencent le prix moyen qui est de 247.454€ ou de 174.065 € si on exclut Knokke et Heist-aan-Zee.

Un appartement coûte le moins cher à Bredene et Middelkerke avec respectivement 159.810€ et 157.045€.

En ce qui concerne les maisons, c'est encore Knokke qui dope la moyenne avec un prix moyen de 556.456€. L'influence est cependant moins grande qu'au niveau des appartements car il existe moins de transactions de maisons à Knokke, contrairement à Oostende où le marché est le plus étendu.

Pour l'ensemble de la zone côtière, le prix moyen est de 208.673€ et de 187.822€, si on exclut Knokke et Heist-aan-Zee.

On retrouve dans le haut du tableau, Koksijde (244.551€), Heist-aan-Zee (234.159€), Zeebrugge (219.627€) et De Haan (202.323€). Les moyennes les moins élevées à la côte sont enregistrées à Nieuwpoort (166.136€), Oostende (168.503€) et Middelkerke (155.907€).

On remarquera que le prix moyen des appartements est supérieur au prix moyen des maisons si l'on prend en considération Knokke. Ce qui n'est plus le cas lorsque l'on exclut cette commune.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.424 notaires actifs au sein de 1.183 études notariales parmi lesquelles on dénombre 218 associations qui regroupent 465 notaires.

Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte.

En 2009, les notaires ont passé 794.560 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3 milliards d'euros de droit d'enregistrements.