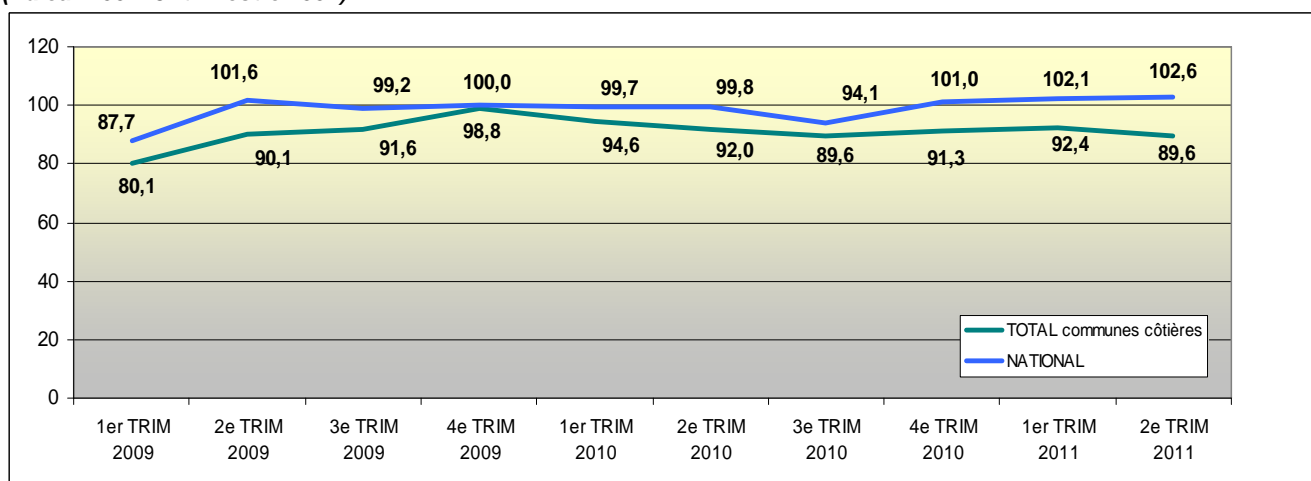


LE BAROMÈTRE DES NOTAIRES À LA MER UNE ANALYSE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE À LA CÔTE

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 se caractérise toujours par une grande part de transactions relatives aux appartements. Sur l'ensemble des communes de la côte, ceux-ci représentent plus de 60% du marché résidentiel et peuvent même atteindre, dans certaines communes, les 80% (Middelkerke).

L'indice d'activité à la côte évolue plus timidement que l'indice d'activité national qui s'est fortement renforcé au cours des trois derniers trimestres.

Les niveaux d'activité enregistrés aux 1^{er} et 2^e trimestres sont même sensiblement inférieurs par rapport aux mêmes trimestres de 2010.

Il s'agit d'une tendance inverse à celle enregistrée au niveau national. Le 1^{er} trimestre 2011 perd 2,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2010, contre une progression de 2,4% pour le pays ; et le 2^e trimestre recule de 2,6% par rapport au 2^e trimestre 2010 alors que l'indice national progresse de 2,8%.

Malgré ce ralentissement, l'indice d'activité de la zone côtière reste relativement stable depuis sa reprise en 2009.

La confiance dans le marché immobilier n'est pas mis en cause, en témoignent les nombreux indicateurs favorables dans le reste du pays, mais les investissements semblent principalement réalisés dans des résidences principales.

Analyse par commune

En comparant les indices d'activité de chaque commune côtière, on constate à nouveau que ceux-ci sont bien plus volatiles que l'indice national.

Cela résulte de l'étroitesse du marché qui les rend plus sensibles à la qualité et à la valeur des biens réellement échangés.

Au premier semestre 2011, De Panne et Nieuwpoort restent les deux communes de la côte dont le niveau des transactions évolue le plus favorablement. La Panne connaît, au 2^e trimestre 2011, un pic à 126,5 (+13,6% par rapport au trimestre précédent et +2,2% par rapport au 2^e trimestre 2010). A Nieuwpoort, l'indice du 2^e trimestre 2011 se maintient au-dessus de la valeur 100 avec 100,7, soit une évolution de 18,7% par rapport au premier trimestre de l'année mais un recul de 3,9% par rapport au 2^e trimestre 2010. Notons que de nombreux appartements neufs y ont fait l'objet de transactions au début de cette année.

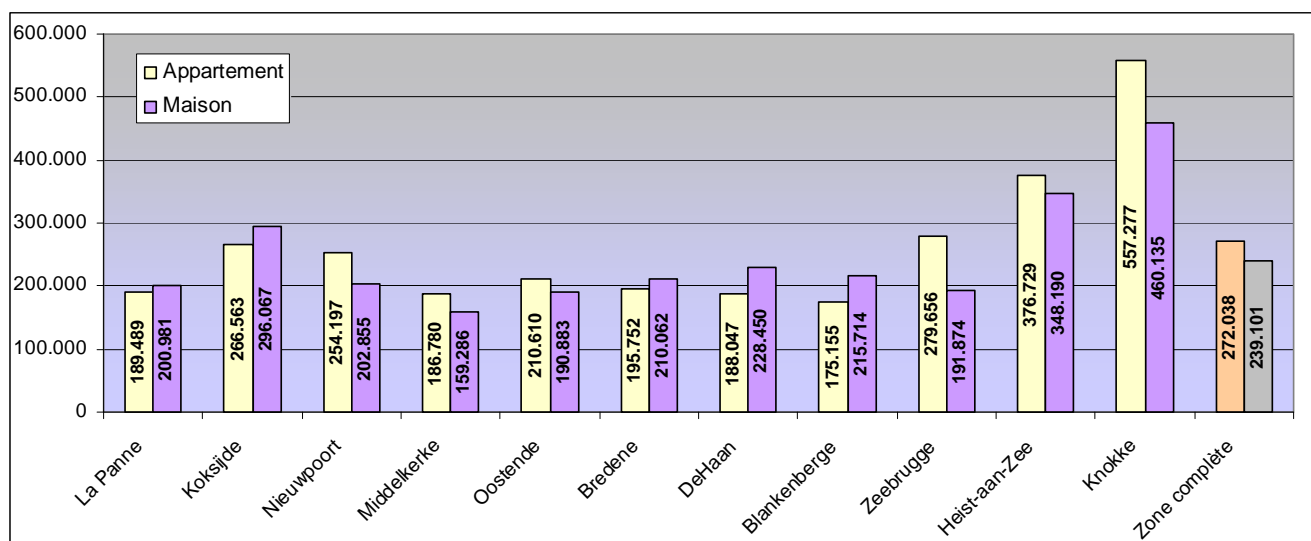
L'activité la moins soutenue est enregistrée à Zeebrugge qui, après une très nette amélioration au cours du 4^e trimestre 2010 (+15,7%) et du 1^{er} trimestre 2011 (+6,8%), recule à nouveau fortement (-30,9%) avec un indice de 52,8.

Par rapport à l'ensemble de la zone côtière, trois communes dénotent par l'importance de leur marché immobilier, il s'agit d'Oostende, Knokke et Koksijde qui représentent respectivement 23%, 13% et 10% des transactions réalisées pour des appartements au cours du 1^{er} semestre 2011. Quant aux nombres de transactions les plus bas, ceux-ci sont enregistrés à Zeebrugge et à Bredene avec respectivement 3% et 5% du marché des appartements de la zone côtière, au 1^{er} semestre 2011.

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	1er TRIM 2010	2e TRIM 2010	3e TRIM 2010	4e TRIM 2010	1er TRIM 2011	2e TRIM 2011
De Panne	109,2	123,8	104,3	106,5	111,4	126,5
Koksijde+Oostduinkerke	106,9	87,2	95,5	97,4	99,3	93,6
Nieuwpoort	100	104,8	108,1	92,6	84,9	100,7
Middelkerke	94,1	86,8	90,8	79,9	82,8	91,6
Oostende	98,6	93,8	86	88,5	94,8	88,3
Bredene	88,5	77,9	77	88,1	92,3	83,4
De Haan	93,5	95,7	93	91,3	83	89,6
Blankenberge	92,7	97,3	100	96,3	94,8	82,9
Zeebrugge (Brugge)	54,9	60,4	61,8	71,5	76,4	52,8
Heist-aan-Zee	83,8	76	96,8	91,6	90,3	93,5
Knokke	89,5	92,3	80,2	94,2	92,7	85
TOTAL communes côtières	94,6	92,0	89,6	91,3	92,4	89,6
NATIONAL	99,7	99,8	94,1	101,0	102,1	102,6

Les prix moyens au 1er semestre 2011



Le prix moyen des transactions, réalisées lors des six premiers mois de l'année, classe, une fois encore, la commune de Knokke en tête avec 557.277€ pour un appartement et 460.135€ pour une maison.

Sa voisine, Heist-aan-Zee, et dans une moindre mesure Koksijde, Nieuwpoort et Zeebrugge, affichent des moyennes plus importantes que les autres communes.

A Knokke, Heist-aan-Zee et Zeebrugge, les prix pour un appartement sont en moyenne supérieurs aux prix de la zone côtière dans son ensemble.

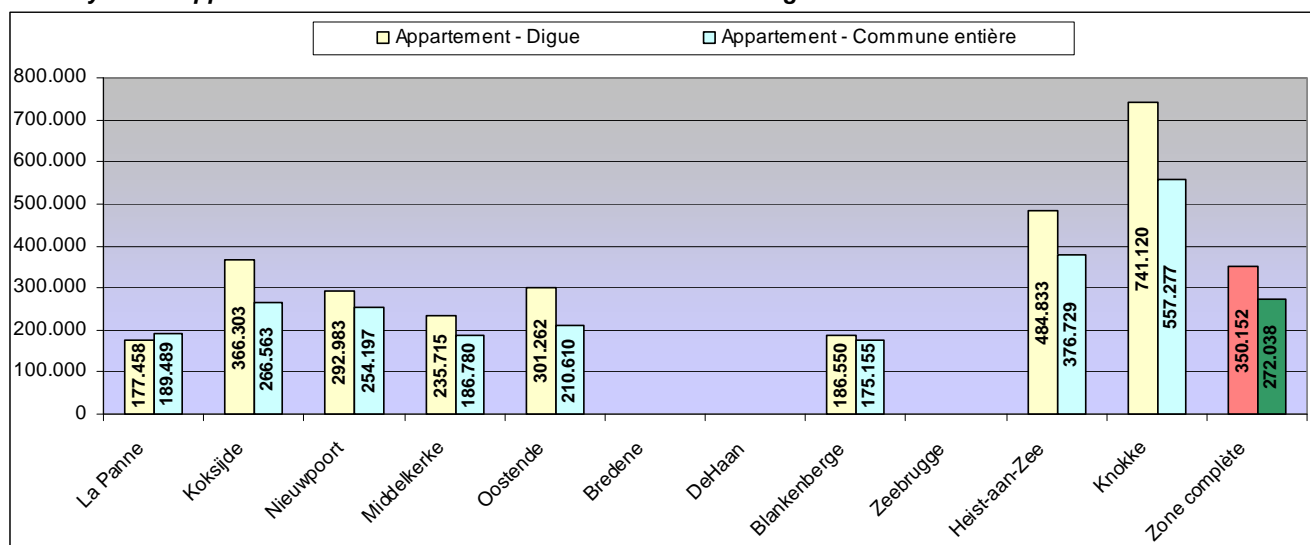
Ces trois localités tirent fortement les prix moyens vers le haut : un appartement coûte 272.038€ (+11,3% par rapport au 2^e trimestre 2010) et une maison revient à 239.101€ (+6,9% comparé au 2^e semestre 2011).

Ces évolutions, constatées sur 6 mois, sont comparables aux progressions enregistrées au niveau de la province de Flandre occidentale qui a connu une progression de 15% des prix pour ses appartements et de 5% pour ses maisons d'habitation.

Si on exclut Knokke et Heist-aan-Zee, les prix moyens dans la zone côtière passent à 212.911€ pour un appartement et à 208.309€ pour une maison.

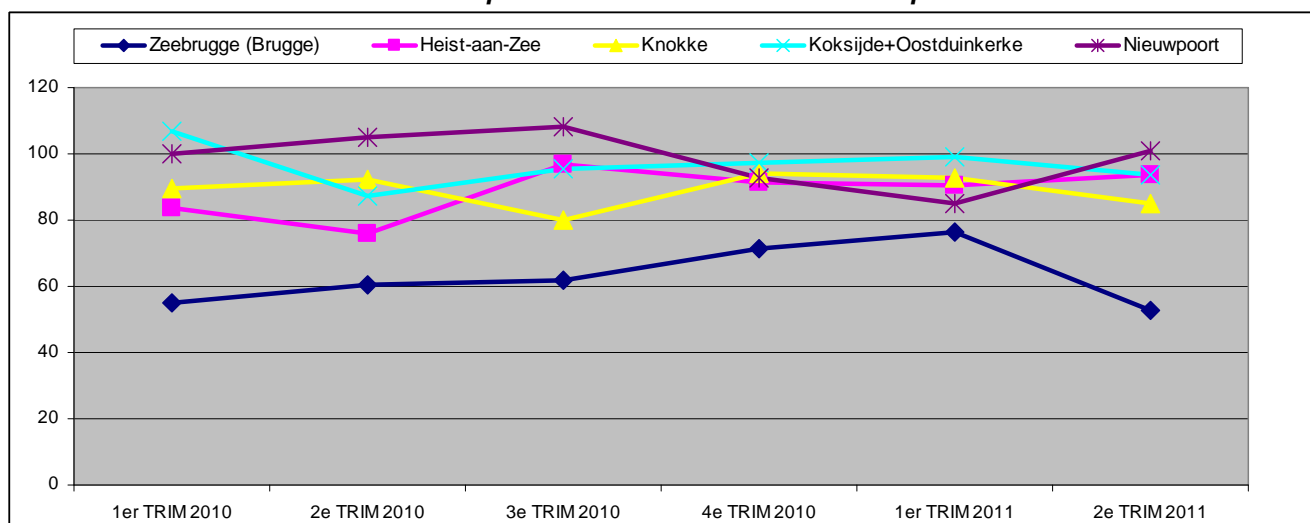
C'est à Blankenberge qu'un appartement coûtera le moins cher avec 175.155€ en moyenne. Tandis que sur le marché des maisons d'habitation, c'est à Zeebrugge et à Oostende que le coût sera le plus modéré avec respectivement 191.874€ et 190.883€.

Prix moyen des appartements dans les communes de la côte – Côté digue – 1^{er} semestre 2011



En comparant les prix des appartements en front de mer avec ceux pratiqués au sein de la commune, on constate qu'à De Panne le prix moyen sur la digue est inférieur au prix moyen pour l'ensemble de la commune. En effet, ces chiffres subissent l'influence d'un grand nombre de petits appartements et de studios situés sur la digue dont les prix sont relativement bas, et qui trouvent très vite acquéreurs. Cette section du marché des appartements est également à la base du très bon niveau d'activité constaté au sein de cette commune.

Détail de l'indice d'activité immobilière pour les 5 communes côtières les plus chères



On observant l'activité immobilière des 5 communes les plus chères de la région côtière, on remarque que Knokke, Heist-aan-Zee, Nieuwpoort et Koksijde se maintiennent aux alentours de l'indice moyen enregistré pour l'ensemble de cette région alors que Zeebrugge affiche cette diminution significative tout en maintenant des prix forts.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.434 notaires actifs au sein de 1.177 études notariales parmi lesquelles on dénombre 231 associations qui regroupent 498 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. Les sites notaire.be et notaris.be ont accueilli plus de 3,7 millions visites en 2010. En 2010, les notaires ont passé 854.633 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3,5 milliards d'euros de droits d'enregistrement.