

Communiqué de presse
12 octobre 2010

info presse : Charles Six-Hubinson
Fédération Royale du Notariat belge
Tél : 02/505.08.80 / Gsm : 0475/98.33.03
e-mail : six-hubinson@fednot.be
www.notaire.be - www.notarimmo.be

BAROMETRE DES NOTAIRES DU 3^{ME} TRIMESTRE 2010

MAINTIEN DES PRIX MAIS RALENTISSEMENT DE L'ACTIVITÉ

Le « baromètre des notaires » de la Fédération Royale du Notariat belge sonde les activités des citoyens dans des domaines tels que la famille, l'immobilier et les sociétés. Les chiffres du 3^{ème} trimestre de 2010 indiquent que l'activité connaît sa première régression significative depuis la reprise au printemps 2009. Le nombre de transactions est au même niveau que celui enregistré au 3^{ème} trimestre 2008.

Le prix moyen d'une habitation, vendue au cours du 3^{ème} trimestre de l'année, augmente de 1% au niveau national. Augmentation grâce à la Flandre car les prix en Wallonie et (surtout) Bruxelles baissent.

La situation la plus récente possible du marché immobilier

Les chiffres des notaires, présentés dans le Baromètre des notaires, représentent les ventes qui ont eu lieu au cours du trimestre écoulé. Les notaires collectent les données de manière électronique 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Grâce à cela, les notaires peuvent présenter la situation la plus récente possible du marché immobilier en Belgique.

Nombre de transactions immobilières en baisse

Au 3^{ème} trimestre 2010, les notaires ont constaté une baisse de quasi 6 % du nombre de transactions immobilières par rapport au 2^{er} trimestre. L'influence provient du mois de juillet qui fut calme. C'est habituellement le cas en raison de l'effet cyclique engendré par les vacances annuelles. Toutefois, le mois de septembre n'a pas connu sa traditionnelle relance. Ceci pourrait être lié à l'augmentation des prix du marché.

Baisse dans les trois régions

Aucune région n'échappe à la baisse d'activité. La Wallonie perd 5%, la Flandre quasi 6% et Bruxelles plus de 8%. Le marché bruxellois étant plus restreint, la moindre évolution engendre des variations plus importantes.

Différences provinciales pour le marché immobilier

Les provinces belges affichent toutes une diminution de l'activité immobilière. Le Brabant wallon (-0,9%) et la province du Luxembourg (-1,5%) connaissent, avec la province d'Anvers dans une plus forte mesure (-3,1%), un recul plus modéré. Les autres provinces voient leur niveau d'activité immobilière diminuer plus fortement, jusqu'à -9% pour la Flandre orientale (-8,9%).

Le prix moyen des maisons augmente légèrement

Les prix des maisons affichent une progression de 1,1% au niveau national par rapport au trimestre précédant. Cette progression est dopée par l'évolution enregistrée en Flandre (+2,5%) où le prix moyen passe de 212.382€ à 217.781€. En Wallonie, les prix se sont légèrement tassés avec un prix moyen de 147.291€ contre 148.719€ au 2^e trimestre. Bruxelles connaît, par contre, une diminution de 6,4% du prix moyen des maisons qui passe ainsi de 352.705€ à 329.996€. Mais les maisons bruxelloises restent plus de 15% supérieur au prix moyen du 1^{er} trimestre 2010.

L'analyse par provinces indique que le Brabant wallon connaît la plus forte diminution des prix, soit -12,5%. Il s'agit là d'une « régularisation » car la province avait enregistré, au trimestre précédent, la plus forte augmentation de prix (+32,4%). Les autres provinces affichent des prix relativement stables par rapport au précédent trimestre.

La répartition du nombre de ventes, au travers des régions ou des provinces, conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national. Il est normal d'obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province.

Un marché cyclique, mais pas seulement...

Bart van Opstal, président de la Fédération Royale du Notariat belge : « *L'année passée, le troisième semestre avait confirmé la reprise déjà entamée au deuxième trimestre 2009. La baisse cyclique, qui caractérise généralement les périodes de vacances, ne s'est alors pas produite en 2009. Pour 2010, ce n'est pas le cas. Particulièrement pour le mois de juillet, qui a vu une baisse des activités de près de 20% par rapport à juin, entraînant ainsi l'ensemble du trimestre dans sa chute. Les paisibles mois d'été n'expliquent toutefois pas tout car le mois de septembre n'a pas vécu d'envolée des activités. Il s'agit là probablement d'une conséquence de la hausse des prix.* »

Les appartements wallons plus chers

Le prix moyen des appartements est plus stable que celui des maisons. Il a légèrement diminué au cours du 3^{ème} trimestre 2010 et passe de 191.622€ à 189.758€, soit un recul de 1%. Diminution surtout en Flandre et à Bruxelles. La Wallonie voit, quant à elle, le prix moyen de ses appartements augmenter de plus de 5%.

Cette augmentation dans le sud du pays est due aux progressions enregistrées dans le Brabant wallon (+11,7%) et à Liège (+7%). Alors qu'on note un recul des prix dans les autres provinces wallonnes. La province du Luxembourg dénote avec une évolution négative de 7,4% par rapport au 2^{ème} trimestre 2010. Les fluctuations trimestrielles doivent être relativisées car ce marché reste plus étroit dans cette province.

Seule la Flandre orientale, dans le nord du pays, voit le prix moyen de ses appartements progresser (+2,3%). Les autres provinces de Flandre connaissent des diminutions allant de -1% à plus de -3%.

Un impact positif dans les prochains mois ?

Les chiffres des créations de sociétés régressent de 3,5% par rapport à 2009. Bien que les chiffres de septembre ne soient pas encore complets, ils connaissent vraisemblablement un de leurs niveaux les plus faibles de ces dernières années. En outre, les mois et les trimestres se succèdent et se ressemblent, affichant de tristes records en termes de faillites. Celles-ci ont, en effet, progressé de 9 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2009.

Toutefois la confiance des chefs d'entreprise s'améliore en septembre. Espérons un impact positif dans les prochains mois, grâce aux taux d'intérêt attractifs et aux différents indicateurs macroéconomiques.

Plus de contrats de mariage et un (peu) plus de testaments authentiques

La recrudescence des actes familiaux, comme les conventions matrimoniales, constatée au 2^e trimestre 2010 tend à se confirmer au 3^{ème} trimestre. Les inscriptions d'actes matrimoniaux augmentent de plus de 6% au 3^{ème} trimestre 2010, par rapport au 3^{ème} trimestre 2009.

Le niveau d'activité en termes de testaments authentiques est à nouveau supérieur au niveau de 2009 mais de seulement 0,7%. De plus le 3^{ème} trimestre 2010 reste inférieur de 3,5% au même trimestre de 2008.

Plus de détails, chiffres ou pourcentages dans le Baromètre des notaires, disponible sur www.notaire.be.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.423 notaires actifs au sein de 1.182 études notariales parmi lesquelles on dénombre 218 associations qui regroupent 468 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.