

- A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE
- B ÉVOLUTION DES PRIX
- C LES DROITS D'ENREGISTREMENT
- D LES ACTES DE SOCIÉTÉ
- E LA FAMILLE

A ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN BELGIQUE



Un premier trimestre 2011 sans nuage...

Meilleur début d'année depuis 3 ans

L'indice d'activité immobilière du 1^{er} trimestre 2011 s'élève à 102,1 contre 101 au trimestre précédent. Il s'agit d'une évolution de 1,1%. Par rapport au 1^{er} trimestre 2010 (99,7), cet indice augmente de 2,4%.

Janvier et mars ont été les moteurs de ce trimestre. Habituellement moins favorables, janvier et février de cette année enregistrent des indices supérieurs de 4% à ceux connus au début 2010. Alors qu'en mars 2011, les transactions immobilières ont été aussi importantes qu'en mars 2010, lui-même excellent.

Malgré les légères hausses des taux d'emprunt hypothécaire, différentes formules, notamment les taux fixes, restent avantageuses. Cette situation incite toutefois les candidats acquéreurs à prendre des décisions rapides en matière d'investissements immobiliers. Les différentes annonces du secteur bancaire confirment la reprise des taux et accentuent, dans un premier temps, l'empressement du consommateur.

Il s'agit du meilleur début d'année enregistré depuis la création de notre indicateur d'activité immobilière.

Au niveau macro-économique

Les différents indicateurs sont assez favorables. L'indice de **confiance des consommateurs** était remonté à 0 en novembre 2010 (-2 en décembre). Au cours de ce premier trimestre, il s'est stabilisé avec -3 en janvier, +1 en février et -2 en mars. Mais selon la Banque nationale, les ménages appréhendent pour les prochains mois des perspectives économiques plus sombres notamment pour leur situation financière personnelle et pour leur capacité d'épargne.

La situation du Japon et les conflits du nord de l'Afrique affectent cette confiance car cela a des répercussions sur l'économie en générale et sur les prix des carburants, en particulier.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) continue, quant à lui, sa progression dans les différents secteurs.

Toutefois, il existe une évolution plus mitigée pour la branche commerciale.

L'inflation se maintient à un niveau très élevé avoisinant ou dépassant les 3% depuis septembre 2010. Sur l'ensemble de l'année 2010, elle fut en moyenne de 2,3%. Mais en ce début 2011, elle affiche des niveaux encore plus importants avec 3,7% en janvier et 3,5% en février et mars.

Le taux de chômage confirme son recul progressif depuis la fin de l'année 2010 avec des taux à nouveau sous les 8% : 7,7% en janvier et 7,6% en février.

Les taux d'intérêt, déjà évoqués précédemment, connaissent une remontée depuis janvier 2011. Ils restent malgré tout sous le niveau connu au 1^{er} semestre 2010. Un taux fixe pour une durée supérieure à 10 ans était, en février, de 3,92%, contre 3,88% en janvier et 3,82% en décembre, mois le plus avantageux en 2010 en termes de taux fixes.

► Répartition régionale de l'activité immobilière

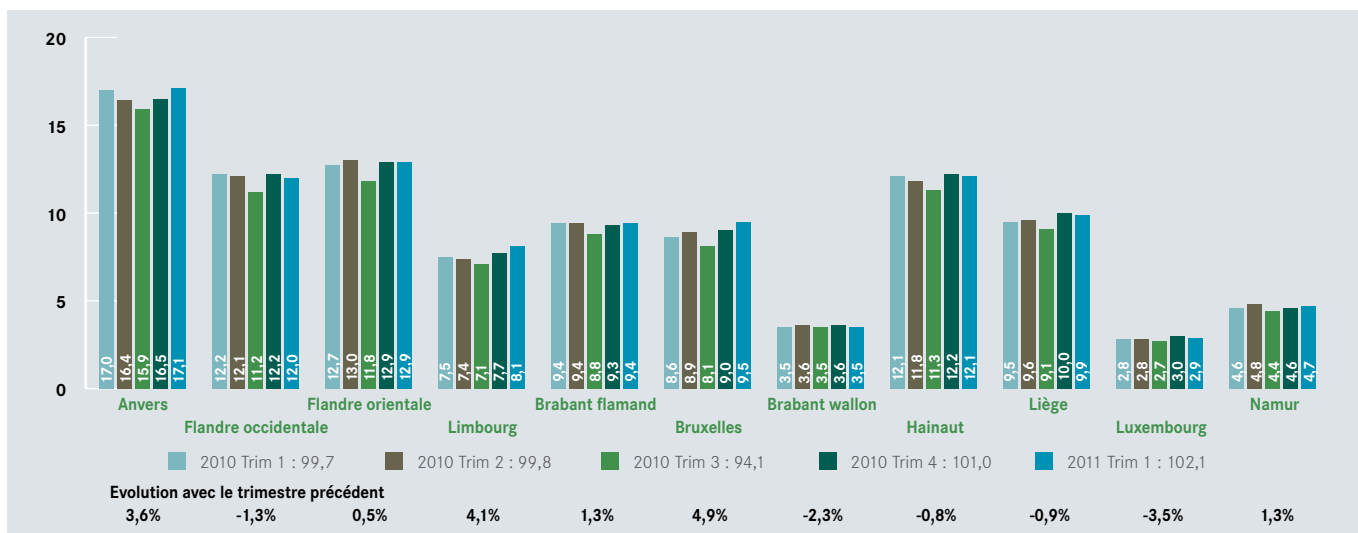


La progression de 2,4%, enregistrée par notre indice d'activité immobilière, **par rapport au même trimestre en 2010**, consiste avant tout en une stabilisation pour la région flamande et la région wallonne avec respectivement +1,5% et +2,1%. A Bruxelles, il s'agit d'une amélioration plus significative avec +9,6%.

En ce qui concerne l'évolution enregistrée au cours de ce trimestre **par rapport au 4^e trimestre 2010**, les tendances divergent selon les régions puisque la Flandre voit son activité augmenter de 1,6%, la Wallonie recule très légèrement de 1% et Bruxelles progresse de 4,9% pour atteindre son niveau le plus haut depuis la création de cet indice.

La répartition de l'indice d'activité immobilière à travers les régions reste stable et proportionnelle à la répartition de la population à travers le pays.

► Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, les évolutions constatées au niveau provincial suivent les tendances notées pour les régions. Les provinces wallonnes affichent de très légères diminutions entre -0,8% dans le Hainaut et -3,5% dans le Luxembourg ; seule la province de Namur progresse de 1,3%. En Flandre, la stabilisation positive oscille

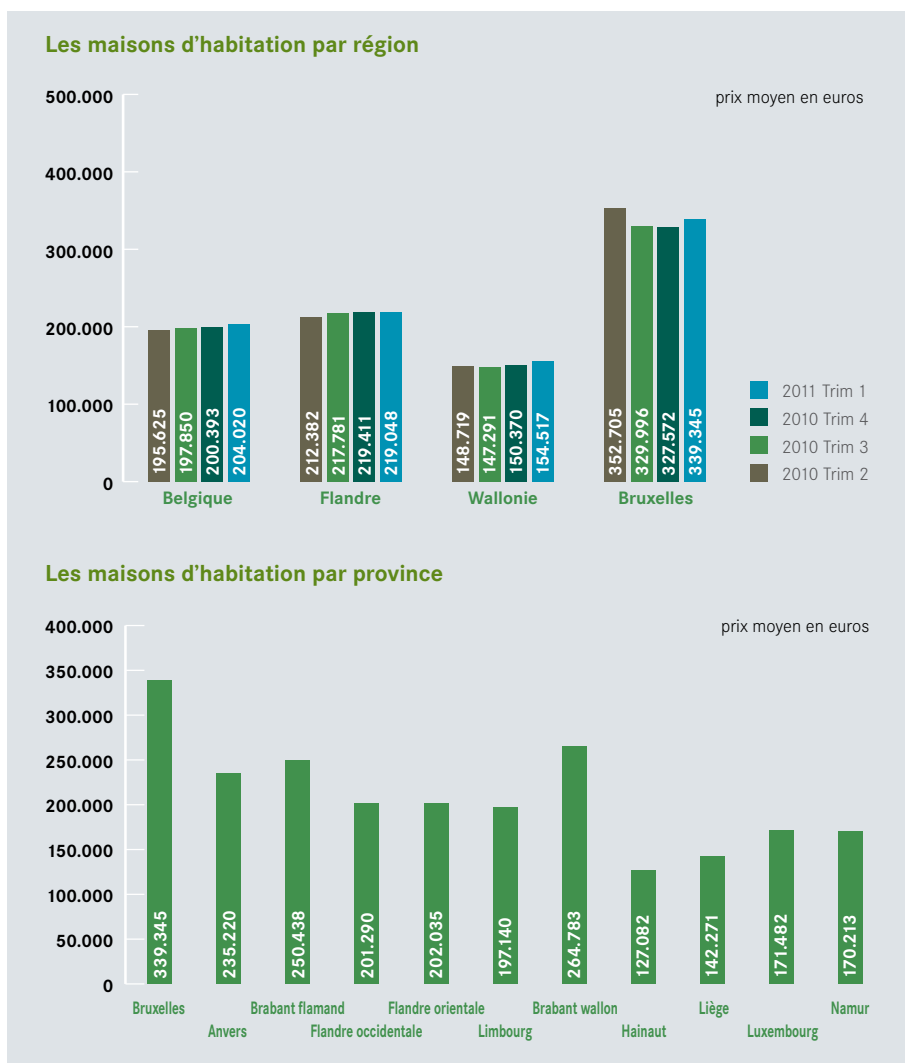
entre +0,5% en Flandre occidentale et +3,6% en province d'Anvers. La Flandre orientale recule cependant de 1,3%. Bruxelles connaît, ici aussi, l'évolution la plus importante avec 4,9%.

Par rapport au 1^{er} trimestre 2010, toutes les provinces progressent à l'exception de la Flandre orientale. Elle enregistre une

diminution de 1,2% de son activité. Les plus fortes progressions sont une fois encore Bruxelles (+9,6%), suivie des provinces du Limbourg (+7%) et de Liège (+3,5%). Les autres provinces fluctuent entre 0,7% et 2,7%.

B EVOLUTION DES PRIX

► Les maisons d'habitation



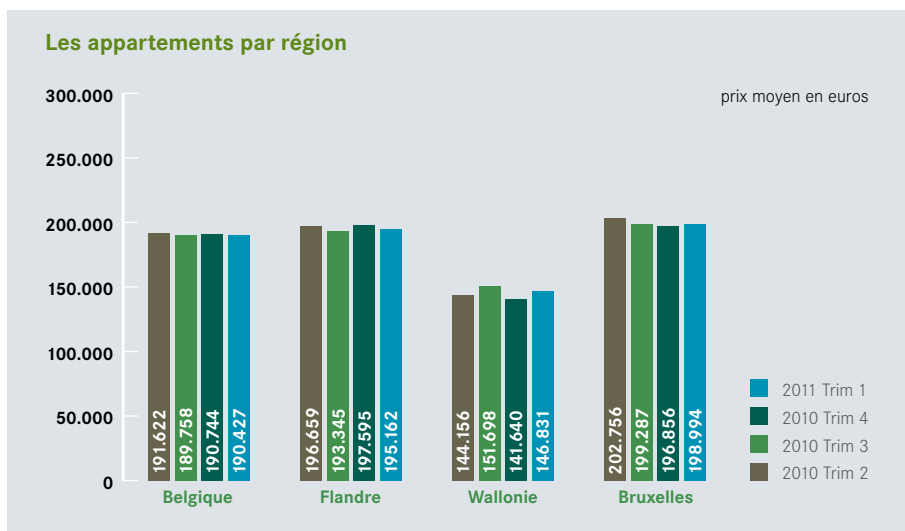
L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport.

Les prix des maisons, ayant fait l'objet de transactions au cours du 1^{er} trimestre 2011, affichent une évolution nationale de 1,8%* par rapport au précédent trimestre. Cette progression est présente en Wallonie (+2,8%), où le prix moyen passe de 150.370€ à 154.517€ ; et à Bruxelles (+3,6%) avec une évolution du prix moyen de 327.572€ à 339.345€. En Flandre, les prix se maintiennent (-0,2%) avec un coût moyen de 219.048€ pour une maison d'habitation, contre 219.411€ au 4^e trimestre 2010.

L'analyse par province met en avant la relative stabilité des prix à travers les différentes provinces, exceptés trois d'entre-elles qui affichent de plus fortes augmentations : le Brabant wallon, la province du Luxembourg et de Namur. Il s'agit, également, dans l'ordre, des 3 provinces les plus chères de Wallonie. Ces évolutions constatées sur un trimestre doivent être prises avec précaution car les transactions dans ces trois provinces sont moins nombreuses que dans les autres provinces du pays.

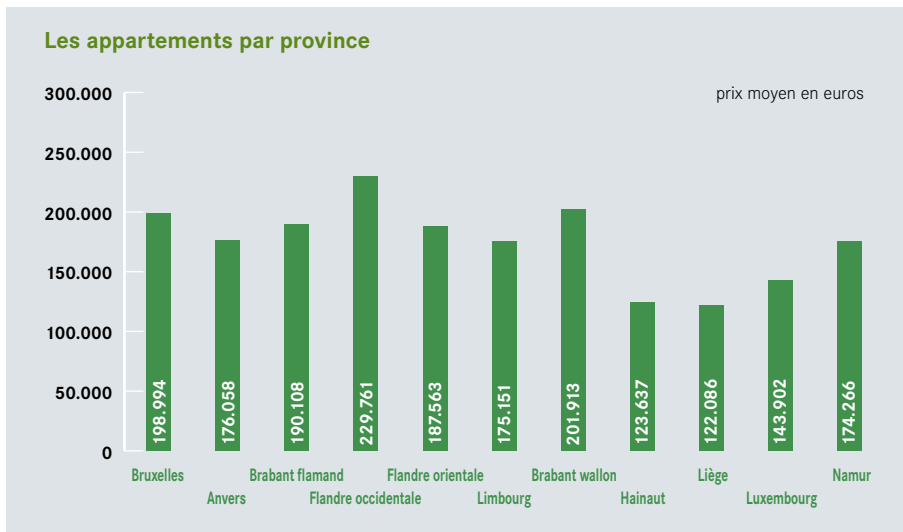
Les indices trimestriels sont donc plus vite influencés par quelques biens de grandes valeurs sans qu'il ne s'agisse de valeurs extrêmes pouvant affecter la réalité du marché.

► Les appartements



Au 1^{er} trimestre 2011, le prix moyen des appartements en Belgique s'est stabilisé et passe de 190.744€ à 190.427€ (-0,2%). Comme pour les maisons d'habitation, l'évolution du prix moyen par rapport au 4^e trimestre 2010 est positive en Wallonie (+3,7%) et à Bruxelles (+1,1%) ; alors que la Flandre affiche un léger recul de 1,2%.

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



L'analyse par province montre également une certaine stabilité des prix pour les appartements, à l'exception du Brabant wallon et de la province du Luxembourg qui augmentent dans une plus grande mesure. Une fois encore, c'est l'étréitesse du marché des appartements qui justifie de telles fluctuations, surtout en province du Luxembourg.

L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.

LES DROITS D'ENREGISTREMENT



Les droits d'enregistrement du 4^e trimestre 2010 confirment la hausse des prix de l'immobilier connue lors de la fin de 1^{er} semestre 2010.

Le 4^e trimestre 2010 enregistre une augmentation de 10% par rapport au 4^e trimestre 2009 et de 12,7% par rapport au trimestre précédent.

Pour la première fois, nous passons au-dessus des niveaux connus en 2008 (+11,8%) et 2007 (+4,6%), ce qui est représentatif, tant de la reprise des prix de l'immobilier durant la deuxième partie de l'année 2010, que du bon niveau d'activité connu durant cette période.

D LES ACTES DE SOCIÉTÉ

► Les constitutions de sociétés



Les constitutions de sociétés en 2010 ont été 8% supérieures à celles enregistrées en 2009 et rattrapent largement le recul de 6,4% connu par rapport à 2008.

Pour le 1^{er} trimestre 2011, les chiffres des créations de sociétés ne sont pas définitifs et devraient être similaires à ceux de 2010, en avoisinant les 20.000 créations.

► Les faillites



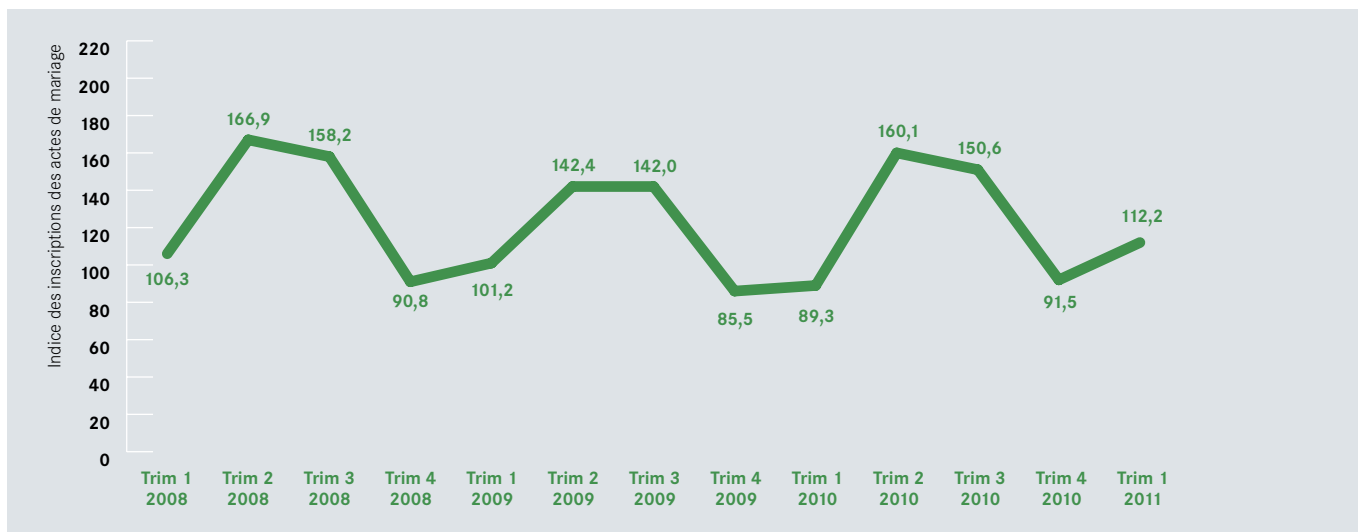
Point noir dans notre paysage économique, le nombre de faillites affiche de nouveaux records en février et en mars 2011.

Le premier trimestre se situe 6% au-dessus du niveau connu en 2010 et constitue le 1^{er} trimestre le plus sombre de ces dernières années.

Par rapport au 4^e trimestre 2010, on note un léger recul de 0,5%. Mais l'importance du caractère cyclique de ces valeurs ne nous permet pas d'y voir une évolution positive.

E LA FAMILLE

► Les conventions matrimoniales

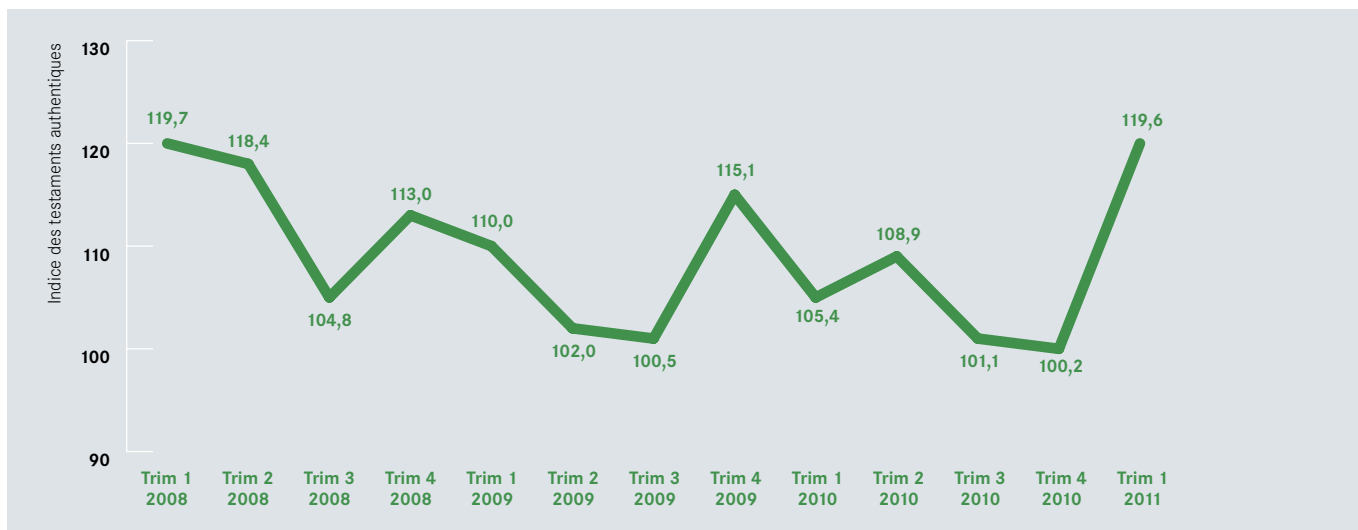


Le nombre d'actes matrimoniaux de ce 1^{er} trimestre 2011 est loin des valeurs connues lors des périodes plus propices que constituent les 2^e et 3^e trimestres.

Il se situe cependant bien au-dessus des niveaux habituellement enregistrés en début d'année.

Les inscriptions d'actes matrimoniaux augmentent de 22,6% par rapport au 4^e trimestre 2010 et de 25,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.

► Les testaments authentiques



Au 4^e trimestre 2010, nous n'avions pas connu la recrudescence attendue pour les nouveaux testaments, ce qui dérogeait au caractère cyclique de l'indice.

Au 1^{er} trimestre 2011, on constate un effet de rattrapage avec une progression de 19,5% par rapport au trimestre précédent et de 13,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2010.



Ce certificat confirme que l'émission de carbone a été compensée pour une valeur de 997 kg CO₂.
 PROJET DE PROTECTION DU CLIMAT SOUTENU
 Rainforest Protection Project, Kibale National Park, Uganda

