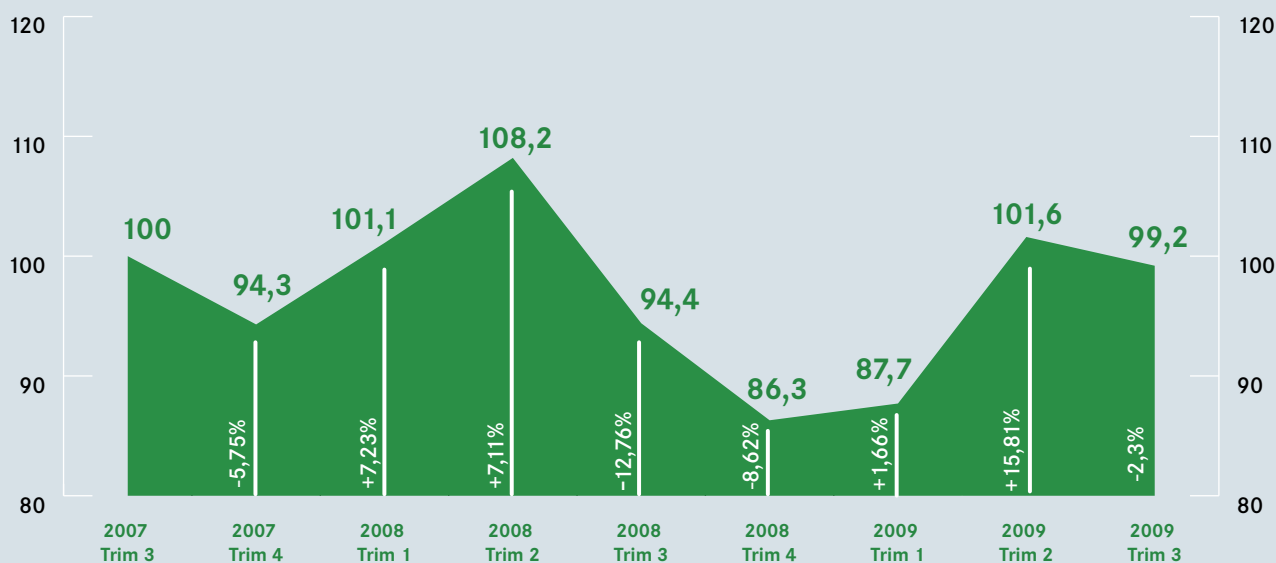


1. Indice de l'activité immobilière en Belgique



► Stabilisation de l'activité immobilière

Après la morosité des deux premiers mois de l'année, l'activité immobilière a connu une forte reprise (+18,8%) au mois de mars. Au cours du 2e trimestre 2009, l'activité immobilière s'est stabilisée et ce, principalement en avril et en mai, avec toutefois un nouveau pic au mois de juin (+19,2%). Pendant les mois de juillet et août, l'activité était supérieure à celle des mêmes mois de 2008 (respectivement +0,5% et +12%).

Bien que le niveau de l'activité immobilière durant les grandes vacances est traditionnellement plus faible, il n'affecte que dans une moindre mesure l'activité immobilière au cours du 3e trimestre. Il est en fait équivalent à celui des mois de mars et avril 2009.

Le mois de septembre 2009 enregistre 8,1% d'augmentation par rapport au même mois de l'année précédente. En outre, il progresse de 3,5% par rapport à août 2009. Il s'agit du deuxième meilleur mois de l'année après celui de juin 2009.

Malgré une diminution de 2,3% par rapport au trimestre précédent, l'indice du 3e trimestre (99,2) progresse de 13% par rapport au même trimestre 2008.

L'évolution relativement positive de ces derniers mois subit malgré tout les effets négatifs de la crise. Celle-ci reste d'actualité avec une inflation négative (-1,7% en juillet, -0,7% en août et -1,2% en septembre) et un taux de chômage

(à 8% en juillet) qui devrait encore connaître plus fortes hausses d'après le Bureau du Plan. La Commission européenne annonçait récemment de meilleures perspectives. Ainsi, l'indice de confiance du consommateur est passé progressivement de -24 en février 2009 à -11 en août 2009. Une amélioration qui provient essentiellement de la hausse de la capacité d'épargne des ménages.

Toutefois, il est à craindre que les prévisions pessimistes en matière de chômage auront des conséquences négatives sur l'indice de confiance des consommateurs, ce qui devrait influencer l'activité immobilière.

► Répartition provinciale de l'indice notarial immobilier par trimestre



Dans la plupart des provinces, l'indice notarial du nombre de transactions immobilières reste relativement stable par rapport au 2e trimestre. Quatre provinces enregistrent des écarts plus conséquents : Bruxelles,

comme nous venons de le voir (-7,9%), la Flandre orientale (-6,3%) qui reflète plus une régularisation suite à une forte progression au 2e trimestre qu'une réelle diminution, le Limbourg (-5,4%) et le Luxembourg avec une progression de

6 %. Selon les notaires de la Province du Luxembourg, le phénomène des « 3 Frontières » (France et surtout Grand Duché) a joué les amortisseurs.

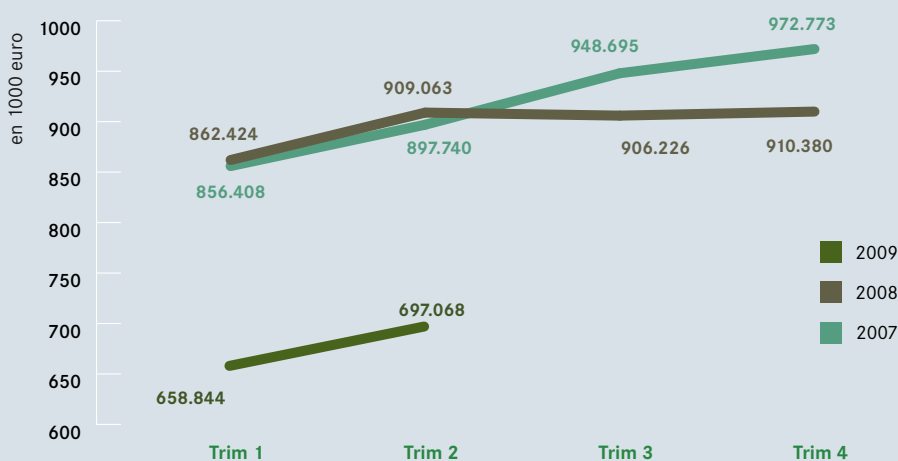


► Répartition régionale de l'indice notarial immobilier

Stabilisation en Wallonie (-0,5%). Léger recul en Flandre (-2,5%). Le recul sensible pour Bruxelles (-7,9%) s'expliquerait par les prix de vente. Malgré une diminution de prix (-5,4% pour une maison d'habitation

ordinaire), ceux-ci restent près de deux fois plus élevés que les prix moyens en Flandre et en Wallonie, ce qui a pour conséquence de ralentir le marché immobilier.

2. Droits d'enregistrements



Source : SPF Finances

Les droits d'enregistrement du 3ème trimestre 2009 s'annoncent toujours largement inférieurs à ceux de 2008 mais moins qu'au 1er semestre. On note une diminution de 15% en juillet 2009 par rapport à juillet 2008 et de 10% en août 2009 par rapport à août 2008.

En outre, les droits d'enregistrement de juillet 2009 augmentent de 23% par rapport à juin 2009. Les chiffres de juillet et août 2009 résultent de la reprise de l'activité de mars et d'avril.

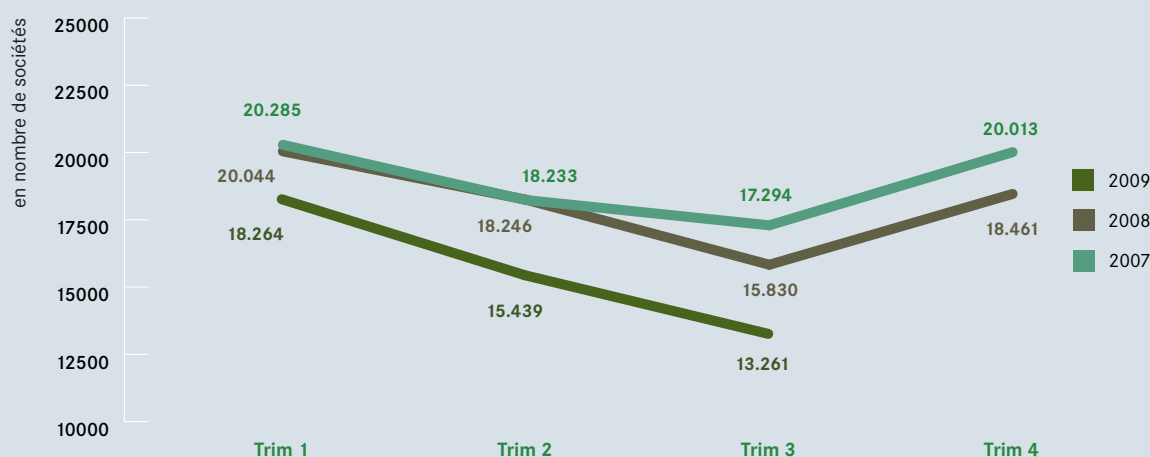
3. Sociétés

► Constitution de sociétés

Les chiffres des constitutions de sociétés restent largement sous le niveau de 2008. Juillet 2009 enregistre une baisse de 12% par rapport à 2008.

Le mois d'août, par contre, est stable par rapport à 2008 alors que les chiffres provisoires de septembre 2009 semblent à nouveau nettement inférieurs à 2008.

Nous prévoyons, pour le 3e trimestre 2009, une diminution de 16% par rapport à 2008.



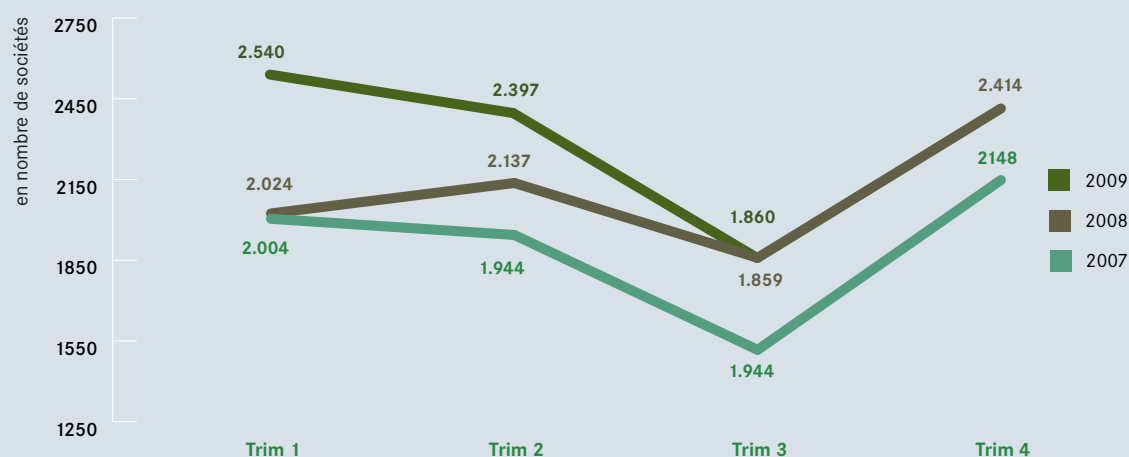
Source : Graydon

► Faillites

Si le nombre de créations de sociétés en 2009 demeure toujours bien inférieur à 2008, le nombre de faillites a lui diminué en juillet 2009, tant par rapport à juillet 2008 (-9,7%) que par rapport à juin 2009 (-18%).

Les chiffres d'août et de septembre 2009 augmentent par rapport à août et septembre 2008 de respectivement 4,7% et 7,2%. Malgré cette nouvelle augmentation, l'ensemble du 3e trimestre 2009 reste stable (+ 0,05%) par rapport à 2008.

Cette tendance s'inscrit dans un contexte où l'indice conjoncturel des entreprises, toujours négatif, évolue à nouveau favorablement, mais comme pour les créations de sociétés, les investisseurs font face avant tout à des problèmes de trésorerie et de refinancement.



Source : Graydon

4. Famille

► Actes de mariage



L'indice du nombre d'inscriptions du 3e trimestre 2009 reste inférieur à 2008 à raison de 10,3%. Le nombre

de mariages augmente au printemps et en été, soit aux 2e et 3e trimestres. Par ailleurs, les citoyens retardent les

décisions importantes en raison de la situation économique.

► Testaments authentiques



Le niveau de l'indice des testaments authentiques reste lui aussi sous le niveau de 2008 pour le 3e trimestre (-3,6%).

On enregistre cependant un recul moins important, entre le 2e et le 3e trimestre de cette année (-1,1%), qu'en 2007 et 2008 (respectivement -7,5% et

-11,6%). En effet, les testaments sont plus souvent rédigés en hiver et moins souvent en été.

Editeur responsable : Bart van Opstal,
Fédération Royale du Notariat belge
Rue de la Montagne, 30-34 - 1000 Bruxelles