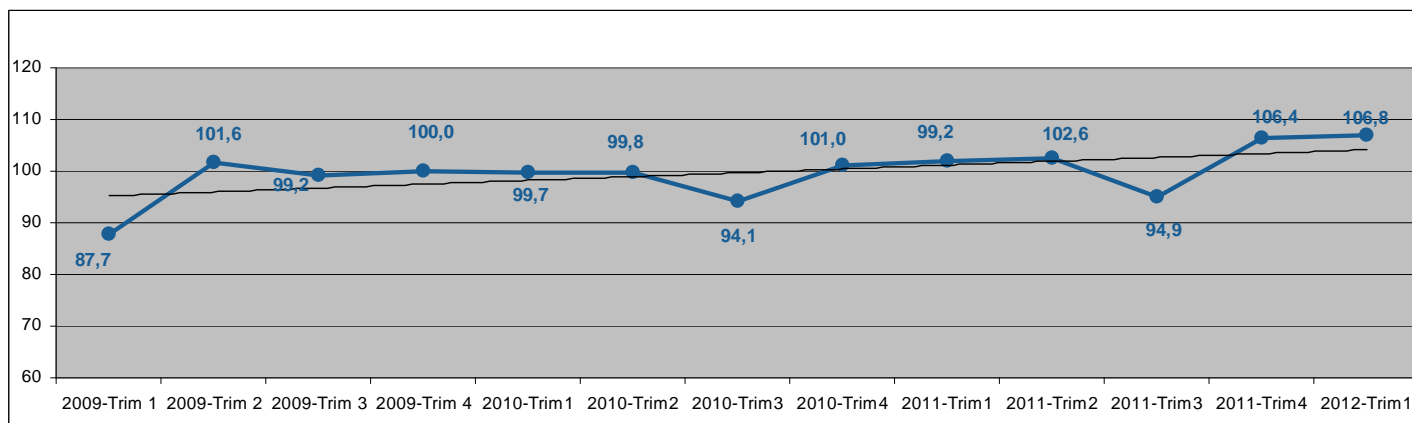


BAROMETRE DES NOTAIRES

1^{ER} TRIMESTRE 2012

I. Activité immobilière en Belgique



- **L'immobilier belge dans un rôle d'équilibriste ...**

L'activité immobilière se stabilise après la forte hausse connue fin 2011

Après avoir clôturé l'année 2011 avec un indice de 106,4, l'activité immobilière en Belgique entame 2012 avec une légère progression de 0,4%, soit un indice de 106,8 pour ce premier trimestre.

Cette stabilisation est le résultat d'un mois de janvier que nous pouvons qualifier d'exceptionnel, puisqu'il se situe 14,5% au-dessus du mois de janvier 2011 et avoisine le niveau record enregistré en novembre dernier. Les mois de février et de mars sont, quant à eux, plus proches de l'activité connue l'an dernier avec un recul de 4,8% en mars 2012 par rapport à mars 2011.

Pour l'ensemble du trimestre, en comparaison avec le premier trimestre 2011, on note une progression de 4,7%.

Au niveau macro-économique

Le contexte économique international ne s'est pas amélioré en ce début d'année et les notions d'efforts et de restrictions budgétaires ont rythmé notre actualité. La **confiance des consommateurs**, notamment influencée par ces débats, poursuit sa chute entamée l'été dernier. Au 1^{er} trimestre, le recul est sans appel avec, en janvier, un indice de -16 (-4 points) et, en février, un indice de -20 (-4 points). Le mois de mars retrouve le niveau de décembre 2011 avec une amélioration de 8 points et un indice de -12. Cette progression est la conséquence des récentes prévisions macroéconomiques plus favorables, principalement en matière de chômage, même si les estimations en capacités d'épargne des ménages tendent toujours à reculer.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) a progressé en janvier et février 2012 mais ces améliorations doivent être mise en perspective : la partie de l'indice relative au secteur de la construction diminue depuis ce début d'année. En mars, seul le secteur des services évolue positivement alors que les autres branches d'activité reculent, l'indice est de -9,6 contre -7.7 en février. Pour la construction, l'indice du mois de mars régresse à nouveau avec 3,1 points.

Le **taux de chômage** a clôturé 2011 avec un taux moyen de 7,2% contre 10,2% dans la zone euro. Au 1^{er} trimestre 2012, le taux de chômage reste stable en Belgique avec 7,2% en janvier et en février. Du côté de la zone euro, ce pourcentage connaît une hausse légère mais continue depuis plusieurs mois avec 10,7% en janvier et 10,8% en février, contre 10% en juin 2011.

Le niveau de **l'inflation** pour l'ensemble de l'année 2011, a été confirmé à 3,5%. 2012 débute avec un taux d'inflation stable et toujours élevé, soit 3,3% en janvier et février et 3,1% en mars. Comme en 2011, la Belgique se situe environ un demi point au-dessus de l'inflation en zone euro.

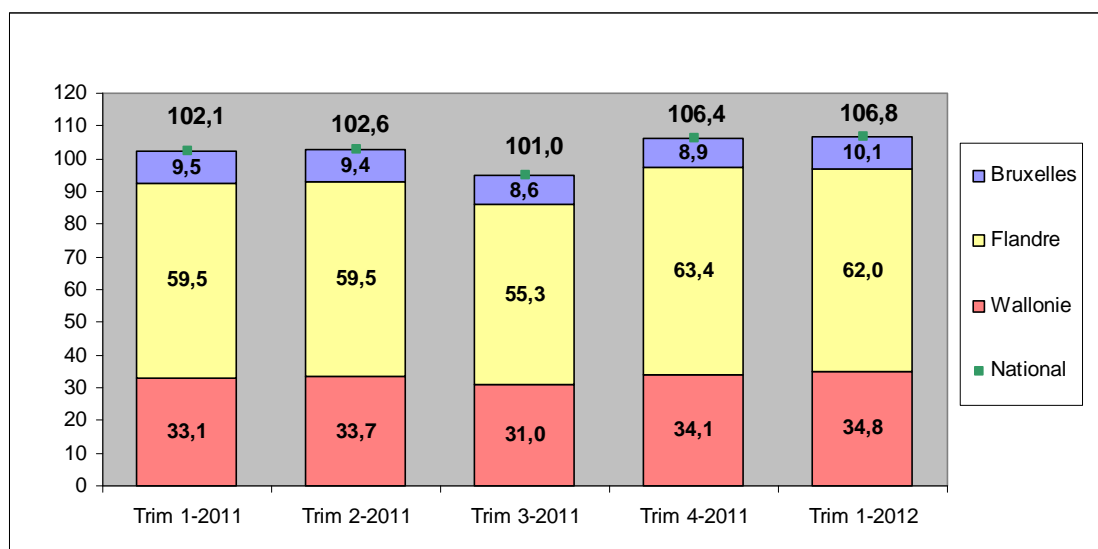
Les taux d'intérêt hypothécaire, qui avaient à nouveau fortement diminué au cours des derniers mois de 2011, augmentent tout en restant attractifs. Un taux fixe pour une durée supérieure à 10 ans est de 3,87% en janvier et de 3,90% en février, contre 3,69% en décembre 2011. Il s'agit d'un indicateur essentiel dans le maintien du marché immobilier.

L'immobilier comme investissement.

Dans un climat où la spéculation et les valeurs boursières font figures d'épouvantails et où les taux des différentes solutions d'épargne avoisinent le niveau zéro, l'investissement dans l'immobilier se révèle une nouvelle fois l'une des meilleures alternatives, souvent évoquée par les médias au cours des dernières semaines.

Mais le contexte actuel rétrécit chaque mois le portefeuille du citoyen et, par conséquent, aussi son potentiel de remboursement dans le cadre d'un emprunt hypothécaire. Pour le maintien du marché immobilier, il faudra compter sur des taux d'intérêt relativement stables permettant aux prix de l'immobilier de se maintenir également.

Répartition régionale de l'activité immobilière



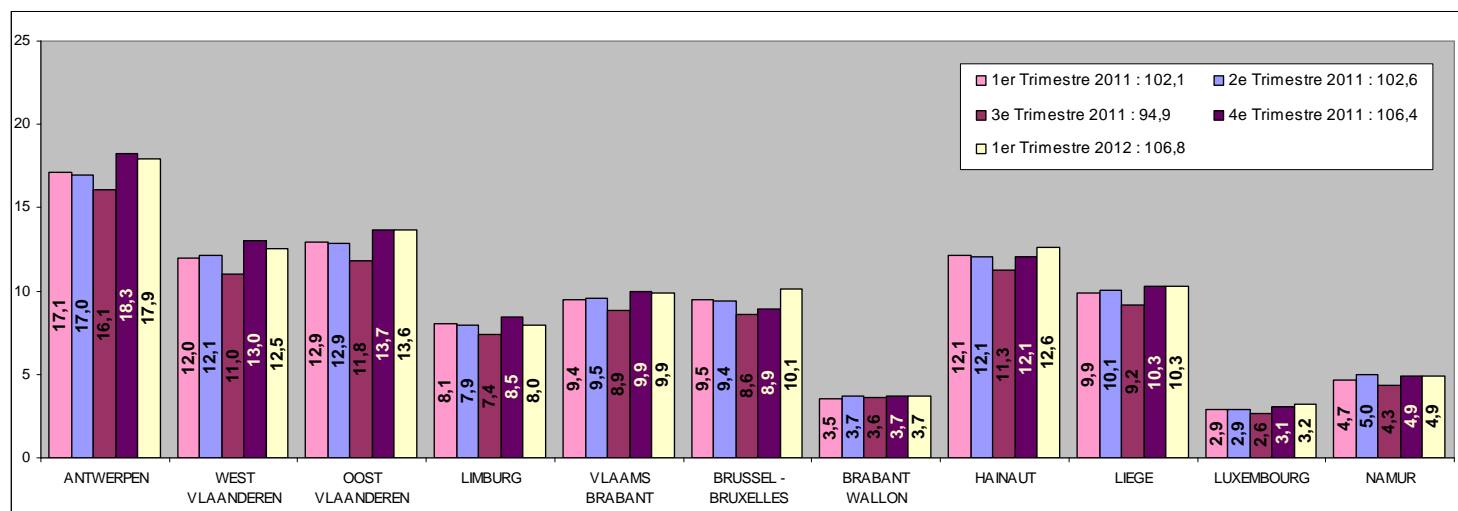
Par rapport au même trimestre en 2011, la progression de 4,7% de l'activité immobilière au cours de ce premier trimestre 2012 est constatée dans l'ensemble des régions du pays. Bruxelles présente l'augmentation la plus soutenue avec +7%, la Wallonie évolue favorablement de 5% et la Flandre de 4%.

Par rapport au 4^e trimestre 2011, l'évolution de 0,4% est la conséquence de différentes tendances au sein des trois régions du pays. On constate que Bruxelles franchit, pour la première fois, la 'barre des 10' au niveau de la composition de notre indice d'activité nationale, ce qui représente une progression de 13,3%.

Les autres régions restent plus stables avec un léger recul de 2,3% de l'activité en Flandre et une amélioration sensible de 1,9% en Wallonie.

La répartition de la population à travers les trois régions du pays reste à la base de la répartition de l'activité immobilière.

Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, la répartition par province nous éclaire davantage et ne limite pas le recul de l'activité à la région flamande. Seules trois provinces du pays connaissent une progression au cours du premier trimestre 2012 : Bruxelles, comme mentionné précédemment, avec une hausse de 13,3%, le Hainaut avec +4,6% et le Luxembourg avec +5,5%.

Ces deux dernières provinces permettent à l'indice régional de la Wallonie de se maintenir à un niveau supérieur à celui connu au 4^e trimestre 2011 malgré le repli des trois autres provinces (entre 0 et 2%).

En Flandre, on constate une diminution de l'activité est constatée à travers les différentes provinces mais, celle-ci reste très limitée. Seul le Limbourg connaît un recul plus significatif de son activité avec -5,8%.

Par rapport au 1^{er} trimestre 2011, l'activité progresse dans toutes les provinces du pays, à l'exception du Limbourg (-1%). Les augmentations enregistrées sur un an sont comparables à la progression nationale (+4,7%) mais Bruxelles se distingue avec +7% et le Luxembourg avec +13,5%.

Evolution des prix :

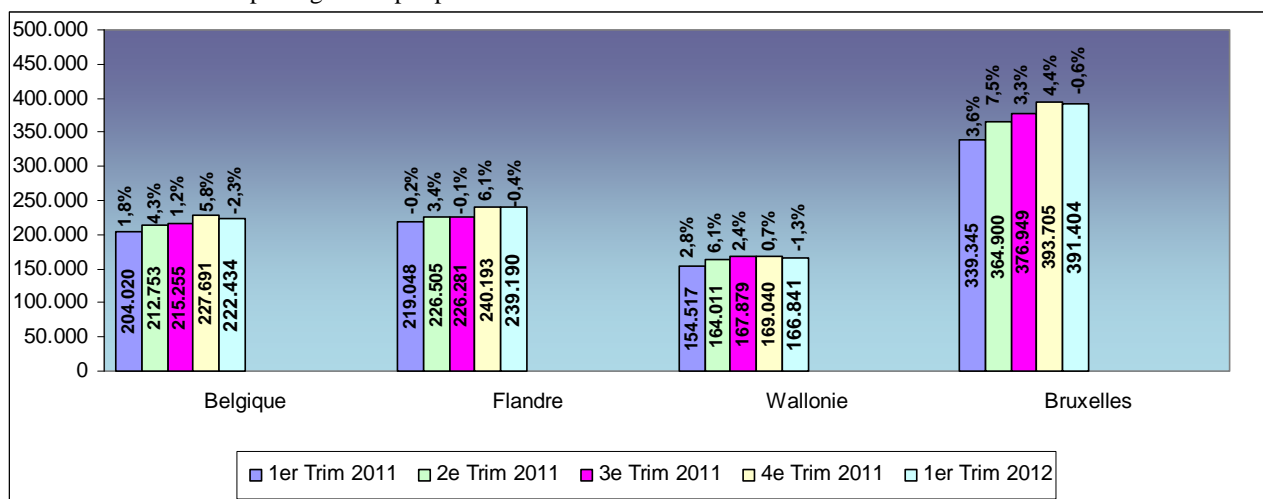
A. Les maisons d'habitation

Au 1^{er} trimestre 2012, le prix moyen des maisons en Belgique a diminué de 2,3%* par rapport au 4^e trimestre 2011. Une maison d'habitation coûte en moyenne 222.434€ contre 227.691€ au 4^e trimestre 2011, soit un recul de 2,3%.

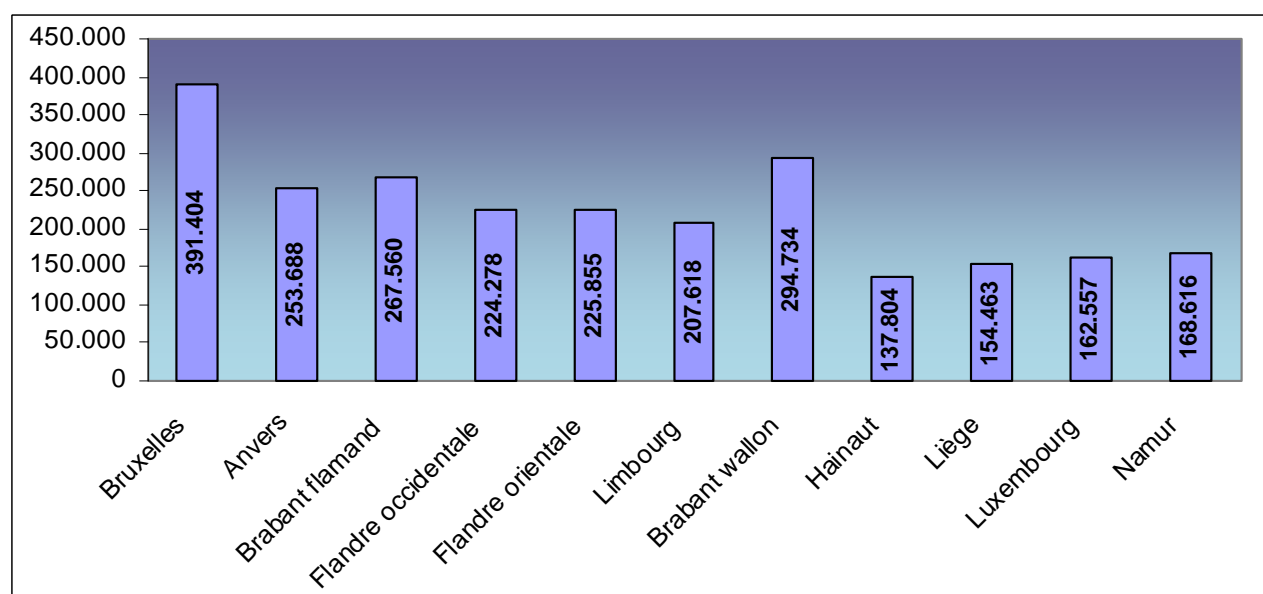
Cette légère diminution du prix moyen des maisons est constatée dans les trois régions du pays de manière assez homogène. En Flandre, le prix d'une maison passe de 240.193€ à 239.190€ (-0,4%), en Wallonie, ce prix passe de 169.040€ à 166.841€ (-1,3%) et à Bruxelles, le prix est désormais de 391.404€ contre 393.705€ au 4^e trimestre 2011 (-0,6%).

Ces évolutions pourraient être interprétées plutôt comme une stabilisation des prix mais il faut les relativiser au vu de l'inflation toujours élevée, ce qui confirme donc un léger tassement des prix des maisons d'habitation.

* 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 ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport.



L'analyse par province montre des évolutions plus contrastées.

En Flandre, les prix progressent au sein de deux provinces, il s'agit d'Anvers avec 0,5% et de la Flandre occidentale avec 3%. En Wallonie, ce sont le Hainaut et le Brabant wallon qui voient leur prix moyen progresser de respectivement 0,5% et 2%.

L'évolution la plus significative est enregistrée dans la province de Namur avec, pour sa part, une diminution du prix moyen de 6,4%.

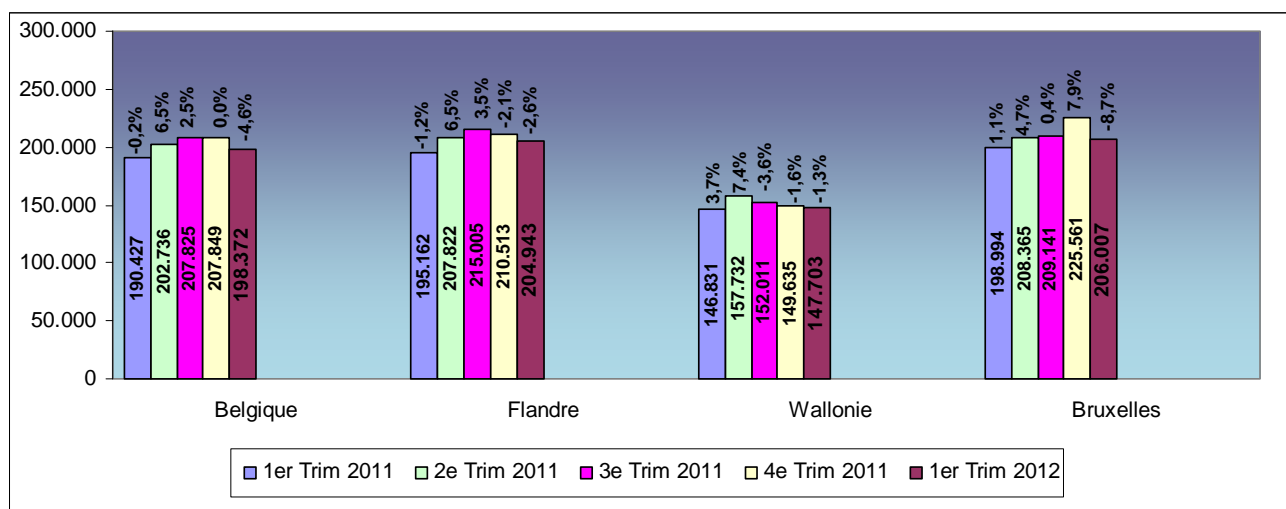
B. Les appartements

Au 1^{er} trimestre 2012, le prix moyen des appartements en Belgique passe de 207.849€ à 198.372€ soit un recul de 4,6%, plus prononcé que celui constaté pour les maisons d'habitation.

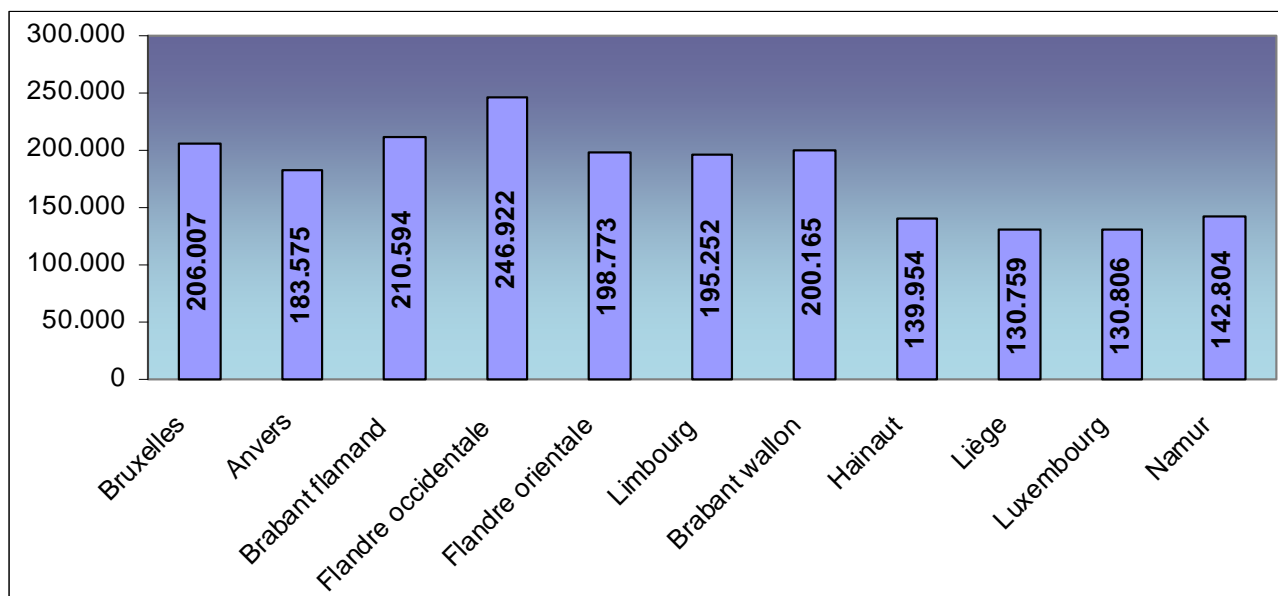
En Flandre, le prix moyen d'un appartement passe de 210.513€ à 204.943€ (-2,6%). En Wallonie, comme pour les maisons d'habitation, le prix moyen se replie de 1,3% avec 147.703€ contre 149.635€ au 4^e trimestre 2011.

A Bruxelles, le prix moyen régresse plus nettement affichant un prix moyen de 206.007€ contre 225.561€ au trimestre précédent, soit -8,7%. Cette diminution vient annuler l'évolution positive de 7,9% constatée entre le 3^e et le 4^e trimestre 2011.

Nous rappelons que ces chiffres, comme pour les maisons d'habitation, comprennent également les références des nouvelles constructions parmi lesquelles les appartements représentent une large part du marché.



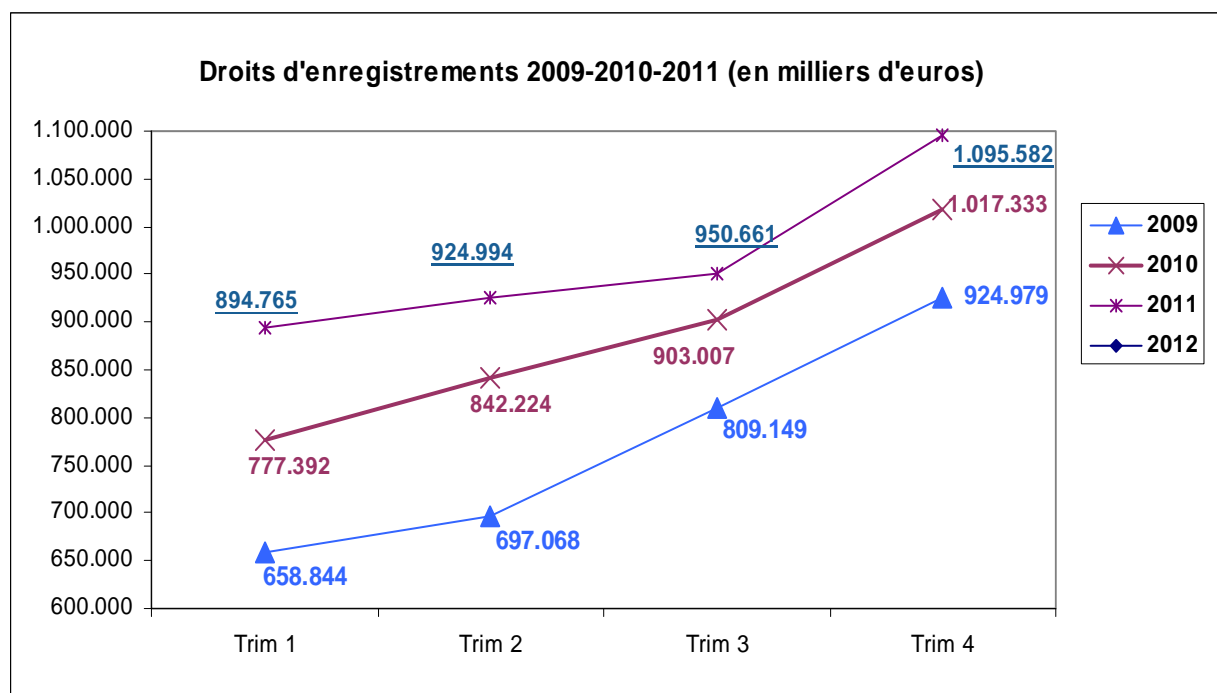
L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.



En analysant **les prix moyens par provinces** au cours de ce premier trimestre 2012, on constate que la diminution enregistrée en Flandre est principalement imputable à la province d'Anvers (-2,9%) et, dans une moindre mesure, à la Flandre orientale (-0,3%). Le Limbourg connaît même une belle évolution de 7,2% des prix moyens de ses appartements.

En Wallonie, c'est à Liège et au Luxembourg que les prix moyens des appartements affichent une diminution de respectivement -4,8% et -4,3%. Le prix moyen des appartements dans les autres provinces wallonnes progressent de 1 à 2%.

II. Les droits d'enregistrement



Source : SPF Finances

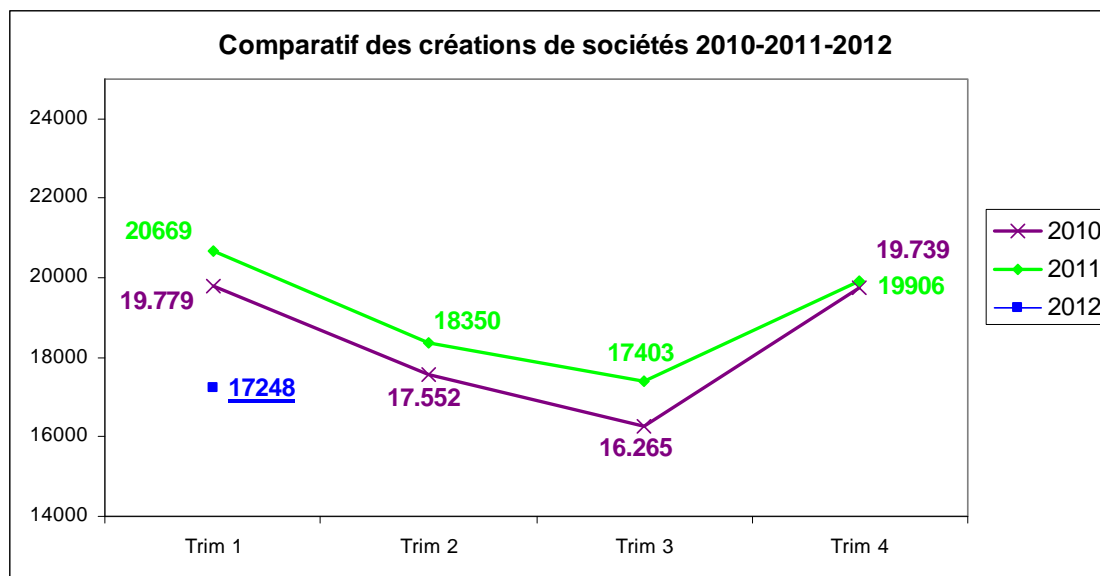
Les droits d'enregistrement de 2011, ont progressé de 9,2% par rapport à ceux de 2010. Cette progression est à la fois due au bon niveau de l'activité immobilière mais également à l'évolution des prix moyens des transactions.

Le 4^e trimestre 2011 s'est clôturé avec une progression de 7,7% par rapport au 4^e trimestre 2010. En outre, le montant des droits d'enregistrement était supérieur aux niveaux de 2007 et 2008. Il s'agit également d'une augmentation de 15,2% par rapport au 3^e trimestre 2011.

Les chiffres de janvier 2012 sont d'ores et déjà connus et restent, là encore, supérieurs à ceux des cinq dernières années, avec un bond en avant de 13,6% par rapport à 2011.

III. Les actes de société

A. Les constitutions de sociétés

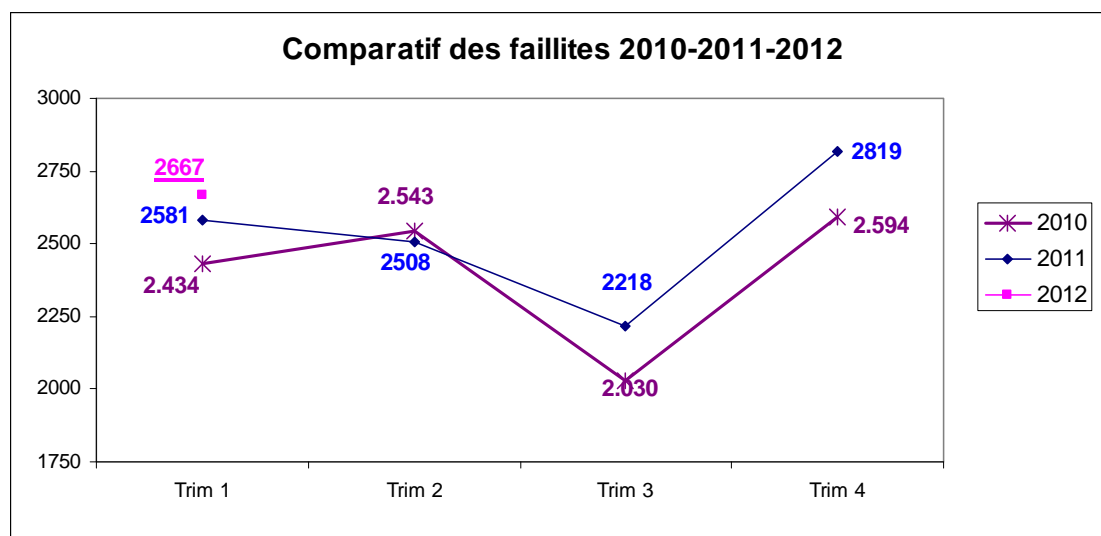


Source : Graydon

Les chiffres complets du 4^e trimestre 2011 nous montrent une hausse de 0,9% par rapport au 4^e trimestre 2010, ce qui nous donne une progression de 4,1% pour l'ensemble de l'année écoulée.

Pour le 1^{er} trimestre 2012, le chiffre provisoire se situe 13,4% sous le niveau du 4^e trimestre 2011 mais devrait être revu à la hausse avec les chiffres définitifs du mois de mars. Cependant, janvier et février sont nettement sous le niveau de deux dernières années avec, notamment, -5% pour janvier et -14% pour février, par rapport à ces mêmes mois en 2011.

B. Les faillites



Source : Graydon

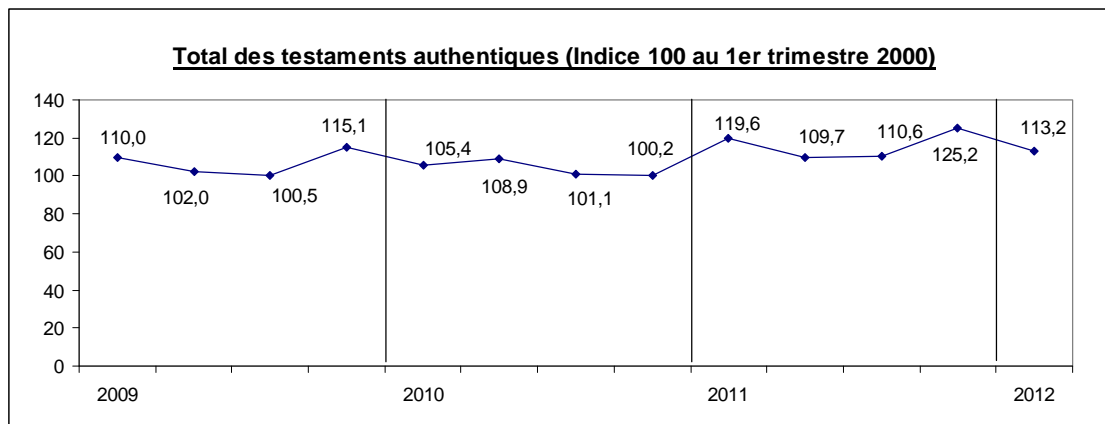
Le premier trimestre 2012 affiche des résultats tout aussi pessimistes que ceux connus en 2011 (5,5% de faillites en plus) avec 3,3% d'augmentation, principalement en raison du mois de janvier qui comptait 26,4% de faillites en plus qu'en janvier 2011.

Le mois de février fut, quant à lui, similaire et le mois de mars, qui était un record en 2011, connaît une diminution de 8,2%.

Par rapport au 4^e trimestre 2011, il s'agit toutefois d'une amélioration de la situation avec 5,4% de faillites en moins.

IV. La famille

A. Les testaments authentiques



Au cours du 4^e trimestre, les démarches en matière de testaments avaient été plus nombreuses suite au caractère cyclique de celles-ci, mais également en raison de l'influence de l'entrée en vigueur de la TVA sur les honoraires des notaires.

Ce premier trimestre 2012 vient confirmer ce dernier postulat avec un recul de l'indice de 9,6% alors que le 1^{er} trimestre est habituellement un trimestre plus soutenu. Par rapport au 1^{er} trimestre de 2011, on note un recul de 5,3%.

Les citoyens avaient donc bien avancé certaines de leurs démarches à l'annonce de l'introduction de la TVA sur les tarifs des notaires.