

- 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



2012 : plus de transactions immobilières en Belgique

L'activité immobilière s'accélère en octobre pour ralentir en fin d'année

Avec un indice de 101,7 au 4^e trimestre 2012, contre 98,9 au 3^e trimestre, l'activité immobilière progresse de 2,8%. Cette évolution positive met fin à une tendance à la baisse enregistrée lors des 2^e et 3^e trimestres suite à un premier trimestre d'exception et à l'impact, bien que plus modéré cette année, des vacances annuelles sur le 3^e trimestre. Cependant, il s'agit d'un recul de 4,5% par rapport à la même période en 2011 durant laquelle l'activité était très soutenue avec un indice d'activité supérieur à 106, tout comme au 1^{er} trimestre 2012. Si ce dernier trimestre de l'année continue d'afficher un taux d'activité fort, il faut cependant nuancer ce constat. Octobre en a été le moteur avec le nombre de transactions le plus élevé de 2012 et une progression de 5,3% par rapport à octobre 2011. Par contre, novembre et décembre enregistrent un nombre de transactions chacun inférieur de 9,9% au niveau de 2011...

Pour l'ensemble de l'année 2012, l'indice d'activité est de 102,6 soit 1,1% de plus qu'en 2011 où l'indice était de 101,5. Seul le 4^e trimestre 2012 enregistre un nombre de

transactions inférieur à 2011.

Lorsque l'on analyse l'évolution de l'indice moyen annuel, on constate qu'il progresse en continu depuis 2009. Mais, alors que l'immobilier belge résiste, les autres indicateurs tendent à se dégrader chaque mois.

Au niveau macro-économique

La confiance des consommateurs est toujours en net recul avec -17 en octobre, -24 en novembre et -25 en décembre (il était de -4 en janvier 2012 !). Cette aggravation est due tant aux mauvaises prévisions économiques générales qu'aux sombres perspectives en matière de capacité d'épargne et d'emploi. Pourtant, le taux de chômage se stabilise aux alentours des 7,5% en octobre. La progression de 0,4 point sur l'ensemble de 2012 reste nettement sous l'évolution du chômage en zone Euro qui passe de 10,8% à 11,7%.

L'indice de confiance des entreprises (source BNB) s'est légèrement érodé au cours du 4^e trimestre avec -13,5 en octobre et -13,6 en novembre, mais clôture avec une légère amélioration en décembre (-11,8). Le segment de la construction se redresse notamment en décembre avec une progression de 4,4 points

qui vient corriger les dégradations enregistrées en octobre et en novembre.

L'inflation est restée plus modérée avec 2,6% en octobre, 2,2% en novembre et 2,1% en décembre.

Pour l'ensemble de l'année 2012, l'inflation est estimée à 2,6%.

Les taux d'intérêt hypothécaire, composante directe de l'évolution des transactions immobilières, restent très bas avec 3,7% en novembre pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Ce taux n'a pas dépassé les 3,90% en 2012 et a atteint son niveau le plus bas en juillet avec 3,58%. Malgré des conditions d'octroi plus sévères, notamment en matière d'apport, ces taux contribuent au maintien du marché immobilier.

Notons que le renforcement des conditions d'octroi et les taux actuels des comptes d'épargne sont deux éléments qui contribuent à diminuer les montants empruntés, voire le nombre de crédits demandés. Conjuguée, à la suppression des prêts dits « verts », la corrélation entre l'évolution du marché immobilier et l'évolution du marché des crédits hypothécaires devient difficile.

► Répartition régionale de l'activité immobilière

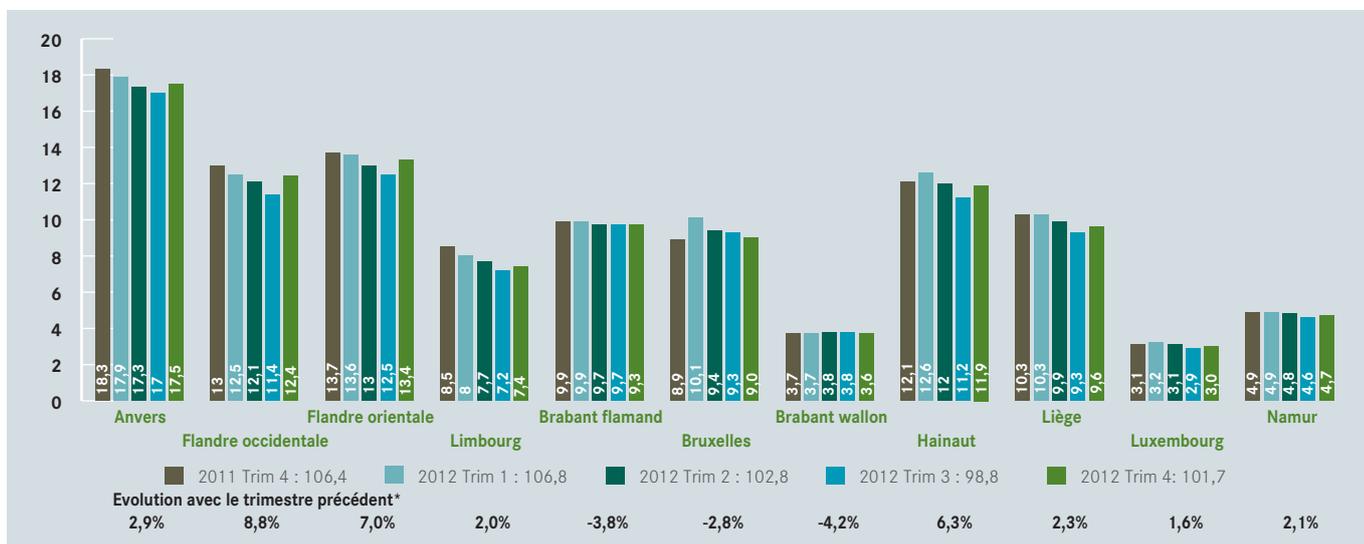


Par rapport au même trimestre en 2011, le recul de 4,5% au cours du 4e trimestre 2012 est imputable à la Flandre (-5,4%) et à la Wallonie (-4,1%) tandis que la région de Bruxelles-Capitale résiste avec une progression de 0,9% de son nombre de transactions.

Par rapport au 3e trimestre 2012, le constat est inversé puisque le niveau d'activité s'est renforcé dans le nord et le sud du pays avec respectivement +3,7% et +2,8% alors que Bruxelles perd 0,3 point c'est-à-dire 2,8%.

Pour 2012, l'augmentation de l'activité de 1,1% est commune aux trois régions du pays avec +0,8% en Flandre et en Wallonie et +3,8% à Bruxelles.

► Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, la progression de 2,8% constatée au niveau nationale connaît trois exceptions. Bruxelles, comme nous venons de le voir au niveau régional avec un recul de 2,8%, mais également ses deux voisins : le Brabant wallon avec -4,2% et le Brabant flamand avec -6,2%. Dans le reste du pays, on constate un regain plus important en Flandre occidentale (+8,8%), en Flandre orientale (+7%) et dans le Hainaut (+6,3%).

Par rapport au 4^e trimestre 2011, l'activité immobilière enregistrée dans les différentes provinces vient corroborer les tendances régionales avec une diminution de l'activité au sein de toutes les provinces wallonnes et flamandes, alors que le nombre de transactions à Bruxelles progresse de 0,9%. Notons les reculs de 13% dans le Limbourg et de 7,4% en province de Liège. Le Hainaut connaît la plus faible régression avec -1,8%.

En 2012, au niveau provincial, l'activité a été plus soutenue qu'en 2011 dans la majorité du pays. On ne constate que deux reculs avec -0,7% à Liège et -5,1% dans le Limbourg. La plus belle progression est enregistrée en province du Luxembourg avec 6,5%.

* 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.

ÉVOLUTION DES PRIX

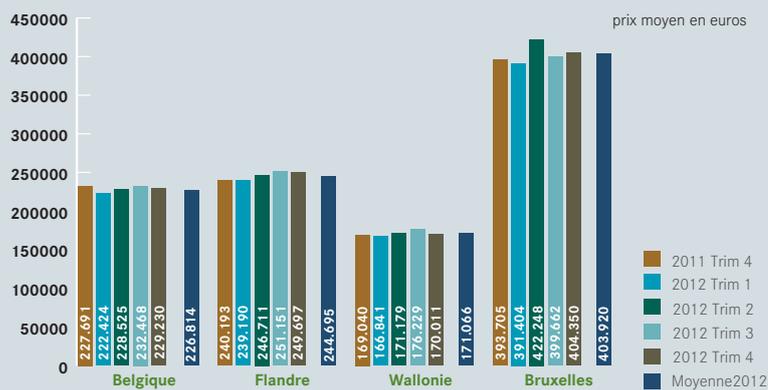
► Les maisons d'habitation*

Au 4e trimestre 2012, le prix moyen des maisons en Belgique se replie quelque peu avec $-1,4\%$. Une maison d'habitation coûte en moyenne 229.230€ au 4^e trimestre 2012 contre 232.468€ au 3^e trimestre 2012. Cette diminution provient des évolutions constatées tant dans le nord que dans le sud du pays. En Flandre, le prix moyen passe de 251.151€ à 249.697€ ($-0,6\%$) et en Wallonie, de 176.229€ à 170.011€ ($-3,5\%$). Par contre, le prix moyen d'une maison à Bruxelles progresse encore de $1,2\%$ pour afficher 404.350€ au 4e trimestre contre 399.662€ au 3^e trimestre.

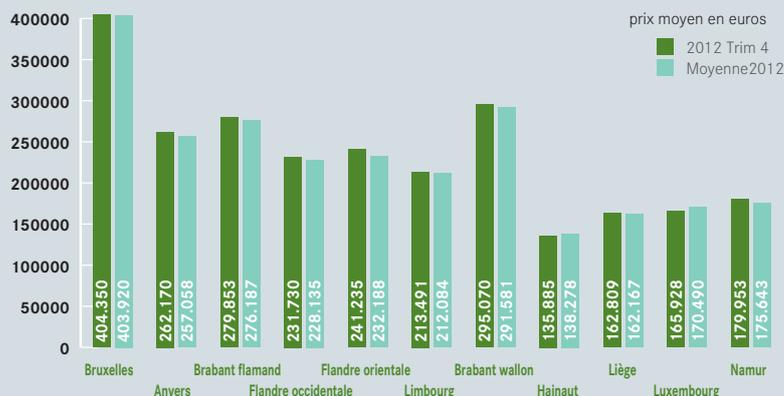
Pour l'année 2012, il est intéressant de mentionner trois évolutions : l'évolution de la moyenne des prix pratiqués sur l'ensemble de l'année par rapport à la moyenne en 2011, l'évolution nominale entre le prix moyen pratiqué fin 2012 par rapport à celui de fin 2011** et enfin les évolutions réelles qui prennent en compte l'inflation estimée à $2,6\%$.

En 2012, une maison d'habitation en Belgique a coûté en moyenne 226.814€ soit $5,8\%$ de plus que la moyenne des prix en 2011. Cependant, l'évolution enregistrée entre le 4e trimestre 2011 et le 4e trimestre 2012 n'est que de $0,7\%$ avec 229.230€ au 4e trimestre de cette année contre 227.691€ l'an dernier. Avec la prise en compte de l'inflation, le prix moyen d'une maison d'habitation en Belgique diminue donc de $1,9\%$. En Flandre, le prix des maisons s'élevait en moyenne à 244.695€ , ce qui représente $6,7\%$ d'augmentation par rapport à 2011. Mais l'évolution entre fin 2011 et fin 2012 n'est que de 4% , c'est-à-dire $1,4\%$ en valeur réelle. Pour la Wallonie, le prix moyen pratiqué en 2012 est de 171.066€ et la progression de $3,6\%$ par rapport à la moyenne en 2011 n'est plus que de $0,6\%$ si nous comparons le quatrième trimestre de 2012 avec le 4e trimestre de 2011. Ce qui signifie une diminution du prix moyen réel de 2% . Les écarts sont encore plus significatifs à Bruxelles avec un prix moyen des maisons de 403.920€ , soit $10,7\%$ de plus qu'en 2011 mais une progression de seulement $2,7\%$ entre le 4e trimestre 2011 et 2012. Le 4e trimestre 2011 avait en effet enregistré une forte augmentation des prix en région bruxelloise, mais cette évolution est amoindrie dans la comparaison des moyennes annuelles.

Les maisons d'habitation par région



Les maisons d'habitation par province



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

Le prix moyen réel dans la capitale résiste et se stabilise avec $+0,1\%$.

L'analyse par province par rapport au 3^e trimestre 2012 révèle des évolutions plus nuancées. Après la forte augmentation connue en province du Luxembourg au cours du 3^e trimestre 2012 ($+20,2\%$), on constate un net recul de $15,9\%$ pour ce 4e trimestre 2012, montrant une fois de plus que l'étrécissement du marché luxembourgeois rend l'analyse plus difficile. Les prix progressent en province de Namur ($3,2\%$), dans le Brabant wallon ($+3\%$), dans le Limbourg ($+2,2\%$) et en Flandre orientale ($+0,5\%$). Les prix diminuent par contre en province de Liège ($-5,4\%$), dans le Hainaut ($-3,5\%$), en Flandre occidentale ($-1,8\%$) et dans le Brabant flamand ($-0,8\%$). Anvers enregistre un statu quo.

Pour 2012, les analyses des moyennes annuelles de 2012 par rapport aux moyennes de 2011 nous donnent des évolutions positives des prix moyens des maisons d'habitation à travers l'ensemble du pays, allant de $+0,2\%$ dans le Luxembourg à $+10,7\%$ à Bruxelles.

Ces évolutions sont moins marquées dès que nous prenons en compte la comparaison du 4e trimestre 2012 avec le 4e trimestre 2011. On oscille alors entre $-1,3\%$ dans le Luxembourg et $+6,5\%$ en Flandre occidentale. En valeurs réelles, nous obtenons des évolutions entre $-3,9\%$ et $+3,9\%$ pour ces deux mêmes provinces. Seules quatre provinces voient le prix moyen des maisons d'habitation progresser en valeurs réelles : la Flandre occidentale ($+3,9\%$), Anvers ($+1,3\%$), la Flandre orientale ($+1,1\%$) et Bruxelles ($+0,1\%$). Ce qui corrobore l'augmentation en valeur réelle de $1,4\%$ au niveau de la région flamande.

L'ensemble des provinces du sud du pays reculent en valeurs réelles entre $0,5\%$ dans le Brabant wallon et $-3,9\%$ en province du Luxembourg.

* 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.

** La comparaison de valeurs moyennes annuelles peut donner une image faussée de l'évolution réelle sur une année. En effet, d'éventuelles augmentations de prix relatives à l'année précédente sont amoindries grâce au lissage réalisé par la moyenne, on a de ce fait l'impression que les prix ont fortement augmenté durant l'année suivante alors qu'une partie de l'augmentation a eu lieu l'année précédente. En comparant des trimestres équivalents, on prend en considération les aspects cycliques d'une part, mais surtout, nous pouvons voir l'évolution réelle entre deux périodes définies, ce qui nous donne des résultats totalement différents. Cependant, il est intéressant d'analyser les deux pour ne pas faire abstraction de certains pics.

► Les appartements*

Au 4^e trimestre 2012, le prix moyen des appartements en Belgique est reparti à la hausse avec 203.448€ contre 199.682€ (+1,9% au précédent trimestre). Cette progression du prix moyen est principalement imputable à la Flandre où le prix moyen des appartements passe de 201.456€ au 3^e trimestre 2012 à 205.933€ au 4^e trimestre (+2,2%).

Pour Bruxelles, l'augmentation est un peu plus discrète avec un prix moyen de 224.655€ contre 222.398€ au trimestre précédent. (+1%).

En Wallonie, les prix des appartements se sont montrés assez stables avec une moyenne de 155.431€ au 4^e trimestre contre 155.920€ au 3^e trimestre (-0,3%).

Pour l'année 2012, le prix moyen d'un appartement ayant fait l'objet d'une transaction était de 199.990€ en Belgique, 203.168€ en Flandre, 152.951€ en Wallonie et 219.302€ à Bruxelles. La comparaison de ces moyennes annuelles avec celles de 2011 nous donne des évolutions de -3,1% pour la Belgique, -2,5% pour la Flandre, +1,3% en Wallonie et +4,4% à Bruxelles.

Comme pour les maisons, la comparaison des prix pratiqués entre la fin de l'année 2011 et la fin de l'année 2012 nous donne des chiffres peu comparables : -2,1% pour la Belgique, -2,2% pour la Flandre, +3,9% en Wallonie et -0,4% à Bruxelles. En prenant en considération l'inflation, les valeurs réelles indiquent des diminutions de -4,7% pour la Belgique, -4,8% pour le nord du pays et -3% pour Bruxelles. En Wallonie, les prix, plus bas au départ, se maintiennent mieux avec une évolution de 1,3%.

En analysant **les prix moyens par province au 4^e trimestre 2012 par rapport au 3^e trimestre 2012**, on constate que la tendance à la hausse du prix moyen des appartements en Flandre est imputable au Limbourg (+10%), à la Flandre occidentale (+3,4%) et dans une moindre mesure à la Flandre orientale (+2,1%), ce qui vient rattraper les diminutions du prix moyen des appartements dans le Brabant flamand (-3,8%) et à Anvers (-0,1%).

En Wallonie, le prix moyen des appartements a essentiellement diminué : -14,5% en province de Namur (après une progression



de 9,5% au trimestre précédent), -5% dans le Hainaut et -2,5% dans le Brabant wallon. Ces diminutions sont en partie compensées par la large progression en province de Liège (+12,8%).

Pour 2012, la comparaison des moyennes annuelles de 2012 avec 2011 met en exergue des évolutions modérées entre -4,1% (Luxembourg) et +4,4% (Bruxelles et Flandre orientale). Seule la province de Namur se démarque avec un écart plus important (-7,1%).

En comparant les prix moyens pratiqués au cours du 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011, les résultats sont tout autre avec 4 provinces wallonnes sur cinq qui voient le prix moyen des appartements augmenter : Liège (10,6%), Luxembourg (10,5%), le Brabant wallon (3,3%) et Namur (+2,5%) ce qui justifie la tendance à la hausse de la Wallonie malgré la chute enregistrée en province de Liège (-10,2%).

Dans le nord du pays, les prix moyens des appartements chutent entre le 4^e trimestre 2011 et le 4^e trimestre 2012 en province d'Anvers et dans le Brabant flamand,

avec respectivement -3,2% et -3,7%. Les progressions enregistrées dans les autres provinces flamandes permettent d'atténuer le recul des prix.

En valeurs réelles, l'évolution sur un an des prix moyens des appartements diffère selon les provinces avec 6 diminutions (Bruxelles, Brabant flamand, Anvers, Flandre occidentale, Hainaut et Namur) et 5 progressions (Flandre orientale, Limbourg, Brabant wallon, Liège et Luxembourg).

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

C LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Les droits d'enregistrement du 3^e trimestre 2012 confirment le maintien du marché immobilier en 2012. Les chiffres de ce 3^e trimestre restent proches de ceux du 3^e trimestre 2011 malgré une légère diminution de 1,1%. Notons que les chiffres



d'octobre et de novembre donnent une progression de 6,8% par rapport aux deux mêmes mois de 2011.

Pour les onze premiers mois de l'année, les droits d'enregistrement de 2012 se situent à 2% au-dessus des valeurs enregistrées en 2011.

D LES ACTES DE SOCIÉTÉ

► Les constitutions de sociétés

Les chiffres complets du 3^e trimestre 2012 montrent une amélioration de la situation de 4,4% par rapport au 2^e trimestre 2012 mais un recul de 4,6% par rapport au 3^e trimestre 2011. Pour le 4^e trimestre, les chiffres d'octobre et de



novembre sont sous le niveau connu en 2011. Avec les chiffres provisoires de décembre, il s'agit d'un recul de 5% sur le 3^e trimestre 2012 et de 20% sur le 4^e trimestre 2011. Les perspectives économiques n'encourageant pas à investir, il est peu probable de voir la situation rapidement s'inverser.

► Les faillites

10.490 faillites enregistrées sur l'année écoulée, soit 3,6% de plus qu'en 2011. Pour le 4^e trimestre 2012, le nombre de faillites augmente de 22,5% par rapport au 3^e trimestre 2012 et de 1,9% par rapport au même trimestre en 2011. Notons le pic rencontré au mois d'octobre avec 1.236 faillites, ce qui en fait le mois le plus sombre de ces dernières années, avec notamment 12,6% d'augmentation par rapport à octobre 2011.



E LA FAMILLE

► Les testaments authentiques



Notre indice relatif à l'évolution des dossiers de testament a repris en hausse après trois trimestres de recul.

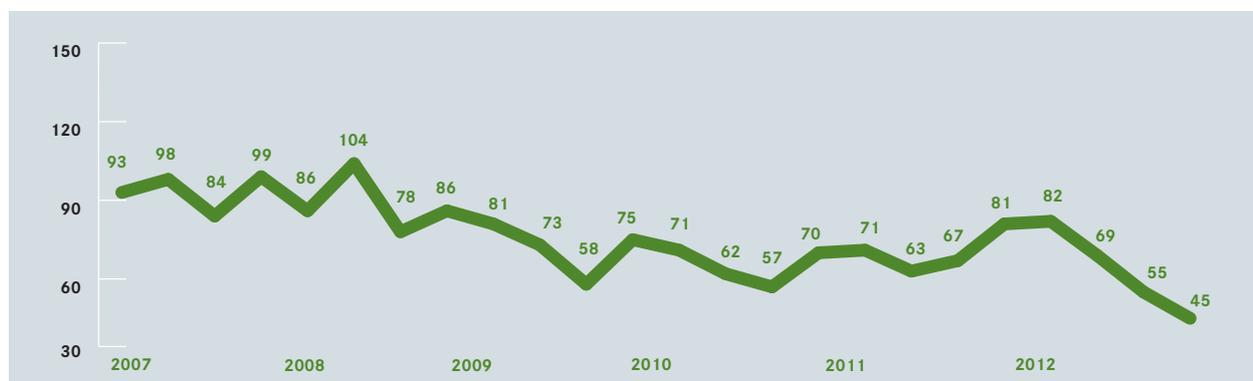
L'effet cyclique est une composante de cette

amélioration. Avec un indice de 108,7, nous nous rapprochons du niveau habituel pour une fin d'année, à savoir entre 110 et 115.

L'an dernier, le 4^e trimestre avait été dopé

par l'entrée en vigueur imminente de la TVA au 1^{er} janvier suivant, ce qui avait eu pour effet d'accélérer les prises de décision, au détriment des premiers mois de 2012.

► Les conventions de divorce



En période de crise, il est intéressant de se pencher sur l'évolution des divorces. Pour ce faire, le nombre de conventions de divorce réalisées au sein des études notariales est

un indicateur de l'évolution du nombre total de divorces en Belgique. Entre 2007 et début 2009, le nombre total des divorces avait augmenté. Notre indice du nombre de

conventions de divorce est d'ailleurs plus élevé en 2007 et en 2008. Par contre, 2012 affiche un niveau assez bas tout au long de l'année et une diminution continue.

Retrouvez l'ensemble des analyses sur le site www.notaire.be.



Le Baromètre des notaires est imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement. Pour cette édition, la FRNB a financé la plantation de 500 arbres via l'ONG Graine de vie. Ces arbres compenseront une partie de l'émission de carbone. L'ONG Graine de vie est un projet agréé par la Fondation Roi Baudouin.

