

Communiqué de presse
14 juillet 2011

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

BAROMETRE DES NOTAIRES DU 2^{ME} TRIMESTRE 2011

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 2^{ème} trimestre 2011 indiquent que l'activité immobilière augmente de plus de 2,8% par rapport au 2^{ème} trimestre 2010. Le nombre de création de sociétés reste quasi le même. Le nombre de contrats de mariage explose, c'est la saison.

La situation la plus récente possible du marché immobilier

Les chiffres, présentés dans le Baromètre des notaires, représentent les ventes réalisées au cours du trimestre écoulé. Les notaires collectent les données de manière électronique au moment du compromis, soit 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Les notaires peuvent ainsi présenter la situation la plus récente possible du marché immobilier en Belgique.

L'activité immobilière se stabilise

Pour le 2^e trimestre 2011, l'indice de l'activité immobilière connaît une très légère progression de 0,5%. Par rapport au 2^e trimestre 2010, l'augmentation est de 2,8%. Le mois de mai est principalement à l'origine de cette nouvelle amélioration. En effet, il affiche un niveau d'activités de 19% au-dessus de celui de mai 2010 et de 18% supérieur au mois d'avril 2011. Pour le mois de juin 2011, l'activité immobilière est inférieure à celle de juin 2010 (-4,3%), ce qui reste très positif pour l'ensemble de ce trimestre.

L'immobilier dans un contexte global

Dans la lignée du 1^{er} trimestre 2011, les différents indicateurs restent assez favorables. L'indice de confiance des consommateurs reste relativement stable et oscille, depuis novembre 2010, entre -3 et +1. Le taux de chômage reste inférieur à celui de 2010, ce taux se stabilise au cours du second trimestre avec 7,2% en avril et 7,3% en mai. L'inflation reste élevée avec, en moyenne, 3,6% au 1^{er} trimestre et 3,3% en avril et 3,1% en mai.

Les taux d'intérêt confirment leur remontée. Mais ils restent bien inférieurs aux taux connus entre juillet 2006 et juin 2010. Un taux fixe pour un crédit de plus de 10 ans a franchi les 4% dès le 2^e trimestre 2011 (4,09% en avril et 4,13% en mai).

Répartition régionale de l'activité immobilière

Par rapport au même trimestre en 2010, une progression de 2,8% est perceptible dans les différentes régions du pays avec +1,9% en Flandre et +3,4% en Wallonie. Bruxelles enregistre la meilleure progression de son activité avec +6,5% d'évolution sur un an.

Pour l'évolution enregistrée au cours de ce trimestre par rapport au 1^{er} trimestre 2011, les tendances divergent selon les régions. Après avoir progressé, lors du 1^{er} trimestre, de 1,6%, la Flandre recule très légèrement de 0,1%. L'activité en Wallonie s'améliore de 1,8% alors qu'elle avait perdu 1% au cours du 1^{er} trimestre. Depuis le 4^e trimestre 2010, Bruxelles connaît une reprise importante de son activité. Confirmation ici avec la stabilisation du niveau connu au cours du 1^{er} trimestre 2011 (-0,3%).

Répartition provinciale de l'activité immobilière

En comparaison avec le trimestre précédent, toutes les provinces oscillent entre -2 et +2,5%, ce qui témoigne de la stabilité actuelle du marché. Seules exceptions : la province de Namur avec +6,1% au cours de ce 2^e trimestre et le Brabant wallon +3,8% de son activité immobilière.

Par rapport au 1^{er} trimestre 2010, excepté la Flandre orientale, dont l'activité recule de 1%, les autres provinces du pays affichent des évolutions positives principalement au Limbourg (+6,8%), à Bruxelles (+6,5%) et au Luxembourg (+6,2%).

Prix moyen des maisons au 2^{er} trimestre 2011 : 212.753€

Le prix moyen des maisons en Belgique, ayant fait l'objet de transactions au cours du 2^e trimestre 2011, évolue de 4,3% par rapport au précédent trimestre. Une maison d'habitation coûte désormais 212.753€ contre 204.020€ au 1^{er} trimestre 2011.

L'ensemble du pays connaît cette évolution, principalement à Bruxelles, où le prix moyen d'une maison d'habitation passe de 339.345€ à 364.900€, soit +7,5%. En Wallonie, la progression est de 6,1% avec un prix moyen de 164.011€, alors qu'en Flandre, l'augmentation est plus modérée avec 3,4% et un prix moyen de 226.505€.

Cette tendance à la hausse avait déjà été relevée au cours du 2^e trimestre 2010. Nos chiffres reprenant également les nouvelles constructions, ceux-ci sont influencés par l'aspect cyclique des livraisons des nouveaux biens, plus nombreuses durant le 2^e trimestre. De plus, ces évolutions doivent être relativisées en raison de l'inflation soutenue que connaît notre pays.

L'analyse par province montre que les prix progressent également dans toutes les provinces du pays et dans les mêmes proportions, c'est-à-dire entre 2 et 7% à l'exception de la province de Namur où le prix moyen d'une maison recule de 1,9%.

Prix moyen des appartements au 2^e trimestre 2011

Au 2^e trimestre 2011, le prix moyen des appartements en Belgique passe de 190.427€ à 202.736€ (+6,5%). Comme pour les maisons d'habitation, cette progression est constatée dans toutes les régions du pays. Une évolution plus tempérée en région bruxelloise, où le prix moyen est de 208.365€, soit une augmentation de 4,7%. En Flandre, le prix moyen passe à 207.822€ (+6,5%) et à 157.732€ en Wallonie (+7,4%).

L'analyse par province met en avant deux provinces dont le prix moyen des appartements augmente plus fortement. Il s'agit de Liège (+13,1%) et du Luxembourg (+15,7%). Seule Namur affiche une diminution de 5,5% du prix moyen d'un appartement. Rappelons que le marché des appartements en Wallonie est bien plus étroit que celui du reste du pays puisqu'il ne représente que 10% de celui-ci.

Créations de sociétés +3% et faillites -2,9%

Au cours de ce 2^e trimestre, nous devrions comptabiliser des chiffres plus proches des niveaux de 2007 et 2008 (18.233 et 18.246) avec environ 3% d'augmentation par rapport au même trimestre en 2010. Par rapport au 2^e trimestre 2010, le nombre de faillite recule de manière légère de -2,9% par rapport au 1^{er} trimestre 2011.

55,4% d'actes matrimoniaux en plus

Le 2^e trimestre 2011 poursuit l'évolution avec un indice record de 174,3 pour les inscriptions des actes matrimoniaux. Il s'agit d'une progression de 55,4% par rapport au 1^{er} trimestre de cette année. Le trimestre est plus propice aux festivités de mariage et donc, aux démarches qui y sont associées.

S'agissant des démarches en matière de testaments, au cours du 2^e trimestre 2011, nous enregistrons un niveau comparable à celui de 2010 avec une évolution de 0,8%.

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

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.434 notaires actifs au sein de 1.177 études notariales parmi lesquelles on dénombre 231 associations qui regroupent 498 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.

Les sites notaire.be et notaris.be ont accueilli plus de 3,7 millions visites en 2010.

En 2010, les notaires ont passé 854.633 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3,5 milliards d'euros de droits d'enregistrement.