

Communiqué de presse
15 juillet 2010

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

BAROMETRE DES NOTAIRES DU 2^{ME} TRIMESTRE 2010

LES VENTES DES MAISONS PLUS CHERES FONT FORTEMENT REMONTER LA MOYENNE DES PRIX MALGRE UNE ACTIVITE IMMOBILIERE STABLE

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 de 2010 démontrent que le mois de juin a été particulièrement intense pour l'activité immobilière.

Le prix moyen d'une habitation, vendue au cours du 2^{ème} trimestre de l'année, augmente, au niveau national, de 23,9% par rapport au premier trimestre de l'année. Ceci s'explique par la reprise des ventes des habitations les plus chères.

Une situation la plus récente possible du marché immobilier

Les chiffres des notaires, présentés dans le Baromètre des notaires, représentent les ventes qui ont eu lieu le trimestre écoulé. Les notaires collectent les données de manière électronique 3 à 4 mois avant la signature de l'acte. Grâce à cela, les notaires peuvent présenter une situation la plus récente possible du marché immobilier en Belgique.

Nombre de transactions immobilières quasi stable

Au 2^{ème} trimestre 2010, les notaires ont constaté une stabilité du nombre de transactions immobilières par rapport au 1^{er} trimestre (+0,05%).

Comparé au 2^{ème} trimestre 2009, il s'agit d'une légère baisse mais à cette période, on notait une reprise spectaculaire des activités immobilières. C'est surtout au courant du mois d'août que l'activité immobilière a été intense ce qui tire l'ensemble du trimestre vers le haut.

Rattrapage du marché immobilier bruxellois

Tout comme au 1^{er} trimestre de 2010, les activités augmentent principalement en Wallonie (+0,5%) et à Bruxelles (+2,7%). La Flandre connaît une chute du nombre de ses transactions immobilières (-0,6%). La faible diminution des l'index immobilier notarial est donc principalement imputable à Bruxelles qui, après des mois de stagnation, affiche enfin un relance.

Différences provinciales pour le marché immobilier

En comparaison au 1^{er} trimestre 2010, Les différentes provinces belges affichent une activité immobilière relativement stable au cours du 2^e trimestre 2010, avec des variations, par rapport au 1^{er} trimestre 2010, oscillant, pour la plupart, entre -1,8% et 2,7%. La province de Namur et du Brabant wallon évoluent positivement, contrairement à Anvers où l'on note un recul de l'activité.

Par rapport au 1^{er} trimestre 2009, l'indice national progresse de 1,8%. Cette tendance négative se manifeste principalement dans le Limbourg et dans la province d'Anvers. Trois provinces évoluent plus favorablement : Namur, la Flandre occidentale et le Brabant wallon.

Les prix moyens des maisons

Les prix des maisons, ayant fait l'objet de transactions au cours du 2^e trimestre 2010, affichent une progression au niveau national de 23,9% par rapport au trimestre précédant. Cette progression est légèrement moins prononcée en Wallonie où le prix moyen passe de 126.615€ à 148.719€ (+17,5%). Bruxelles connaît la plus forte augmentation (+23,2%). Le prix moyen est de 352.705€ contre 286.204€. Au nord du pays la progression est de 21,7% avec un prix moyen qui passe de 174.526€ à 212.382€.

Il est normal que l'évolution générale des prix soit plus élevée que les variations distinctes par région ou par province. En effet, certaines régions ou provinces ont plus d'impact que d'autres. L'analyse par province identifie le Brabant wallon comme étant la province avec la plus forte évolution de prix, soit 28,4%. En Wallonie, le Hainaut présente la progression la plus modérée avec +8,6%. Du côté néerlandophone, la Flandre occidentale se dénote avec une évolution des prix moins importante (+15%).

Les ventes de maisons plus chères font fortement remonter la moyenne des prix

Bart van Opstal, président de la Fédération Royale du notariat belge : « *Cette augmentation est significative et générale dans tout le pays. En effet, il existait sur le marché des maisons plus chères qui se vendaient difficilement lors des derniers trimestres en raison des fortes exigences des banques pour l'octroi de crédits hypothécaires et d'un comportement prudent du consommateur. Or, les taux de crédits hypothécaires sont restés favorables et les organismes bancaires, pour des montants plus élevés, se sont assouplis dans l'octroi du crédit. C'est ainsi que les maisons plus chères se sont davantage vendues. Il ne faut donc pas imputer cette augmentation à une progression au sens strict des prix du marché immobilier même si la tendance à la hausse est évidente.* »

Le marché des appartements un peu plus stable

Plus stable que le marché des maisons d'habitation, le prix moyen des appartements augmente en Belgique de 7,1%. On constate une augmentation de 4% pour la Wallonie (144.156€) et de 4,8% à Bruxelles (202.756€). La Flandre connaît la plus forte évolution avec 8,3% (196.659€). A l'exception de la Flandre orientale, où le prix moyen progresse de 2,5%, l'ensemble de la Flandre voit ses prix augmenter de 6,9 à 8,5%. En Wallonie, les évolutions sont moins uniformes avec le Brabant wallon qui enregistre une évolution positive de 6% alors que Liège se maintient au même niveau de prix qu'au 1er trimestre 2010.

Légère progression en matière de création de société comparé à 2009

Les chiffres des créations de sociétés progressent de 0,6% par rapport à 2009. Ils restent toutefois inférieurs aux niveaux de 2008 et 2007.

Les taux d'intérêt favorables devraient stimuler les créations d'entreprise. Cependant, l'indicateur conjoncturel de la confiance des chefs d'entreprise régresse fortement au cours du 2ème trimestre, contrairement à la confiance du consommateur qui, elle, augmente.

Plus de contrat de mariage et de testament authentique

Avec l'amélioration de la confiance du consommateur, on assiste à une recrudescence des actes familiaux, comme les actes matrimoniaux. Ces derniers augmentent de 12,5% au 2e trimestre 2010, par rapport au 2e trimestre 2009, et de 79,3% par rapport au 1er trimestre 2010. Un phénomène qui n'a rien d'étonnant vu le caractère cyclique de ce type d'acte.

Comme pour les actes matrimoniaux, le second trimestre annonce, pour les testaments authentiques, une relance dans les prises de décision des ménages. On assiste à une progression de 6,7% par rapport au 2e trimestre 2009 et de 3,3% par rapport au 1er trimestre 2010.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.424 notaires actifs au sein de 1.183 études notariales parmi lesquelles on dénombre 218 associations qui regroupent 465 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.

En 2009, les notaires ont passé 794.560 actes et ont perçu, pour le compte de l'Etat, plus de 3 milliards d'euros de droit d'enregistrements.